

היבטים משפטיים של הבתים המשותפים

נושא הבתים המשותפים הוא נושא נכבד במציאות הישראלית. על פי הסטטיסטיקה האחרונה שבידינו כ-65% מתושבי המדינה גרים בדירות שאינן שכורות, אלא בבתים משלהם. במציאות שלנו אין פירושו של דבר וילות, אלא דירות בבתים-מגורים משותפים. מכאן שב-65% מתושבי המדינה גרים בבתים משותפים. זוהי איפוא תופעה כללית שמן הראוי להתייחס אליה.

מיגבלותיו של חוק המקרקעין 1969

מהו הדין המסדיר את הבית המשותף? החוק הראשון היה חוק הבתים המשותפים משנת 1952. לאחר שורה ארוכה של תיקונים שהוכנסו לחוק זה חוקקו את חוק הבתים המשותפים (נוסח משולב), תשכ"א—1961. לאחר זמן גובשו ההוראות לגבי בתים משותפים בחוק המקרקעין, תשכ"ט—1969. ואולם, האם באמת ניתן למצוא את התשובות לתופעה חשובה זו של מגורים בבתים משותפים בישראל בחוק אחרון זה?

אם נתייחס לחוק המקרקעין ונבדוק את הפרק על בתים משותפים נמצא (בסעיף 52) שבת משותף מוגדר כבית של שתי דירות או יותר, שנרשם בפנקס הבתים המשותפים כבית משותף. כידוע, לא כל בית משותף רשום למעשה בפנקס הבתים המשותפים. נשאלת איפוא השאלה: מה דינם של אותם הבתים, שאינם רשומים בפנקס הבתים המשותפים, ולפיכך הפרק על בתים משותפים בחוק המקרקעין אינו חל עליהם?

בטרם נשיב על שאלה זו, מן הראוי קודם כל לבחון מהו היקף התופעה של בתים משותפים שאינם בתיים משותפים לצרכי החוק — האם זו תופעה רצינית או שולית?

מספר הדירות הרשומות בטאבו בארץ הוא בערך כ-150,000. לעומתם, מספר הדירות שאינן רשומות בטאבו בבתים משותפים הוא בערך כ-450,000. כלומר, החלק המכריע של הבתים המשותפים אינם מוסדרים על-ידי אותו חוק שהיה אמור לחול על נושא זה. התוצאה היא שכאשר נתקל המשפטן יום-יום בשאלות של יחסי דיירים בבתים משותפים, עומד הוא מול שוקת שבורה ואינו יודע באיזה אמצעים משפטיים לפתור את הבעיה.

לפני זמן לא רב הועלתה הצעה במשרד המשפטים לתקן את החוק, כך שההסדרים בנושא של בתים משותפים יחולו גם על בתים שאינם רשומים עדיין בפנקסי המקרקעין. הצעה זו נשקלה ועברה כמה גלגולים, אך נדחתה לבסוף מסיבות תקציביות. ההנחה היתה שאם נרחיב את התחולה של החוק ונכליל בו את הבתים המשותפים שאינם רשומים (דהיינו, אם נוסיף לחוק הזה 450,000

דירות נוספות על 150,000 הדירות המוסדרות), פירושו של דבר שצריך יהיה להגדיל במידה ניכרת את מספר "המפקחים" המטפלים ברישום הבתים האלה וביישוב הסכסוכים שבין הדיירים. פירושו של דבר זה הגדלת המנגנון העומד לרשותם. הרוב המכריע של הדירות בבתיים משותפים בישראל נשאר איפוא ללא הסדר משפטי מתאים.

פתרון חוזי

מה ניתן להציע במצב הקיים כדי לפתור בעיה זו? ברצוני להציע רעיון שטרם נבדק בפסיקה, ואיני ערב שהוא יתקבל על דעת בית-המשפט. אך אם יתקבל, אפשר שבעזרתו ניתן יהיה לשפר במידה מסויימת את המצב הנוכחי.

רוכשי דירות שאינן רשומות עדיין בטאבו מחזיקים חוזים עם הקבלן שבהם נקבע כי בבוא העת, כאשר הדבר יתאפשר, יש לרשום את דירותיהם במסגרת בית משותף. הקונה הטיפוסי מוכן לכך שהדירה תירשם מיד על שמו בבית משותף; דהיינו הוא מסכים לכך שיהיה כפוף מיד לחוק הבתים המשותפים, וכי שאלת היחסים בינו לבין הדיירים האחרים בבית תוכרע על פי העקרונות שבחוק בדבר "בתים משותפים". מאחר שעקרונות אלה אינם חלים עליו **מכח החוק**, האם אין לומר **שמכוח הסכם מכללא** כל רוכש דירה מסכים שהיחסים שבינו לבין הדיירים האחרים יוסדרו בהתאם לכללים שנקבעו בחוק לגבי בתים משותפים?

