

## הבית המשותף מודל 2040: קריאה להסדרת ניהול מגדלים ותחזוקתם

דורית גרפונקל<sup>1</sup>

- א. מבוא
- ב. ניהול בתים משותפים ותחזוקתם – המצב המשפטי
- ג. אתגר הניהול והתחזוקה של מגדלים – השיח הקיים
- ד. ניהול מגדלים - בתים משותפים הדור הבא
  - ד.1 ניהול בתים משותפים
  - ד.2 תחזוקת מבנים גבוהים ומורכבים
  - ד.3 התקשרות עם גורם חיצוני לניהול ותחזוקת הבית המשותף: אתגרים במצב המשפטי הקיים
- ה. הצעות להסדרה חדשה וכלים לפעולה מידית
- ו. סיכום

### א. מבוא

בשנים האחרונות ובהתאם לצו השעה, מתוכננים ונבנים מגדלי מגורים בכל רחבי הארץ: בשכונות חדשות, במרכזי ערים וכחלק מתכניות התחדשות עירונית ופניו בינוי במרכז ובפריפריה.<sup>2</sup> בעוד שרק לפני שנים ספורות בניינים בני עשר קומות נחשבו גבוהים, כבר היום, בנייני מגורים בני עשרים קומות ואף למעלה מכך הופכים נפוצים ולא רק באזורי הביקוש. הללו מהווים סוגיית ראשונה של גל המגדלים העתיד לשטוף את פני הערים בישראל בהתאם למגמות התכנון הנוכחיות, במענה לגידול הצפוי באוכלוסיות המדינה ולפי יעדי הדיור שבתכנית הדיור הממשלתית 2040.<sup>3</sup> משמעות הדבר היא כי ככל שעובר הזמן, יותר ויותר מתושבי המדינה יתגוררו בבניינים גבוהים, בין אם מרצון ובין אם בעל כורחם.<sup>4</sup>

מגדלי המגורים החדשים ברובם מצויים בבעלות פרטית ומוסדרים ככלל על דרך של בתים משותפים.<sup>5</sup> משמעות הדבר היא כי הם כוללים דירות מגורים בבעלות פרטית אינדיווידואלית ורכוש משותף בבעלות משותפת של כלל בעלי הדירות. בעלי הדירות אמונים יחדיו על ניהול הבית המשותף ותחזוקתו בהתאם להוראות חוק המקרקעין התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין"). משימה זו של ניהול הבית המשותף נחשבת מזה שנים וכבר בבתיים משותפים וותיקים ונמוכי קומה לנטל ומקור לוויכוחים וסכסוכי שכנים. במגדלים, הופכת משימה זו לקשה

<sup>1</sup> דורית גרפונקל היא עורכת-דין ומתכנתת ערים החוקרת השלכות משפטיות ועיוניות של מגדלים לעבודת דוקטורט בהנחייתה פרופ' רחל אלטרמן, במסלול לתכנון ערים ואזורים בטכניון. מאמר זה נכתב כתוצאה ממחקר הדוקטורט. דורית גם מייעצת להליכי תכנון בקשר על ההערכות לניהול מגדלים ותחזוקתם ומרצה בנושא. ליצירת קשר: [Dorit96@gmail.com](mailto:Dorit96@gmail.com)

תודתי נתונה לרחל אלטרמן, לאיריס פרנקל כהן, לארז שפירא, נעמה מליס, אמיר רוזנבלום ותמר כרמלי על הערותיהם המועילות.

תודתי עוד נתונה למכון אלרוב לחקר הנדל"ן באוניברסיטת תל אביב, לראש המכון דני בן שחר, ולוועדה המייעצת האקדמית על החלטתם לתמוך במחקר זה ועל תמיכתם הכספית בו.

<sup>2</sup> למדיניות הציפוף והפיתוח הארצי ראו תמ"א 35 תכנית המתאר הארצית המשולבת לבניה, לפיתוח ולשימור, 2005

<sup>3</sup> הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, התכנית האסטרטגית לדיור 2017-2020, המועצה הלאומית לכלכלה משרד ראש הממשלה, 2017 <http://economy.pmo.gov.il/councilactivity/housing/documents/strategy050717.pdf>

<sup>4</sup> במאמר זה אתייחס לבניינים מעל 9 קומות כבניינים גבוהים, ואתמקד בבנייני מגורים, על בסיס תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1973 המגדירה בניין רב קומות כדלקמן: "בנין רב קומות" – בנין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבנין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 29 מטרים (מעל כ-10 קומות)

<sup>5</sup> מאמר זה מתייחס לבתיים משותפים המיועדים למגורים ולא לשימושים אחרים.

ומורכבת שבעתיים. באתגר זה של ניהול בתים משותפים גבוהים ותחזוקתם והצורך בהסדרה חדשה שלהם בחוק עוסק מאמר זה.

