**רישום הבית**

ניתן לראות הבית כראוי לרישום מכוח ס' 142(ג)[[1]](#footnote-1) לחוק המקרקעין (להלן: החוק) שכן מדובר ב15 דירות החולקות מתקנים משותפים. הרישום דורש רוב בעלות בשטח הרצפה[[2]](#footnote-2). מכיוון ואין אנו יודעים את שטח הרצפה בדירות דניאל, איננו יודעים באם עומד לו רוב. בנוסף, במידה ודירותיו מוחכרות לאחרים אז יש לצרף גם את בקשתם[[3]](#footnote-3). אל מול אלו, יתכן ובקשת יאיר **לתיקון הצו**[[4]](#footnote-4) לגיטימית, אך אין היא קשורה להודעה מוקדמת, שכן זו לא קשורה לעניין רישום. התייחסותו של דניאל נגעה **לביטול** צו, דבר אשר יאיר לא דרש, אך אכן ביטול נעשה ע"י בקשת כל בעלי הדירות[[5]](#footnote-5) ולא ע''י בעלים בודד. תיקון הצו יוכל לעזור ליאיר לטובת המלצה מסודרת על נציגות זמנית, שכן כרגע זו נבחרה ע''י המפקח. המפקח בחר את שני, שוכרת, כאשר הוא נדרש לבחור בעל דירה[[6]](#footnote-6) כל עוד יש אפשרות מעשית וזו בעיה נוספת. נציין כי יאיר נחשב בעל דירה לפי סעיף 52[[7]](#footnote-7). מכיוון ויאיר לא ניגש למפקח אניח כי הבית נרשם.

**האסיפה הראשונה**

האסיפה הראשונה נתקיימה כעבור ארבעה חודשים, **שלא** כנדרש בחוק[[8]](#footnote-8), אך במניין חוקי, שכן השתתפו למעלה ממחצית בעלי הדירות[[9]](#footnote-9). יש לשים לב שבאסיפה השתתפו 12 נציגים, דבר המרמז על החכרת דירותיו של דניאל. האסיפה הבאה נקבעה לסילבסטר 2016, כ20 חודשים לאחר האסיפה הראשונה ולא כנדרש בחוק, לא יאוחר מ15 חודשים לאחר מכן[[10]](#footnote-10). בבחירת הנציגות, כאשר היה מספר קולות שקול, דניאל טען שאין צורך בשני שליש קולות מכיוון והוא כיו"ר מכריע. ראשית, יש טעות טכנית בדבריו מכיוון ונדרש רוב רגיל[[11]](#footnote-11). שנית, דניאל לא נבחר ליו"ר כמתבקש לפי ס' 10[[12]](#footnote-12), אך במידה והיה נבחר **יכול היה** להכריע[[13]](#footnote-13). לנציגות נבחרו 6 נציגים, כאשר בחוק ישנה תקרה של 5 נציגים[[14]](#footnote-14). יש לציין ששוכרים כמו שני צריכים ייפוי כוח בשביל להשתתף ולהצביע באסיפה[[15]](#footnote-15), כאשר במידה ולא קיבלה, כוח ההצבעה של הדירה איננו בחזקתה. אישור תקנון דורש רוב בעלי דירות, כולל מחכירים[[16]](#footnote-16), אשר שני שליש מהרכוש המשותף מוצמד לדירותיהם[[17]](#footnote-17). מנתו של כל בעל דירה ברכוש המשותף נקבעת לפי שטח רצפתו, כמופיע בחוק[[18]](#footnote-18) ובהצעת הקודקס[[19]](#footnote-19). אין לדעת אם התקנון אושר כראוי מכיוון ואין אנו חשופים לנתוני שטח הרצפה של המצביעים. נדון בסעיפי התקנון – סעיף הניקיון משית עלות קבועה לכלל הדיירים, כאשר לפי ההסדר בסעיף 58[[20]](#footnote-20) הסכום אמור להיות מחושב לפי שטח רצפה. תנאי זה ניתן לשינוי בתקנון בהסכמת **אותם** הדיירים אשר סובלים מהתיקון[[21]](#footnote-21), **ולא** **רק** ברוב הרגיל לפיו אושר. אציין כי הסייג בסעיף 58 לחוק מדבר על מקרה בו אושר כבר התקנון[[22]](#footnote-22), כאשר אנו תוקפים את הליך אישורו. בעניין סעיף השכר – דרך המלך לקביעת שכר היא ע"י המפקח[[23]](#footnote-23) ולא ע"י האסיפה. דרכים נוספות בהן ניתן לשלם לנציגים הן דרך מינוי נציגות זמניתע"י המפקח או קביעת הנציגים כמתחזקים נושאי שכר[[24]](#footnote-24). לא צוין כי אחד מהנ"ל קרה, אלא נקבע סעיף תשלום שכר לנציגים הרגילים, ובהתאם לחוק לא נוכל לאשר זאת מבלי לקבוע כי מדובר בהחזקה וניהול[[25]](#footnote-25) הדורשים הסכמת בעלי הדירה הנפגעים[[26]](#footnote-26). נציין כי החלטה באסיפה מחייבת גם את הנעדרים מהאסיפה, במידה ועברה בצורה תקינה[[27]](#footnote-27).

