

## תוכן עניינים

7	תוכן עניינים
15	פתח דבר
17	מבוא
21	ההסדר החקיקתי
23	פרק ראשון
23	א. רקע עיוני
23	ב. היסוד המשותף והיסוד האינדיבידואלי
23	1. הגישה ה"אינדיווידואליסטית"
24	2. הגישה "השיתופית" - הקומונאלית
25	(א) הבעלות בדירות כעיקר והרכוש המשותף כטפל
	(ב) תמיכה לגישה כי הרכוש המשותף הוא העיקר והבעלות בדירות היא הטפל
29	
30	3. גישה התומכת בהתבוננות בזכות הקניין באמצעות רצף של זכויות
30	4. כוחו של היחיד בבית המשותף
31	(א) ניצול יתר של האינטרס המשותף
31	(ב) סחטנות (Out-Hold) הנגזרת מניצול יתר
31	(ג) טפילות (Riding-Free)
32	5. יסודות תיאורטיים התומכים ומצדיקים רגולציה והתערבות
33	6. השיקולים של המחוקק הישראלי להתערבות
34	7. הפעלת הדין הדיספוזיטיבי והשגת איזון
36	8. הדין הדיספוזיטיבי וחוק המקרקעין
39	פרק שני
39	א. קבלת החלטות בבית משותף
39	1. אופן קבלת החלטות בבית משותף
40	2. מתי החלטה שהתקבלה תחייב את "חליף" הדירה?
42	3. חזרה מהסכמה שניתנה לבעל דירה
43	ב. פעולות שאינן דורשות את הסכמת בעלי הדירות

בתים משותפים

1. שימוש רגיל וסביר ברכוש המשותף.....43
- 43..... (א) אין הגדרה לשימוש רגיל וסביר בחוק.
- 45..... (ב) "שימוש רגיל וסביר".....
- 47..... (ג) "תנאי המקום והזמן".....
- 49..... (ד) "ואינו מונע שימוש דומה מאחרים".....
- 50..... (ה) התקנת מזגן.....
- 57..... (ו) סגירת מרפסת.....
- 59..... (ז) הצבת מתקנים שונים על הרכוש המשותף.....
- 64..... (ח) הצבת מצלמות ברכוש המשותף.....
- 73..... (ט) הצבת סוכה.....
- 74..... (י) ריצוף שטח וטיפוח גינה.....
- 75..... (יא) בניית גדר והצבת שער.....
- 78..... (יב) פריצת חלונות.....
- 82..... (יג) הפיכת דירה לחנות ו/או לעסק.....
- 86..... (יד) התקנת פרגולה.....
- 87..... (טו) "דברים של מה בכך".....
- 88..... (טז) הסדרי חנייה.....
2. הסדרים חקיקתיים.....90
- 90..... (א) התאמות לאדם עם מוגבלות (1).....
- 93..... (ב) התקנת דוד שמש.....
- 94..... (ג) התנתקות ממערכת הסקה.....
- 98..... (ד) הינתקות ממרזב משותף ומאנטנה משותפת.....
- 100..... (ה) העברת הצמדה מדירה לדירה.....
3. סוגיית דמי שימוש בעד שימוש בשטחים ציבוריים.....101
4. "שלטון הרוב אינו חזות הכל".....103
5. בעל דירה חייב להשתמש בזכויותיו הקנייניות בתום לב.....107
- ג. החלטות רוב רגיל.....111
1. החלטות המתקבלות ברוב קולות האסיפה הכללית.....111
- 111..... (א) האסיפה הכללית - דרך ואופן כינוסה.....
- 117..... (ב) העניינים המסורים להכרעת האסיפה הכללית.....
2. החלטות ברוב קולות הנציגות.....126
- 126..... (א) בחירת זהות חברי הנציגות.....

תוכן עניינים

126.....	(ב) כשרותה, סמכויותיה ותפקידה של הנציגות
132.....	(ג) תשלום שכר לחברי הנציגות
135.....	3. החלטות של רוב בעלי הדירות בפועל
135.....	(א) בקשה לרישום בית משותף
137.....	(ב) החלפת ספק גז
140.....	(ג) התאמות לאדם עם מוגבלות (2)
141.....	(ד) התקנת צלחת לוויין
142.....	(ה) הפעלת מעלית כמעלית שבת
143.....	(ו) הקמת ממ"ד
144.....	ד. החלטות ברוב מיוחד
144.....	1. החלטות ברוב של שני שלישים מבעלי הדירות
144.....	(א) התקנון
194.....	(ב) התקנת מעלית
221.....	(ג) ניהול ותחזוקת הבית באמצעות מתחזק חיצוני
227.....	2. החלטות ברוב של שלושה רבעים
227.....	(א) הרחבת דירה
288.....	(ב) שיקום בית משותף שנהרס
292.....	ה. החלטות בהסכמת כל בעלי הדירות - החלטות פה אחד
292.....	1. הצמדות
292.....	(א) "הצמדה" מהי?
298.....	(ב) אופן ביצוע ההצמדה
300.....	2. האם שימוש ייחודי רב שנים בחלק מהרכוש המשותף מעניק זכויות לבעל הדירה המשתמש?
313.....	(א) הצמדה "זמנית"
313.....	(ב) הצמדה של חלק פיזי מסוים למספר דירות
314.....	3. ביטול הצמדה
314.....	4. ביטול הבית המשותף
314.....	5. גישרון
314.....	6. הצבת מחסן
316.....	7. ניצול זכויות בנייה
318.....	(א) מהם אחוזי בנייה?
320.....	(ב) היקף זכות הניצול של אחוזי הבנייה על ידי בעל דירה במקרים שונים