אין צורך להכביר במילים בדבר הסכנות הטמונות בבניינים שאינם מתוחזקים כראוי לאיכות החיים ולבטיחות של דייריהם, למחירי הדירות ולשוק הדיור ולסביבה העירונית בכללותה. בהעדר מענה מתאים, העדר ניקיון ותנאי תברואה נאותים, חשמל מנותק, חיפוי קיר שבורים ונופלים,<sup>6</sup> גינות מוזנחות, מפגעים מרטיבות ונזילות ומערכות כיבוי אש שאינן מתפקדות בשעת חירום הם רק מקצת הכשלים הפיזיים השלובים מטבעם גם באתגרים חברתיים שעלולים להפוך למכת מדינה.<sup>7</sup> לעומת הבתים המשותפים הנמוכים שהתדרדרו במהלך השנים, ההשלכות העירוניות, החברתיות והכלכליות של מגדלים שיוזנחו, על נוכחותם המרחבית המשמעותית והמספר הרב של הדיירים המתגוררים בהם, יהיו קשות הרבה יותר. הסיכוי לשקם ולחדש מגדלים אלו, כפי שמבקשים מאמצי ההתחדשות העירונית ופינוי הבינוי לעשות עם בניינים נמוכים כיום, ספק אם יהיה אפשרי.

הבעלות הפרטית בבתים משותפים, מכוחה מצויה האחריות לניהולם ותחזוקתם בעיקרה בידי בעלי הדירות ולא באחריות ציבורית, מטשטשת את אתגרי הניהול והתחזוקה החדשים המתעוררים במגדלים. מעבר לכך, היותר קניין פרטי מציב שאלות עקרוניות בקשר לעצם הצורך בהתערבות ציבורית או רגולטיבית בהסדר הקיים ואם נדרשת כזו - באיזה היקף ומה טיבה. כך, בעוד שכבר כיום הבעיות של ניהול מגדלים ותחזוקתם הופכות בוערות מרגע לרגע, מזדחל המשפט מאחור והמסגרת המשפטית הקיימת אינה מספקת את הכלים הנחוצים להתמודדות עם אתגרים אלו. ההסדר המשפטי של בתים משותפים שגובש ברובו כאשר מרבית בנייני המגורים בישראל היו בני 3-5 קומות עיוור להבדלים בין בתים משותפים מסדרי גודל שונים ואינו עונה לצרכי הניהול והתחזוקה של בניינים בני 10 קומות וודאי שלא לאלו של בניינים בני 30 או 40 קומות הכוללים מאות יחידות דיור, רכוש משותף רב ומורכב ואף מגוון שימושים וזיקות קנייניות.<sup>8</sup> גם הוראות חוק המקרקעין המסדירות את האפשרות של בעלי הדירות להתקשר עם גורם חיצוני לניהול הבית המשותף ואחזקתו אינן מספקות ואינן מבטיחות ניהול ותחזוקה מקצועיים של בתים משותפים ושוק חברות הניהול והאחזקה עודו פרוץ.

כתוצאה מכך, בעלי דירות במגדלים מתוודעים לאחריות המוטלת עליהם כחלק מבעלותם בדירה בבית משותף ולעלויות הכרוכות בכך רק לאחר אכלוסם. רק אז הם נחשפים למשמעות של מגורים בבניין גבוה ולתנאים החלים עליהם בהתאם לחוק, להסכם המכר ולמסמכי הבית המשותף. כך, רק לאחר האכלוס ולעיתים שנים לאחר מכן, עוד מתמודדים בעלי הדירות עם הקשיים במתן פתרונות לאתגרי הניהול והתחזוקה השונים ובגיבוש הסכמות לעניין זה עם שאר בעלי הדירות שהם שותפיהם בבניין. בלהט מגמות התכנון והפיתוח הנוכחי, רשויות השלטון, השלטון המקומי ואף השוק הפרטי וגורמים מוסדיים שונים ככלל אינם ערוכים לתת מענה לאתגרים המתעוררים במגדלים החדשים.

במאמר זה אטען כי המעבר למגדלים, מעין שכונות ורטיקאליות הכוללות עשרות ומאות דיירים, שטחים משותפים נרחבים ומערכות בניין מורכבות, משנה באופן מהותי את המשמעות של ניהול בתים משותפים ותחזוקתם כפי שאנו מכירים אותם מבתים משותפים וותיקים ונמוכי קומה. שכן במגדלים, הופך ניהול הבית

<sup>6</sup> ראו למשל: גם לגינדי החזקות יש נפילות: צנח חיפוי חיצוני בבניין השופטים של החברה במרכז ת"א, נמרוד בוסו, 26.1.2014. <https://www.themarket.com/realestate/1.2227283>; כך מתעוררות מחלוקות בשאלה האם