התשובה היא שעקרונית פתרון זה בא בחשבון. בבדיקת-שדה שערכתי פעם בנושא בתים משותפים, הוברר לי שהיו מקרים שבהם לא היתה אפשרות לרישום הבית כבית משותף, אך למרות זאת קבלו על עצמם הדיירים במפורש בחוזה שיראו את הבית כאילו הוא בית משותף, ושיחולו עליו עקרונות הבית המשותף. הדבר נעשה כבר לפני שנים. מה שנעשה על-ידי קביעה מפורשת בחוזה, ניתן לראות כהסכם מכללא, על יסוד הכוונה של הצדדים.

כאן עלול להתעורר קושי מסויים. נשוב לאותו אדם, הקונה דירה בבית משותף שלא נרשמה על שמו. אנו מניחים, שבחוזה בינו לבין הקבלן הוא הסכים שיחולו עליו העקרונות שבחוק הבתים המשותפים. אלא שכאן לפנינו חוזה בין רוכש הדירה והקבלן. הקבלן סופו שימכור את כל הדירות שבנה, והשאלה שתתעורר היא איך מסדירים את היחסים שבין רוכש זה לבין הרוכשים האחרים, ולא בין הרוכש והקבלן? מה עושים כאשר הקבלן יוצא מהתמונה, וכאשר האיש שאתו יתווכח דייר אחד בעניין כלשהו (כגון הסקה) יהיה השכן ולא הקבלן? כאן לא נוכל להסתייע בהסכם מכללא.

חוזה לטובת צד שלישי

זו שאלה חמורה שהפריעה לנו במיוחד עד לחקיקת חוק החוזים החדש תשל"ג—1973. אחד החידושים אשר חוק החוזים החדש הביא עמו מצוי בסעיף 34 הקובע: "חיוב שהתחייב אדם בחוזה לטובת מי שאינו צד לחוזה

(להלן — המוטב) מקנה למוטב את הזכות לדרוש את קיום החיוב, אם משתמעת מן החוזה כוונה להקנות לו זכות זו". זהו החוזה לטובת צד שלישי, אשר עד לחקיקת חוק זה לא היה מוכר אצלנו.

ניתן ליישם את ההוראה הזאת לגבי בתים משותפים בארץ. נוכל להניח כי מכללא, כל מי שערך עם קבלן חוזה לקניית דירה, התכוון להקנות ליתר הדיירים שבאותו בית זכות לתבוע אותו לנהוג לפי משטר הבתים המשותפים שנקבע בחוק, גם בתקופה שלפני רישומו של הבית כבית משותף.

רצוי, לדעתי, גם לנקוט צעד נוסף ולקבוע במפורש בכל חוזה מכר של דירות בבתים משותפים, שעד לרישום הבית כבית משותף יראו את הדיירים ככפופים להסדר החל על בתים משותפים. בדרך זו ניתן יהיה לפתור בעיה שמעיקה עלינו. לגבי העבר נייעזר בקונסטרוקציה של חוזה מכללא לטובת צד שלישי, ואילו לגבי העתיד תיקבע בחוזים הוראה מפורשת בדבר תחולת ההסדרים שבחוק הבתים המשותפים גם לפני רישום הבית כבית משותף.

עם זאת רוצה אני לציין שפתרון זה, אם כי נראה סביר ועשוי לשפר במידה רבה את המצב הקיים, אינו יכול להיחשב כפתרון כולל לסוגיה זו. מכוח חוזה אי-אפשר לאכוף את תחולת החוק בצורה מניחה את הדעת. ונביא מספר דוגמאות: החוק מקים טריבונל מיוחד כדי לטפל בסכסוכים בין דיירים. אך מכוח חוזה אי-אפשר לתת לטריבונל הזה סמכות לדון בדבר שהחוק לא הסמיכו לכך. או דוגמה אחרת: אחת התקלות הגדולות של בתים משותפים במציאות הישראלית היא בכך שהגופים האמורים לטפל בבית (הוועד, האסיפה הכללית של הדיירים) אינם פועלים במקרים רבים, או שהם פועלים בצורה לקויה מאד. כדי להתגבר על כך הוכנסה הוראה בחוק המקרקעין, אשר לפיה ניתנת למפקח סמכות למנות לבית משותף נציגות, אם דיירי הבית אינם בוחרים בנציגות כזאת, וכן להטיל על דיירי הבית את ההוצאות של נציגות זו. באמצעי זה נעשה שימוש נרחב, אלא שאין אפשרות להשתמש בו לגבי אותם בתים שהתחולה של החוק עליהם תהיה מכת חוזה.