בתים משותפים

- 323..... (ג) פרשת גלמן - פירוש מצומצם ודווקני של התקנון
- 324..... (ד) שואעי נ' בכרך - פירוש מרחיב של התקנון
- 329..... (ה) האם ניתן להצמיד זכויות בנייה? .....
- 330..... (ו) אחוזי בנייה כזכות בעלת ערך כלכלי .....
- 331..... (ז) אופן העברה/ויתור על אחוזי בנייה .....
- 332..... 6. השכרת חלק מסוים מהרכוש המשותף לצד ג' .....
- 332..... 7. התקנת אנטנה סלולרית .....
- 332..... 8. פיצול דירה לשתי דירות .....
- 351..... (9) ניהול נפרד של בית משותף המורכב מאגפים .....
- 352..... 1. פעולות שלא ניתן לבצע אפילו בהחלטה פה אחד .....
- 352..... 1. צמידויות מסוימות .....
- 352..... (א) הצדקה אפשרית להתערבות המחוקק .....
- 355..... (ב) מהו חלק המיועד לשימוש על ידי כל בעלי הדירות .....
- 359..... (ג) הצמדה של כל חלקי הרכוש המשותף .....
- 362..... (ד) הגבלת הצמדת מקומות חניה .....
- 366..... (ה) הצמדת חלל .....
2. איסור ביצוע עיסקה ברכוש המשותף בנפרד מהדירה ואיסור פירוק שיתוף .....
- 369.....
- 371..... 3. הוראות תקנוניות העומדות בניגוד לתקנת הציבור ולדין הדיספוזיטיבי ...
- 372..... 4. חתימת בעלי הקרקע וזכויות חוכרי הדירות להתנגד לשינויים .....
- 374..... ז. אחריות אישית של חברי נציגות הבית המשותף .....
- 381..... ח. סמכות המפקח .....
- 381..... 1. פירוש דווקני לסמכות .....
- 382..... 2. עילות מטרד אינן בסמכות המפקח .....
- 388..... 3. בנייה שלא על פי היתר בנייה - סמכות המפקח לדון בעבירות בנייה .....
- 389..... 4. סמכות המפקח לפסוק דמי שימוש ראויים .....
- 390..... 5. סמכות המפקח לדון בהודעת צד ג' .....
- 391..... 6. סמכות המפקח לדון בסעד הצהרתי תיאורטי .....
- 393..... 7. סמכות המפקח לדון בפקודת בזיון בית המשפט .....
- 395..... פרק שלישי .....

## תוכן עניינים

395	החלטות בבית המשותף וחוק היסוד
396	1. פגיעה באמצעות חוק
396	2. ערכיה של מדינת ישראל
396	3. התכלית ראויה
397	4. מידתיות
401	פרק רביעי
401	א. רקע
401	ב. תשתית נורמטיבית
402	ג. הוראות תוכנית תמ"א 38
405	ד. שיקול הדעת של הועדה המקומית בנוגע לתמ"א 38
408	ה. תמ"א 38 והיטל השבחה
410	ו. חוק פינוי ובינוי ותמ"א 38
412	ז. ההסכמה הנדרשת ליישום תמ"א 38
416	ח. התנגדויות לפרויקט תמ"א
416	1. התנגדות לפרויקט תמ"א בהיעדר היתר בניה
420	2. התנגדות בשל החלפת חניה הצמודה לדירה בחניה אחרת
422	3. התנגדות בגין פגיעה בנוף, אור אוויר ורעש
425	4. התנגדות בשל הורדת כניסה למחסן בקומת מרתף
426	5. התנגדות בשל מרפסת סוכה
448	ט. סמכות המפקח בתביעות לפי חוק החיזוק
455	י. התנגדויות להליך "פינוי ובינוי"
458	1. התנגדויות לפרויקט "פינוי ובינוי"
459	2. סעדים כנגד דייר סרבן
466	3. דייר מבוגר
468	4. אי התאמה הדירה לדייר נכה
472	5. חוסר הסכמה עם היזם
475	6. דירת התמורה אינה ראויה
477	7. דמי שכירות נמוכים