<sup>7</sup> השוו אמת מידה 29 כללי משק החשמל (אמות מידה לרמה, לטיב ולאיכות השירות שנותן ספק שירות חיוני), התשע"ח-2018 קובץ התקנות 7973 מיום מיום 26 במרס 2018, עמוד 1258 <https://mpro.co.il/wp-content/uploads/2018/04/%D7%90%D7%9E%D7%95%D7%AA-%D7%9E%D7%99%D7%93%D7%94-2018.pdf>

<sup>8</sup> דוגמא למורכבות רבה ביותר ניתן למצוא למשל בפרויקט שרונה בתל אביב. ראו למשל: הצפות בגינדי שרונה: מעליות מושבות, דיירים כלואים בדירות, יעל דראל, 9.5.2016. <https://nadlan.walla.co.il/item/2959819>

המשותף לניהול מורכב ורחב היקף של אנשים, כספים, שטחים, מערכות בניין ותהליכים. לפיכך, לא רק שבמגדלים היקף הבעיות גדל, הללו גם משנות את אופיין, מורכבותן גדלה ואף מתעוררות בעיות חדשות לחלוטין שניהול בתים משותפים בעבר לא נדרש להם. מאמר זה מבקש לתרום לשכלול מנגנון ניהול הבית המשותף ותחזוקתו להבטחת עמידותם לאורך זמן. זאת תוך הבחנה בין הצורך בהסדרה מחדש של מנגנון ניהול הבית המשותף מצד אחד לבין הצורך בהסדרת תחום חברות הניהול והאחזקה והשתלבותן במנגנון ניהול הבית המשותף, ככל ובעלי הדירות יבחרו להתקשר עמן. מעבר לניהול השוטף של הבית המשותף, מגדיר המאמר את שלב האכלוס כשלב קריטי לניהול ולתחזוקה העתידיים של הבית המשותף ומציע הצעות להסדרתו. כמו כן, מוצע לייצר מנגנון למעקב ובקרה אחר מצבו התחזוקתי של הבית המשותף להתמודדות עם כשלים בעת הופעתם ומניעת התדרדרות נמשכת לאורך זמן. עוד כולל המאמר הצעות לפעולות מיידיות ליישום גם ללא שינוי חקיקה.



איור 1: אתגר האחזקה של בתים משותפים שהם מבנים גבוהים – שלבי התמודדות

המחקר המוצג במאמר מבוסס על ניתוח משולב של חקיקה, פסקי דין, החלטות של המפקחים על רישום המקרקעין וראיונות. המפקחים על רישום המקרקעין מוסמכים להכריע בסכסוכים בבתיים משותפים, בין היתר באשר לרכוש המשותף (להלן: "המפקחים").<sup>9</sup> החלטות אלה זמינות באתר משרד המשפטים. חיפוש באתר המשפטי נבו העלה פסקי דין נוספים שהיו רלוונטיים. ראיונות חצי-מובנים עם בעלי עניין במגדלי מגורים, בחלקם מגדלי יוקרה, במרכז הארץ ובעיקר בתל-אביב כללו בעיקרם גורמים המעורבים בניהול הבית המשותף: בעלי דירות, חברים בהווה או בעבר בנציגות, נציגים של חברות ניהול ומנהלי בתים ועורכי דין בתחום.

חלק ב' מתאר את המצב המשפטי הנוכחי בקשר עם ניהול בתים משותפים ותחזוקתם. חלק ג' מתאר את השיח הקיים בדבר ניהול ותחזוקת מגדלים ומדגים כיצד עד כה עסק שיח זה בעיקר בהבטה מימוני של אתגר התחזוקה ומיעט בהתייחסות להבטי ניהול הבית המשותף, כפי שנעשה במאמר זה. חלק ד עוסק בדור הבא של הבתים המשותפים – מגדלים עתירי יחידות דיור ורכוש משותף ההופכים למורכבים מאד לניהול. חלק זה מצביע תחילה על המאפיינים המבחינים בין מגדלי המגורים הנוכחיים לבין בתים משותפים וותיקים ונמוכי קומה. לאחר מכן הוא מבחין בין משימת ניהול הבית המשותף לבין משימת התחזוקה (וניהול התחזוקה) של בניינים גבוהים ומורכבים. בהמשך הוא מציג את האתגרים הטמונים בהתקשרות עם גורם חיצוני לניהול ותחזוקת מגדלי מגורים תחת המסגרת המשפטית הקיימת. חלק ה' כולל הצעות לרפורמה בהסדר החוקי של ניהול בתים משותפים, להסדרה של חברות ניהול ותחזוקה, להקמת רשות בתים משותפים ולצעדים מיידים אותם ניתן לממש כדי להטיב להתמודד עם האתגרים שבדרך עוד קודם לתיקון החקיקה. חלק ו' מסכם.