**פגישת הנציגות**

בפגישה הראשונה עלה שינוי יעוד הדירה לפאב, כאשר הקולות שקולים. הצבעה שקולה בנציגות מסתיימת בדחייה[[28]](#footnote-28) ולא בהכרעת יו"ר, מה גם שמה עניין יו"ר **אסיפה** לפגישת **נציגות**. בעניין המחסן, הנחשב כרכוש משותף[[29]](#footnote-29) - מצד אחד השימוש נראה סביר ולכן כל עוד לא נועד למטרה אחרת ימצא תקין לגרסת זוסמן **בפרשקר**[[30]](#footnote-30), אך במקרה ומדובר בחריגה משטחו של דניאל[[31]](#footnote-31) מדובר בשימוש לא סביר הדורש החלטה של האסיפה הכללית, **ולא** של הנציגות. נדון בטענות – טענת יאיר סובבת את נושא מיותרות הפאב וירידת ערך הדירה. ראשית טוען יאיר כי הפאב לא רלוונטי לדיירים מסוימים ובשל כך מדובר בנושא הראוי לעלות באסיפה כללית, זולת אם נקבע כי מדובר בהחלטה הנוגעת לענייני ניהול הבית[[32]](#footnote-32). שנית, טוען יאיר לפגיעה בערך הדירה כפי שמעוגן בחוק[[33]](#footnote-33). על אף הסעיף נציין את הפסיקה בנושא. יאיר יבנה מדעת המיעוט ב**שמע[[34]](#footnote-34)** הכוללת בתוך סעיף 2 את נושא שינוי היעוד וכן מדעת גולדברג ב**אליאס**[[35]](#footnote-35), אשר גורס כי למרות שק"ד המצומצם של ביהמ"ש, גם נזק פעוט עולה לכדי נזק. דניאל יוכל להיעזר בדעת הרוב **בשמע**[[36]](#footnote-36) הגורסת כי סעיף 2 איננו מדבר על שינוי ייעוד וכן מדבריו של חשין ב**צודלר**[[37]](#footnote-37), אשר מצביע על חובת הויתור ההדדי בחיים בבית משותף, שכן לטענתו הרעש איננו חמור וההתנגדות נובעת מגחמות פוליטיות. את טענת איתי ננתח בשני מישורים – ראשית, נציין כי איתי איננו נציג שכן לא נבחר בהליך תקין באסיפה, ולכן התנגדותו **כנציג** איננה רלוונטית, אלא רק כבעל דירה היכול להעיד באסיפה כללית. שנית, התנגדות איתי לאורח חיים של הוללות תתקל בקשיים בשל פסיקת השלום המנחה **באדלר**[[38]](#footnote-38) הקובעת כי ניהול אורח חיים מסוים איננו עניין של חזקה או שימוש במקרקעין אפילו אל מול הסכמה. אציין כי אין זו סרבנות, שכן לא מדובר באינטרס רחב אלא פרטי[[39]](#footnote-39).

**האסיפה השנייה**

דניאל כבעלי למעלה משליש מהדירות יכול לדרוש קיום אסיפה[[40]](#footnote-40), אך משסירבה הנציגות הוא חייב לתת התראה של 14 יום, ולא של יום בודד[[41]](#footnote-41). יש לבחון האם עמדה האסיפה בתנאי המניין[[42]](#footnote-42), שכן לא הוזכר מספר המשתתפים, וכן בתנאי הכינוס[[43]](#footnote-43), כאשר נתון כי דניאל הודיע לדיירי הבניין, בעוד שלא נתון אם כל הדיירים נמצאים באותו **הבניין**, וכן כי הוא לא נתן התראה של 4 ימים[[44]](#footnote-44). בנושא הצמדת המקלט נתקל בכמה קשיים. ראשית, החוק קבע כי לא ניתן להצמיד חלק ממקלט[[45]](#footnote-45), כאשר גם אם נכון היה החוק לאשר זאת, פעולה מסוג זה צריכה להיקבע בתקנון ולהיות מאושרת ע"י **כלל** **בעלי הדירות[[46]](#footnote-46)**. דניאל יוכל לטעון כי מדובר בבנייה לשם הרחבה[[47]](#footnote-47), אך יש לשים לב כי גם כאן אין סימוכין לכך שהתקיים תנאי הבעלות על שני שליש מן הרכוש המשותף, אל מול חוסר המידע לנתוני שטח הרצפה, וכן על 75% מבעלי הדירות, שכן לא נתון לנו את כמות המשתתפים באסיפה. בצמוד לפסיקה **בשטנג**[[48]](#footnote-48), הדנה במקרה דומה, נדרש לשאול האם מדובר בפגיעה מהותית[[49]](#footnote-49). מצד אחד מדובר במניעת שימוש ברכוש המיועד לכלל הדיירים, כאשר מצד שני מדובר בגגון אשר לא ימנע שימוש במקלט, וכן כי הלכה למעשה הגגון יבוא לשימוש הדיירים בעת קיום הפאב. יש לציין כי ניצול הכוח של דניאל בשל כמות דירותיו יכול לעלות גם לידי חוסר תו"ל[[50]](#footnote-50). במידה ונאשר את ההצמדה ונקבע כי מדובר בהרחבה, ובמידה ושיעור ההרחבה המבוקש של דניאל (שליש) עולה על חלקו ברכוש המשותף, ידרש הוא בתשלומי איזון לאלו שאין ביכולתם להרחיב[[51]](#footnote-51).