בתים משותפים

477	8. בטוחות היזם לפרויקט בלתי הולמת
480	9. חוק פינוי בינוי והסכם קומבינציה
484	יא. סיכום ומסקנות
489	נספחים
491	נספח א - חקיקה
493	חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969
514	חוק המקרקעין (החלפת ספק גז בבית משותף), תשנ"א-1991
517	חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008
534	תקנות המקרקעין (הוצאות החלות על המתנתק מהמערכת המרכזית בבית משותף), תשנ"א-1991
536	תקנות המקרקעין (חנאים להינתקות ממערכת מרכזית בבית משותף), תשנ"א-1991
539	נספח ב – פסיקה שלא פורסמה
541	תיק (י-ם) 344/12, עופר בביאן ואח' נ. דוד ריימונד ואח'.
574	תיק (י-ם) 200/13, מאג'יס נ' נציגות הבית המשותף ברח' אריה דולצ'ין 26 ירושלים
589	תיק (י-ם) 121/96, אהרון בלוקה נ' דניאל טאטי
595	תיק (י-ם) 169/96, נציגות הבית המשותף, מרדכי בורד ואח' נ' אליעזר קרבסי ואח'.
603	תיק (י-ם) 207/99, טוביה וחנה יקר נ' ברוך ואורנה כץ
610	ע"א (י-ם) 44/82, זאב אפיק ואח' נ' נציגות הבית המשותף, המשוררת רחל 7
615	ע"א (ח"י) 2282/01, כהן דנה ודורון נ' דני וחגית שאול ואח'.
622	תיק (י-ם) 1/89, יצחק נתן ואח' נ' יהודה בן שלמה
626	ע"א (י-ם) 240/91, יהודה בן שלמה נ' יצחק נתן ואח'.
630	תיק (י-ם) 130/00, החברה לפיתוח מפעלים משחקי שלמה 1979 בע"מ נ' אובספלד
637	תיק (י-ם) 157/04, מאיר נ' כהן
644	תיק (י-ם) 297/04, מור אופק נ' גאני
650	תיק (י-ם) 35/12, אילנה זבולוני נ' פרץ מנחם ופרץ לילי
	תיק (י-ם) 8/10, שחק מרכז אורנים ניהול ואחזקה בע"מ ואח' נ' רדיו צליל

תוכן עניינים

663..... בע"מ (1995)

687..... נספח ג – תביעות וצווי מניעה - דוגמאות

737..... מפתחות

738..... מפתח ספרים

740..... מפתח מאמרים

743..... מקורות המשפט העברי

בתים משותפים



## פתח דבר

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

החיים המשותפים בית משותף מעוררים סוגיות משפטיות סבוכות והתמודדות עם הבעיות המיוחדות האופייניות למגורים משותפים מסוג זה.

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

דיני הבית המשותף, מעוררים עניין מיוחד, והם דינמיים ומשתנים בהתאם לדרישות הציבור. בעשור האחרון חלו תמורות רבות בתחום הבתים המשותפים בו מתחוללת מהפיכה של ממש, כאשר מרבית התיקונים של חוק המקרקעין בשנים האחרונות עסקו בסעיפים הנוגעים לפרק הבתים המשותפים.

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 המשפט ככלי להתמודדות עם שאלות משפטיות נקודתיות ועקרוניות, שהכרעתן לא נקבעה דווקא בערכאות העליונות, אלא בפסקי דין של מפקחים ובתי משפט בערכות נמוכות 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 ולשמש 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, עו"ד, דאז המפקח על רישום המקרקעין בירושלים מורי ורבי שהנחה אותי בראשית התמחותי המשפטית בלשכת המפקח בירושלים, והוסיף וסייע לי מאז במומחיות ובמקצועיות בדרכי כעורך דין.

בטרם אחתום את המקדמה מצאתי לנכון לציין מתוך דבריו של השופט גולדברג,

## בתים משותפים

בע"א 81/93 אהרון אליאס נ' יוחנן שיפר, פ"ד לז (2) עמוד 450 אשר מפסקתו ניתן להבין מדוע כה חשוב לגבש דינים לבית המשותף ולשמור עליהם:

"אם תותר הרצועה, ובית המשפט ייתן גושפנקא לפגיעות ברכוש המשותף, שאינן אפסיות עד שכל בר דעת יראה בהן דבר של מה בכך, עלול הדבר לגרום להתמוטטותו של מוסד הבתים המשותפים, שיסודותיו מורכבים ומפותלים בלאו הכי, עד כדי כך שאיש הישר בעיניו יעשה ברכוש, שהוא נחלת הדיירים כולם. הפועל היוצא מדברים אלה הוא, שהעובדה, כי אחד הדיירים עשה דין לעצמו ברכוש המשותף, אינה יכולה לשמש היתר לדייר אחר לעשות גם הוא כמותו. שאם תאמר כן, פתחת פתח לכל הדיירים באותו בית משותף לנהוג ברכוש המשותף כבתוך שלהם".

"עליך לחיות עם השכן שאלוהים שלח לך ולא עם השכן שהיית רוצה בו"  
(פתגם רוסי, "ספר הציטטות הגדול, פרופ' אדיר כהן)

ינואר, 2021  
עוז כהן, עו"ד