## ב. ניהול בתים משותפים ותחזוקתם – המצב המשפטי

מגדלי מגורים, מוסדרים ככלל כבתים משותפים בחוק המקרקעין. חוק זה מסדיר הן את ההיבט הקנייני של הבעלות בבית המשותף והן את ניהולו של הרכוש המשותף. מבחינה קניינית, מאפשר כאמור החוק בעלות פרטית אינדיווידואלית בדירה פרטית לצד בעלות משותפת (יחד עם יתר בעלי הדירות) ברכוש המשותף.<sup>10</sup> הגדרת הרכוש

<sup>9</sup> ס' 72 ו-74 לחוק המקרקעין.

<sup>10</sup> פרק ו' בתים משותפים לחוק המקרקעין ולמעט הצמדות.

המשותף בחוק מתייחסת בעיקרה לרכוש בסיסי המאפיין בתים משותפים וותיקים ונמוכי קומה כגון הגגות, המסד, חדרי המדרגות ומתקני ההסקה והמים.<sup>11</sup> ניהול הבית המשותף ותחזוקתו מסורים לבעלי הדירות ומוסדרים בעיקרם בעשר הוראות המצויות בסימן ג' לפרק הבתים המשותפים, פרק ו' לחוק המקרקעין.<sup>12</sup> לשוכרי דירות אין כל מעמד בניהול הבית המשותף.

חוק המקרקעין עיוור לתצורה הפיזית של "בית משותף" ואינו מבחין בין מבנים על סמך גובהם, מספר יחידות הדור בהם, היקף וסוג הרכוש המשותף או השימוש הנעשה בהם (כגון מגורים, מסחר, שימוש מעורב).<sup>13</sup> החוק עוד קובע כי ניתן להסדיר מספר מבנים או אגפים נפרדים שלהם רכוש משותף כבית משותף אחד (בית משותף המורכב ממבנים או מאגפים).<sup>14</sup> במקרים אלו, לצד הניהול והאחזקה הנפרדים של כל מבנה ומבנה, יהיו כלל בעלי הדירות אמונים על הניהול והאחזקה של הרכוש המשותף של כלל המבנים. לפיכך, הוראות זהות חלות על מבנים מאד שונים באופיים ובעלי רמת מורכבות ניהולית שונה.<sup>15</sup>

לאורך השנים, שלטה בדין הישראלי הגישה לפיה בתים משותפים הינם "רע הכרחי" בעידן בו בעלות פרטית נפרדת בקרקע אינה אפשרית ונכפים חיי השיתוף. כמאמר הביטוי "ביתו של אדם הוא מבצרו", ככלל ביקש המחוקק ואחריו בתי המשפט, לאפשר לבעל הדירה היחיד ליהנות מאוטונומיה וריבונות מקסימאליים, הן בדירת המגורים הפרטית והן ברכוש המשותף. עוד ביקש המחוקק ליתן לבעלי הדירות חופש מירבי אפשרי להסדרת היחסים ביניהם ומיעט התערב בכך. תפיסה אפשרית אחרת, המזהה בבית המשותף פוטנציאל לקהילתיות ולשיתוף בין בעלי הדירות לא השתרשה במחוזותינו.

לשם ניהול הרכוש המשותף, מסדיר חוק המקרקעין את הזכויות והחובות של בעלי הדירות וקובע מנגנונים לקבלת החלטות על ידם. הבעיה המרכזית עמה מבקש החוק להתמודד היא בעיית הפעולה המשותפת המתקיימת כאשר מספר אינדיבידואלים, שכל אחד מהם מעוניין למקסם את האינטרסים הפרטיים שלו, נדרשים לשתף פעולה לטובת האינטרס הכללי. בעיה זו נגזרת מהבעלות המשותפת. מצב זה ובפרט נוכח פערי המידע המאפיינים אותו, מעודד כשלי שוק ובעיקר "טרמפיסטים חופשיים". כלומר, מצב בו כל אחד מבעלי הדירות יעדיף למקסם את האינטרסים האישיים שלו, גם עם על חשבון האינטרס הכללי תוך הנאה מיתרונות הרכוש המשותף ללא תרומה לניהולו או השקעה בשימורו או בטיפוחו. ככל שמספר בעלי הדירות עולה והבניינים הופכים מורכבים יותר, גדלים מטבעם פערי המידע, בעיית הפעולה המשותפת גדלה והיכולת להגיע להחלטות אופטימאליות לטובת הבית המשותף פוחתת.<sup>16</sup>

האחריות לניהול הבית המשותף, תחזוקתו ומימונה מצויה על כן בידי כלל בעלי הדירות יחדיו. החלטות בעלי הדירות מתקבלות במסגרת ה"אסיפה הכללית" המתכנסת לפחות אחת לשנה. נציגות וולונטארית הנבחרת על ידי בעלי מופקדת מטעמם על ניהול העניינים השוטפים.<sup>17</sup> הנציגות משמשת מורשה של בעלי הדירות בכל עניין

<sup>11</sup> סי' 52 לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969.