**סוגיית ההינתקות**

דניאל מתנתק ממערכת חימום המים, חלק מהמערכת המרכזית[[52]](#footnote-52), וגורם לבעיות רבות. ראשית, בכפוף לתקנות, מחויב הוא בהודעה מקדמית לנציגות[[53]](#footnote-53). שנית, דניאל לא עומד בתנאים המוכתבים בתקנות[[54]](#footnote-54), שכן גרם לנזילה, ואף לא בתנאי סעיף 59ב(א)[[55]](#footnote-55) האוסרים התנתקות חלקית ממערכת משולבת. לפי תקנות השר את התשלום לאינסטלטור דניאל היה אמור לשלם בעצמו[[56]](#footnote-56), כאשר במקרה ונחליט שמדובר בבודק[[57]](#footnote-57), על התעריף היה להיות נמוך יותר[[58]](#footnote-58). בעקבות ההרס הנציגות מבקשת להיכנס לדירה. מחד, לנציגות עומד החוק[[59]](#footnote-59) המאפשר כניסה ובדיקה בדירה, אך מאידך יש לבדוק כי שלל תנאי הסעיף מתקיימים[[60]](#footnote-60) – ראשית האם המועד סביר. בענייננו מדובר בשעה טיפה מאוחרת ולכן ניתן לטעון לכאן ולכאן, אך ארצה לציין כי ה7.8.15 הוא יום שישי, דבר המעיד על מועד לא סביר בשל השעה. התנאי השני הוא כי ההינתקות אכן נעשתה בתוך הדירה, כאשר במקרה שלנו לא סופר היכן בוצעה היא. התנאי השלישי הוא כי המועד יקבע בתוך 4 ימים מיום מתן ההודעה, כאשר במקרה שלנו קיים פער של 6 ימים, ולכן ההודעה בעייתית. בנוסף, ההודעה צריכה להימסר בכתב בצמוד לתאריך, כאשר מלשון העבודה, "מכתיבים", ניתן ללמוד לכאן ולכאן.

על יאיר לשים לב כי חלק רב מתלונותיו ראוי להפנות למפקח ולא לביהמ"ש[[61]](#footnote-61), וכן כי קיימת מגבלת זמן על חלק מאותן תלונות[[62]](#footnote-62).