זכויות משותפות

אם ההסדרים שבחוק בדבר בתים משותפים לא יחולו על הבתים שטרם נרשמו, ותידחה הצעתנו דלעיל, הרי שבאה בחשבון אפשרות נוספת שאני רוצה להזכיר אותה בקצרה. אני מתכוון לכך שבבית משותף שטרם נרשם יש לדיירים זכויות משותפות לגבי החלקים הצפויים להירשם ברכוש משותף. אלו הן זכויות שאינן רשומות בינתיים בטאבו, אך מכל מקום אלו זכויות משותפות.

חוק המטלטלין משנת 1971 קובע שהוראות החוק הזה בדבר שיתוף יחולו, ככל שהדבר מתאים, גם על זכויות משותפות. בכל מקרה שיש זכויות משותפות פותח איפוא חוק המטלטלין* פתח שניתן לנצלו בעיה של בתים משותפים שלפנינו.

* ראה סעיפים 9 (ה), 13 (א), לחוק המטלטלין, תשל"א—1971.

חוק המכר

חידוש אחר שנתחדש בתקופה האחרונה בנושא של בתים משותפים, ואשר הסב את תשומת הלב, הריהו החידוש המתבטא בחוק המכר (דירות), תשל"ג—1973.

כאשר קונים דירה בבית משותף ובחוזה עם הקבלן נאמר שהדייר מקבל דירה פלונית עשויה להתעורר השאלה: האם רשאי הקבלן לרשום את המיקלט שבבית כמחסן שבעלותו, או שמא יהיה המיקלט משותף לכל דיירי הבית? האם יכול הקבלן לטעון: בחוזה ביני ובינך לא נאמר דבר על המיקלט; אני התחייבתי למכור לך דירה כפי שהיא צויינה בחוזה, ואין לך זכות לטעון לבעלות משותפת בדברים שלא נזכרו בחוזה. האם טענה מעין זו עשויה להתקבל? האם שתיקת החוזה בנושא זה פועלת לטובת הקבלן הנותן את מה שהוא הבטיח, את הדירה, או שמא היא לטובת הדייר, הזכאי לקבל זכויות במיקלט, במחסן, או בחנייה וכו'?

שאלה זו התעוררה בפסיקה במשפט של **האחים גולדשטיין נ. יעקב.**,** בית המשפט פסק ששתיקת החוזה במקרה זה פועלת לרעת הקבלן. הוא אינו רשאי לשריין לעצמו על ידי שתיקה מיקלט או כל חלק אחר שמקובל לראות אותו כחלק משותף. עקרון זה, שנקבע בפסק הדין, גובש בחוק. חוק המכר (דירות) קובע בסעיף 6 כי אם המוכר לא דאג לכלול בחוזה הוראה שהוא מוציא חלקים מסויימים מהרכוש המשותף, יראוהו כאילו התחייב שלא להוציא חלקים כל שהם מתוך הרכוש המוגדר בחוק המשותף.

אחת הבעיות האופייניות לבתים משותפים בקשר לנושא זה היא שכאשר בונים בית שנועד להיות בית משותף ועורכים חוזה עם הקונה הראשון, כולל חוזה זה בהכרח התייחסות לא רק לדירה שרכש הקונה הראשון, אלא גם לדברים שבהם יש אינטרס לקונים אחרים באותו בית. הכוונה היא לכל מה שנאמר בחוזה לגבי החלקים מתוך לדירה של הקונה; דהיינו, לגבי הרכוש המשותף. ולדוגמא, אם בחוזה יש התייחסות לשטח החנייה, למיקלטים או לגינה, הרי על אף שהחוזה הזה נערך רק עם דייר א', עלול הוא להשפיע על כלל דיירי הבית. השאלה היא איך משיגים תיאום בין כל החוזים שיערכו עם קוני הדירות שבבית, בכל הנוגע לרכוש המשותף שבבית.