<sup>12</sup> למעט מספר הוראות בודדות שניתן לראותן כהוראות של ניהול, עיקר הפרק עוסק בהסדרת הבעלות וביישוב סכסוכים. התוספת הראשונה לחוק קובעת תקנון מצוי שכם הוא שייך לניהול הבית המשותף.

<sup>13</sup> סי' 1 תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1973 מבחין בין מבנים בגבהים שונים, אך אינו עוסק במשמעויות הניהוליות שיכול ונגזרות מהבדלים אלו. גם תקנות אלו חסרות התייחסות למבנים המאד גבוהים הנבנים כיום (או לעיל ה"ש 4).

<sup>14</sup> סי' 59 לחוק המקרקעין

<sup>15</sup> סי' 52 לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969 מגדיר דירה ככזו היכולה לשמש למגורים, לעסק או לכל צורך אחר.

<sup>16</sup> חנוך דגן, קניין על פרשת דרכים, 2005; חנוך דגן, פרשנות בדיני קניין, הבית המשותף ובעיית הפעולה המשותפת, עיוני משפט כ, 1 (תשנ"ו) 45-92

<sup>17</sup> סי' 66 לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969

הנוגע להחזקתו התקינה וניהולו של הבית המשותף לרבות בהליכים משפטיים ובהתקשרויות חוזיות בשם בעלי הדירות.<sup>18</sup> נוכח העדפת האינטרס של בעל הדירה היחיד על פני האינטרס הכללי, החלטות רבות נדרשות להתקבל ברוב מיוחד או פה אחד ונעשים ניסיונות לצמצם את הממשקים בין בעלי הדירות. יחד עם זאת, ניתן לזהות ניצנים של שינוי בגישה זו, למשל בכל הקשור לחובה לשאת בהוצאות הבית המשותף גם במקרה של טענות כנגד ניהול הבית המשותף, על מנת להבטיח את איתנותו הפיננסית,<sup>19</sup> ועוד יותר מכך בחקיקה העוסקת בהתחדשות עירונית ומבקשת לעודד אותה תוך הפחתה מתמשכת בדרישת הרוב הנדרש להסכמה לביצוע ההתחדשות.<sup>20</sup>

היחסים בין בעלי הדירות מוסדרים בתקנון הבית המשותף, הקובע גם את אופן ניהולו.<sup>21</sup> בעלי הדירות יכולים לאמץ את הוראות ה"תקנון המצוי";<sup>22</sup> ולחילופין לאמץ תקנון אחר בכפוף להסכמת רוב בעלי הדירות לכך. התקנון אינו יכול לשנות זכויות או להטיל חובות או תשלומים על בעלי הדירות אלא בהסכמה פה אחד.<sup>23</sup> אפשרות זו מבטאת בין היתר את התפיסה האינדיבידואליסטית של הבעלות בבית המשותף, המאפשרת לבעלי הדירות לקבוע את ההסדרים הרצויים להם לניהול הקניין שבעלותם. בעוד שחופש זה עולה במידה מסוימת בקנה אחד עם תפיסת הבעלות כריבונות ואוטונומיה, ככל והדברים הופכים מורכבים יותר, מתגלים חסרונותיו.

חוק המקרקעין הגדיר את התחזוקה הנדרשת של הרכוש המשותף כ"אחזקה תקינה" ל"שמירת מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבניה, לרבות שיפורים שבוצעו בו לאחר מכן בהסכמת בעלי הדירות.<sup>24</sup> החוק אינו מגדיר מה כולל "ניהול" הרכוש המשותף. על בעלי הדירות לשאת בהוצאות האחזקה התקינה. הכנסות אלו של הבית המשותף יופקו בחשבון על שם הבית המשותף. אחד מבעלי הדירות, שיבחר כגזבר, אמון על הניהול הפיננסי של הבית המשותף. אחריותו הוגדרה בצמצום. כך למשל התגלעו לא אחת חיכוכים סביב זכות העיון במסמכים הקשורים לניהול הפיננסי של הבית המשותף. שכן בעוד שהחוק קובע את קיומה של זכות העיון הוא אינו מסדיר את אופן ביצועה.<sup>25</sup> מחלוקת נוספת מתעוררת בשאלה מה כוללת האחזקה התקינה והאם ניתן לגבות מבעלי הדירות כספים עבור חסכון לבית המשותף. בעבר נקבע כי אין פגם בכך שיוותרו כספיים בקופת הנציגות לצרכים

<sup>18</sup> ס' 69 לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969

<sup>19</sup> מפקח על רישום מקרקעין 1/457/2015 נציגות הבית המשותף ברחוב בן טבאי ירושלים נ' כהן (5.7.2016)

<sup>20</sup> חוק פינני ובינני (פיצויים), התשס"ו-2006 על תיקוניו

<sup>21</sup> ס' 61 לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969

<sup>22</sup> התוספת הראשונה לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969

<sup>23</sup> ס' 5א לתוספת הראשונה קובע ביחס לאסיפה הכללית קובע למשל כי: בעלי הדירות יקיימו אחת לשנה אסיפה כללית לשם קביעת דרכי ניהולו של הרכוש המשותף והשימוש בו, קביעת ההוצאות הכרוכות בכך, מינוי נציגות, אישור החשבונות והסדר העניינים האחרים הנובעים מהשכנות בבית המשותף.