1. ס' 142(ג) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, ס"ח 575. (להלן: החוק). [↑](#footnote-ref-1)
2. ס' 143(א) לחוק. [↑](#footnote-ref-2)
3. שם. [↑](#footnote-ref-3)
4. ס' 145(א) לחוק. [↑](#footnote-ref-4)
5. ס' 146(א) לחוק. [↑](#footnote-ref-5)
6. ס' 66(א) לחוק. [↑](#footnote-ref-6)
7. ס' 52 לחוק. [↑](#footnote-ref-7)
8. פרט 5(ב) לתוספת הראשונה לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969. (להלן: התוספת). [↑](#footnote-ref-8)
9. פרט 8(א) לתוספת. [↑](#footnote-ref-9)
10. פרט 5(ב) לתוספת. [↑](#footnote-ref-10)
11. פרט 12(א) לתוספת. [↑](#footnote-ref-11)
12. פרט 10 לתוספת. [↑](#footnote-ref-12)
13. פרט 13(ג) לתוספת. [↑](#footnote-ref-13)
14. פרט 15(א) לתוספת. [↑](#footnote-ref-14)
15. פרט 14(א) לתוספת. [↑](#footnote-ref-15)
16. ס' 62(ב) לחוק. [↑](#footnote-ref-16)
17. ס' 62(א) לחוק. [↑](#footnote-ref-17)
18. ס' 57(א) לחוק. [↑](#footnote-ref-18)
19. ס' 608 להצעת חוק דיני ממונות, התשע"א-2011, ה"ח 595, 712. [↑](#footnote-ref-19)
20. ס' 58(א) לחוק. [↑](#footnote-ref-20)
21. ס' 62(א) לחוק. [↑](#footnote-ref-21)
22. ס' 58(א) לחוק. [↑](#footnote-ref-22)
23. ס' 68 לחוק. [↑](#footnote-ref-23)
24. ס' 71(ב) לחוק. [↑](#footnote-ref-24)
25. ס' 58(א) לחוק. [↑](#footnote-ref-25)
26. ס' 62(א לחוק. [↑](#footnote-ref-26)
27. ס' 71(א) לחוק. [↑](#footnote-ref-27)
28. פרט 15(ד) לתוספת. [↑](#footnote-ref-28)
29. ס' 52 לחוק. [↑](#footnote-ref-29)
30. ע"א 708/72 **פרשקר נ' רוזנברג,** פ"ד כח (2) 817, פס' 4 לפסק דינו של השופט זוסמן (1974). [↑](#footnote-ref-30)
31. ס' 55(א) לחוק. [↑](#footnote-ref-31)
32. ס' 65 לחוק. [↑](#footnote-ref-32)
33. פרט 2(ב) לתוספת. [↑](#footnote-ref-33)
34. ד"נ 20/73 **יעקב שמע נ' נחמה סדובסקי**, כח (1) 730, פסק דינו של השופט חיים כהן (1974). [↑](#footnote-ref-34)
35. ע"א 93/81 **אהרן אליאס נ' יוחנן שיפר**, פ"ד לז (2) 444, פס' 7-8 לפסק דינו של השופט גולדברג (1983). [↑](#footnote-ref-35)
36. ד"נ 20/73 **יעקב שמע נ' נחמה סדובסקי**, כח (1) 730, פס' 4-5 לפסק דינו של השופט זוסמן (1974). [↑](#footnote-ref-36)
37. רע"א 7112/93 **צודלר בתיה נ' שרה יוסף,** מ"ח (5) 550, פס' 13-14 לפסק דינו של השופט חשין (1994). [↑](#footnote-ref-37)
38. ע"א 613/77 **אדלר נ' שומרי אמונים,** פ"ד לב (1) 788, פסק דינו של השופט ויתקון (1978). [↑](#footnote-ref-38)
39. ע"א 3511/13 **רגינה שורצברגר נ' שלום מרין**, פס' 17 לפס' דינו של השופט דניציגר (2014(. [↑](#footnote-ref-39)
40. פרט 6(א) לתוספת. [↑](#footnote-ref-40)
41. פרט 6(ב) לתוספת. [↑](#footnote-ref-41)
42. פרט 8(א) לתוספת. [↑](#footnote-ref-42)
43. פרט 7(א) לתוספת. [↑](#footnote-ref-43)
44. שם. [↑](#footnote-ref-44)
45. ס' 55(ג) לחוק. [↑](#footnote-ref-45)
46. ס' 62(א) לחוק. [↑](#footnote-ref-46)
47. ס' 71ב(א) לחוק. [↑](#footnote-ref-47)
48. תא (ת) 45654/88 **שמואל שטנג נ' שמואל מינצר,** תשנ (4)221, פסק דינו של השופט ארבל (1995). (להלן: שטנג). [↑](#footnote-ref-48)
49. ס' 71ג(א) לחוק. [↑](#footnote-ref-49)
50. **שטנג**. [↑](#footnote-ref-50)
51. ס' 71ב(ד) לחוק. [↑](#footnote-ref-51)
52. ס'1 לתקנות המקרקעין (תנאים להתנתקות ממערכת מרכזית בבית משותף), תשנ"א-1991, ס"ח 5325. (להלן: תקנות התנאים). [↑](#footnote-ref-52)
53. ס' 4(א) לתקנות התנאים. [↑](#footnote-ref-53)
54. ס' 3(א)(3) לתקנות התנאים. [↑](#footnote-ref-54)
55. ס' 59ב(א) לחוק. [↑](#footnote-ref-55)
56. ס' 1(א)(2) לתקנות המקרקעין (הוצאות החלות על המתנתק מהמערכת המרכזית בבית משותף), תשנ"א-1991, ס"ח 5325. (להלן: תקנות ההוצאות). [↑](#footnote-ref-56)
57. סעיף 1 לתקנות התנאים. [↑](#footnote-ref-57)
58. סעיף 1(ב) לתקנות ההוצאות. [↑](#footnote-ref-58)
59. סעיף 7(א) לתקנות התנאים. [↑](#footnote-ref-59)
60. שם. [↑](#footnote-ref-60)
61. סעיף 72(א) לחוק. [↑](#footnote-ref-61)
62. סעיף 71ג(א) לחוק. [↑](#footnote-ref-62)