המחוקק ניסה במידה מסויימת לפתור אצלנו קושי זה בחוק המכר (דירות). המחוקק מורה לקבלן שאם הוא רוצה לשנות את הסטנדרטים שנקבעו בחוק, חייב הוא לקבוע זאת בחוזה. אם הקבלן מתחייב בחוזה עם הקונה הראשון להצמיד לו שטח חנייה ולאחר מכן הוא עורך חוזה עם קונה ב', מחייב אותו החוק להודיע לקונה ב' על ההסדר שנעשה עם קונה א' לגבי הצמדת החניה. על-ידי כך משיגים תיאום בין החוזים השונים שבאותו בית משותף. הקבלן יודע שאם לא ידווח לקונה השני שהוא כבר התחייב כלפי הקונה הראשון לגבי הצמדת חנייה, הוא צפוי לקנס של 50,000 ל"י. ואכן, הקנס של 50,000 ל"י עלול לעתים קרובות להרתיע קבלנים. אך נשאלת השאלה: מה יקרה אם

** ע. א. 310/64, י"ט פד"י (2) 72.

הסנקציה הפלילית הזאת לא תרתיע אותנו? האם יירשם הבית עם הצמדה של חנייה כפי שסוכם עם קונה א', או בלי הצמדה כפי שמסתבר מהחוזה עם קונה ב'.

התשובה על פי חוק המקרקעין (סעיף 9) היא, כי כאשר יש שני חוזים הסותרים זה את זה לגבי אותו נכס, יד הראשון על העליונה. סעיף זה בחוק מותיר את הקונים הבאים מאוחר יותר, אשר לא תמיד מוכנים לתבוע את הקבלן על הפרת חוזה, ללא סעד יעיל. נדרשת כאן מניעת התקלה ולא רק סעד או פיצויים לאחר שהיא ארעה. אפשר לשאול כאן שאלה הפוכה: מה הדין אם נערך חוזה עם הקונה הראשון ובו לא נאמר דבר על הצמדה, בעוד שעם הקונה השני סוכם על הצמדה? לפי סעיף 9 בחוק המקרקעין הקובע הוא החוזה עם הקונה הראשון. כיצד אפשר איפוא להבטיח את הקונה השני, המוכן לשלם בעד משטח חנייה, והסומך על כך שהקבלן התחייב בחוזה להצמיד לו שטח חנייה?

אין לכך כל תשובה המניחה את הדעת.

המחוקק נגע אך בקצה המזלג בנושא של הרמוניזציה בין החוזים השונים בבתיים משותפים, אבל לא נתן לבעיה זו פתרון מלא. למעשה הדרך לפתרון היא קלה יחסית. בארה"ב למשל נהוג להפקיד במשרד ממשלתי תקנון, ואי-אפשר לבצע בתקנון שינויים על-ידי חוזים עם רוכשי הדירות.

כל חוזה כולל בהכרח אותו תקנון שהופקד במשרד הציבורי. וכך יודעים כל הקונים על פי איזה תנאים הם קונים את דירותיהם שבבית המשותף.

השימוש המותר בדירה

היבט נוסף ואחרון של נושא הבתים המשותפים, אשר חלו בו תמורות בתקופה האחרונה הוא ענין השימוש המותר בדירות שבבית משותף. נביא כאן דוגמא **מפרשת כהן נ. שיינפלד***. העובדות היו כאן כדלהלן: בבית משותף היו שתי חנויות. בעל החנויות החליט להפוך אותן לבית-מדרש. הדיירים האחרים בבית הגישו בקשה לצו מניעה, כי הם חששו שתהיה במקום תנועה רבה של אנשים ושייגרם רעש.

התביעה הוגשה למפקח על הבתים המשותפים. העתירה התבססה על סעיף 2 של התקנון המצוי בחוק והקובע, כי בעל דירה אינו רשאי לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים ברכוש המשותף או הפוגעים בדירה אחרת, או העשויים לשנות את ערכם. התעוררה בעיה לגבי הפירוש שינתן למלים "שינויים או תיקונים" שבסעיף 2? האם הכוונה בכך אך ורק לתיקונים ולשינויים פיזיים בנכס (כגון פריצת קירות) או שמא הכוונה גם לשינויים בשימוש. השופט פסק שמלים אלה יחולו על שינויים או על תיקונים פיזיים, אך לא על שינויים בשימוש.

אותה שאלה התעוררה בצורה שונה בפסק-דין אחר, והוא **בראונשטיין נגד נציגות הבית המשותף****. כאן עמדו להפוך יחידה מסויימת לקיוסק על-ידי

* ע.א. י— 110/65, נ"ד פס"מ 192.