<sup>23</sup> ס' 62 לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969

<sup>24</sup> ס' 58 לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969

<sup>25</sup> ראו למשל: המפקח על רישום מקרקעין (תל אביב) 454/13 ברמן ואח' נ' ש.א.י. - שרותי אירוח ישראלים בע"מ (11.2.2014) פורסם באתר משרד המשפטים; ע"א (ת"א) 1229/96 פנרמה ניהול ואחזקה (1983) בע"מ נ' נציגות הבית המשותף (פורסם בנבו)

ס' 16(ג) לתקנון המצוי בתוספת הראשונה לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969: בעל דירה רשאי בכל עת סבירה לעיין בפנקס ההכנסות וההוצאות, בחשבונות, בקבלות ובמסמכים הנוגעים להם ובדין וחשבון הכספי.

עתידיים כל עוד זה נעשה בהדרגה ובאופן סביר.<sup>26</sup> אך אין חובה בחסכון כספים אלו והחוק אינו מסדיר את היקף ואופן החיסכון והניצול שלהם ככל שישנם.<sup>27</sup>

עם הנוכחות הגוברת של מגדלי מגורים ובתים משותפים עתירי דירות, תוקן (2005) חוק המקרקעין ונקבעה בו אפשרותם של בעלי דירות להתקשר עם גורם חיצוני לטובת ביצוע הניהול וההחזקה התקינה של הרכוש המשותף.<sup>28</sup> חוק המקרקעין הגדיר גורם חיצוני זה כ"מתחזק" והטיל עליו את החובות המוטלות על גזבר הבית המשותף שענייני בנייה חשבון הבית המשותף והמצאת מידע לבעלי הדירות.<sup>29</sup> החוק עוד מאפשר למתחזק להיות צד לסכסוך בבית המשותף שידון בפני המפקח על רישום המקרקעין, שהנו בעל סמכויות מנהליות ושיפוטיות בכל הקשור לבית המשותף.<sup>30</sup> מקצוע הניהול ואחזקת המבנים טרם הוסדר בחקיקה, וכיום כל מי שחפץ בכך יכול להציע שירותים אלו. כך כבר כיום ניכרת שונות רבה בין חברות המתמחות בתחזוקת מבנים מורכבים כגון בתי חולים, מגדלי משותפים, החל מחברות ניקיון ועד חברות גדולות המתמחות בתחזוקת מבנים מורכבים כגון בתי חולים, מגדלי משרדים ומגדלי יוקרה. בעוד שחברות אלו נבדלות באופן מהותי בהיקף השירותים ובמקצועיות, בעלי הדירות לרוב נעדרים מודעות להיבטים אלו ואין בידם כלים מתאימים לבחירה אופטימאלית של חברת ניהול המתאימה לצרכיהם.

להגנה על רכשי דירות, קובע חוק המכר (דירות) תשל"ג – 1973 (להלן: "חוק המכר") כי לא יקבע בחוזה מכר או בתקנון כי הניהול וההחזקה התקינה של הרכוש המשותף יתבצעו על ידי מתחזק אלא אם נכללו בחוזה המכר פרטים אודות המתחזק לרבות זהותו ותנאי ההתקשרות עמו. במטרה למנוע מצב בו יהיו בעלי הדירות כבולים להסכם עם חברת ניהול ואחזקה שנקבעה על ידי היזם והם אינם מעוניינים בה, עוד נקבע כי תקופת ההתקשרות עם חברת הניהול והאחזקה הראשונה לא תעלה על שלוש שנים.<sup>31</sup>

בעוד שהאפשרות להתקשר עם "מתחזק" מאפשרת לבעלי הדירות להיעזר בגורם מקצועי חיצוני בניהול הבית המשותף ותחזוקתו, שאלה אחרת היא תחולת התחזוקה בפועל (בין אם היא מבוצעת על ידי בעלי הדירות ובין אם על ידי גורם חיצוני). מעבר להגדרה של "החזקה תקינה" אין כיום בחוק התייחסות נוספת, למשל באשר לאופן ביצוע התחזוקה בפועל או לתחזוקה ארוכת טווח. חוק המכר קובע כי על המוכר דירה לצרף לחוזה המכר מפרט והוראות תחזוקה ושימוש לדירת המגורים הפרטית ולרכוש המשותף.<sup>32</sup> אך אלו אינם מחייבים. כמו כן, המפרט מתייחס לעלויות חלק מפרטי הבניין אך לא לעלויות התחזוקה ואינו מאפשר לצפות את עלויות התחזוקה לאורך זמן.

<sup>26</sup> מפקח על רישום מקרקעין 1/457/2015 נציגות הבית המשותף ברחוב בן טבאי ירושלים נ' כהן (5.7.2016, פורסם בנבו)

<sup>27</sup> חובות אחזקה ייעודיות קבועות בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 בין היתר למשל בבתים משותפים בעלי חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית המיועדים לשימור (ס' 14 לתוספת הרביעית) או במקרים של דיור בהישג יד (ס' 4 לתוספת השישית)

<sup>28</sup> ס' 71(ב)(1) לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969

<sup>29</sup> ס' 71(ד) לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969 וס' 16 לתקנון המצוי בתוספת הראשונה לחוק

<sup>30</sup> ס' 72 לחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969

<sup>31</sup> ס' 6א לחוק המכר (דירות) תשל"ג – 1973.

<sup>32</sup> ס' 2, 3 לחוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973; צו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח-2008, קובץ התקנות 6649, י"ח באדר א' התשס"ח, 2008.2.24

ניסיון להתוות את אופן ביצוע התחזוקה מצוי בתקן ישראלי 1525 לניהול ואחזקת מבנים. אך תקן זה אינו מחייב ולא נעשה בו שימוש רב וכבר כיום ישנה קריאה לתיקונו.<sup>33</sup> התקן כולל ארבעה חלקים. השלושה הראשונים, מתייחסים לפעולות הנדרשות, לתדירותן ולאנשי המקצוע הנדרשים לניהול ולתחזוקה של רכיבים שונים וגימור המבנה, מערכות שירות וסביבתם הקרובה של בניינים. החלק הרביעי מבקש להתוות את מסירת מסמכי הבניין המעידים על אופן הקמתו, ההכרחיים לתחזוקתו. כיום, אין בחוק חובה למסירת מסמכים אלו לבעלי דירות בבנייה חדשה וגם שימור הידע והעברת מסמכים ודוח בין נציגויות וחברות ניהול ואחזקה מתחלפות אינו מוסדר.

לסיכום יצוין, כי אמנם בתים משותפים הינם קניין פרטי כמתואר לעיל, אך החקיקה הקיימת מאפשרת התערבות ציבורית לסיוע בתחזוקת מבנים, בעיקר כשאלו עלולים להשפיע על המרחב הציבורי שסביבם (כגון תיקון חזיתות מבנים).<sup>34</sup> חוק שיפוץ בתים ואחזקתם התש"מ-1980 מאפשר לשר הבינוי והשיכון להכריז על אזור לשיפוץ ולדרוש מבעלי הדירות לשפץ את הבניין שבעלותם, כאשר הממשלה תשתתף בחלק מהוצאות השיפוץ,<sup>35</sup> ולמנות מנהל מטעמו לביצוע העבודות ככל ובעלי הדירות לא ביצעו זאת בעצמם.<sup>36</sup> פקודת העיריות קובעת בין היתר חובת פיקוח על שינוי ותיקון בניינים, ריצוף חצרות ושטחים פתוחים סביבם ועל בניית ופעולת מעליות ופירי מעליות.<sup>37</sup> לרשויות מקומיות נתונה גם הסמכות להורות על שמירת המראה של חזיתות הבתים ושיפוצם<sup>38</sup> דבר המוסדר גם בחוקי עזר עירוניים.<sup>39</sup> כמו כן יש בידי הרשות סמכות להיכנס למבנים שקיים חשד כי הם בלתי סניטאריים ולפעול לשמירה על בריאות הציבור ובטחונו.<sup>40</sup> סמכויות אלו כמעט אינן מיושמות.

כמו כן, כבר בשנים שלאחר קום המדינה, הכירה הממשלה בהיבטים הציבוריים של ניהול בתים משותפים ותחזוקתם והקימה את האגודה לתרבות הדיור במטרה לסייע להם בכך. כיום, לצד מטה האגודה, פוזרים סניפים של האגודה ברשויות המקומיות. יחד עם זאת, נראה כי מעמדה של האגודה נחלש במרוצת השנים והיא אינה גורם דומיננטי בכל הקשור לניהול בתים משותפים ותחזוקתם, ועוד פחות מכך בכל הקשור לתחזוקת מגדלים.<sup>41</sup>