** ע.א. י— 66/69 ע"מ פס"מ 263.

הנמכת הרצפה, התקנת אינסטלציה מסויימת וכיו"ב. הדיירים האחרים בבנין זה (בית דירות מפואר בירושלים) הגישו בקשה לצו מניעה לפי אותו סעיף שבתקנון האוסר על שינויים העלולים לפגוע בערך הדירות האחרות. הם לא הצליחו להוכיח בבית המשפט שהשינויים הפיזיים כשלעצמם יפחיתו מערך הדירות האחרות. ואולם, בית המשפט הגיע למסקנה שאין לבדוק את ההשפעה של השינויים הפיסיים במנותק מההשפעה של השינויים בשימוש. הוא פסק, איפוא, כי ההשפעה המצטברת של השינויים הפיזיים ביחד עם השינויים בשימוש יש בה כדי לפגוע בערך הדירות האחרות שבבית המשותף, ועל כן יש להעतर לתביעה.

לכאורה זהו נימוק משכנע, אבל במחשבה שניה זו גישה שאינה עומדת בפני הביקורת. שהרי פירושה הוא, כי אם אני הופך יחידה שבבית משותף מדירת מגורים לקיוסק בלי להכניס שינויים פיסיים, אין הדיירים יכולים להתנגד לכך על יסוד סעיף 2 לתקנון כי זהו רק שינוי בשימוש. אבל אם לשינוי בשימוש מתווסף שינוי שאין בו כשלעצמו כדי לגרום נזק, כגון תליית שלט, הרי שבמקרה זה יש לבדוק את התוצאה המצטברת של שני הסוגים של השינויים, ואז יוכלו הדיירים האחרים להתנגד. תוצאה זו אינה מתקבלת על הדעת והיא זכתה לליבון נוסף בפני הפורום המשפטי הגבוה ביותר; דהיינו — לשלב של "דיון נוסף" בבית המשפט העליון. זו היתה פרשת **שמע נגד סדובסקי** (***) המתייחסת למקרה שבו ניסו להפוך דירת מגורים לחנות מכולת.

במכולת זו נעשו שינויים פיזיים מסויימים כדי להתאימה לתפקידה, אבל השינויים הפיזיים כשלעצמם לא גרמו להורדת ערך הדירות האחרות בבית. מה שעלול היה להוריד את ערך הדירות האחרות בבית היה השינוי בשימוש. ואולם, הרוב בבית המשפט העליון החליט כי שינויים שבסעיף 2 לתקנון שבחוק המקרקעין, יש לפרש כשינויים פיזיים בלבד, ואם אין בהם כשלעצמם כדי לגרום נזק, אין אפשרות להתבסס על הסעיף האמור. כנגד גישה זו יצא השופט חיים כהן בפסק-דין של מיעוט, והביע דעתו כי הביטוי "שינויים ותיקונים" מתייחס לשינוי מכל סוג שהוא העלול להשפיע על שווי הדירות האחרות אשר בבית.

מהי התוצאה המעשית המתקבלת שעה שאנו פועלים על פי ההלכה שנפסקה בדיון נוסף זה, ואשר לפיה רשאי דייר בבית משותף לשנות את השימוש ביחידה שלו על אף התנגדות הדיירים, ועל אף שהדבר מפחית מערך הדירות האחרות? התוצאה המעשית היא שדייר הקונה דירה בבית מגורים והמעוניין להבטיח שהבית ישאר כבית מגורים, יהיה חייב לעשות מאמצים לשאת בהוצאות על מנת להשיג את הסכמת הדיירים האחרים לשינוי התקנון, באופן שייקבע בו במפורש שהבית ישמש למגורים בלבד.

זו התוצאה שניתן לצפות לה על-פי דעת הרוב. ואילו אם תיושם הגישה של השופט חיים כהן, התוצאה תהיה הפוכה. במקרה זה, אם אדם קונה דירה בבית מגורים והוא מעוניין לשמור לעצמו חופש לשינוי השימוש בה, כי אז

(***) ד.ג. 20/73, כ"ח פ"א (1) 730.

הא הוא שיצטרך להשיג קביעת תנאי מפורש בתקנון שיתיר לו לשנות את השימוש, והוא יהיה חייב לשאת בתשלום הכרוך בהשגת ההסכמה להכנסת הוראה כזאת בתקנון. כאשר אנו שוקלים איזו עמדה רצוייה יותר, זו של הרוב או זו של המיעוט, עלינו להחליט, בעצם, על מי להטיל את ההוצאות של שינוי התקנון: על הקונה דירה בבית מגורים המבקש לעצמו את החופש לשנות את השימוש, והוא יהיה חייב לשאת בתשלום הכרוך בהשגת ההסכמה להכנסת הסטטוס־קוו.

על שאלה זו ניתן לענות, כמובן, תשובות שונות בהתאם לגישתו ונטיותיו של כל אדם.