## ג. אתגר הניהול והתחזוקה של מגדלים – השיח הקיים

מגדלי מגורים בישראל הינם תופעה חדשה יחסית. כך, רק עם תחילת העלייה בתכנונם לפני כשני עשורים, החלה מתעוררת שאלת עתידם ועמידותם לאורך זמן בשיח המקומי. חשש מרכזי הוא מפני התדרדרותם המהירה של

<sup>33</sup> עמ' 46 לדוח תחזוקת מבנים גבוהים, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ממליץ לפעול לעדכון של חלקים 1 – 3 לתקן 1525 כך שיתייחסו לאסטרטגיות של תחזוקה (Maintainability) ולא לדרישות פרטניות של תחזוקת מערכות. הדוח עוד ממליץ לשקול אימוץ של תקינה אירופאית או אמריקאית קיימת ולהפוך את התקן או לפחות את חלקו למחייב.

<sup>34</sup> ס' 1 לחוק שיפוץ בתים ואחזקתם התש"מ-1980

<sup>35</sup> ס' 2 לחוק שיפוץ בתים ואחזקתם התש"מ-1980

<sup>36</sup> ס' 6 לחוק שיפוץ בתים ואחזקתם התש"מ-1980

<sup>37</sup> ס' 236(א) לפקודת העיריות [נוסח חדש]

<sup>38</sup> ס' 249 (13א) לפקודת העיריות [נוסח חדש]

<sup>39</sup> ראו למשל: חוק עזר לתל אביב-יפו (שמירה ושיפוץ חזיתות בתים), התשע"א – 2011

<sup>40</sup> ס' 249(19), 249(29) לפקודת העיריות [נוסח חדש]

<sup>41</sup> ראיון עם היועצת המשפטית של האגודה לתרבות הדיור.

מגדלים אלו בהעדר משאבים מתאימים לתחזוקתם והפיכתם ל"סלאמס" ורטיקאליים.<sup>42</sup> בהתאם, השיח הנוכחי בנושא ממקד בעיקרו במימון התחזוקה של מגדלים והבטחת משאבים לשם כך. אתגר ניהול הבית המשותף הנדון במאמר זה, בין היתר גם כבסיס להבטחת תחזוקתם, כמעט ולא זכה עד כה להתייחסות.

בבחינה שיזם מנהל התכנון בסוף שנות ה-90 של משמעויות הבניה לגובה, הצביעו אלתרמן וצפריר על העלות העולה של תחזוקת מבנים גבוהים ביחס לתחזוקת בניינים נמוכים. אלתרמן הצביעה על ארבע רמות תחזוקה ההכרחיות למגדלים שלא נדרשו באותה מידה בבניינים נמוכים ולא היו כרוכות באותן העלויות. ראשית, תחזוקה שוטפת פשוטה כגון ניקיון ופעולות תחזוקה שוטפות; זוהי רמת התחזוקה שבעיקר התקיימה בבניינים נמוכים והיא אינה מספקת במגדלים. שנית, תחזוקה מונעת, זוהי תחזוקה שוטפת קבועה של מערכות הבניין להבטחת תפקודן לאורך זמן, הנדרשת בחלקה גם על פי הדין (כגון בדיקות תקופתיות למעליות);<sup>43</sup> שלישית, תחזוקת שבר, כלומר תיקון קלקולים ורביעית, החלפה ושדרוג של פריטי הבניין או מערכתיו בטווח הארוך, עם סיום מחזור או חייהן או בהתאם לפיתוחים וסטנדרטים מתפתחים. כיום, במרבית הבתים המשותפים מבוצעת בעיקר תחזוקה שוטפת (רמת התחזוקה הראשונה) ובמידת הצורך גם תחזוקת שבר.

אלתרמן (2009) הבהירה כי אתגר מימון התחזוקה ארוכת הטווח של מגדלים הינו ייחודי לישראל, שכן בשונה ממדינות אחרות כמו ארצות הברית בה מיועדים מגדלים שהם בתים משותפים לבעלי ממון, בארץ הללו מיועדים למשקי בית ממעמד הביניים ואף לבעלי הכנסות נמוכות יותר. ברור כי אלו, המתקשים לעיתים לשאת בעלויות התחזוקה של מבנים נמוכים, לא יוכלו לעמוד בהוצאות התחזוקה של מבנים גבוהים.<sup>44</sup> חשש זה מתעצם עוד יותר בשנים האחרונות עם הקידום המואץ של תכניות התחדשות עירונית ובעיקר פינוי בינוי. תכניות אלו בין היתר חורטות על דגלן את החשיבות שבהחזרת התושבים הוותיקים להתגורר במגדלים החדשים שיבנו כאשר ברור כי עלויות התחזוקה העתידיות של המגדלים המתוכננים, עלולות להוות חסם מרכזי שיסכל מטרה זו.

שתי הצעות עיקריות נשמעו במרוצת השנים להתמודדות עם מימון התחזוקה ארוכת הטווח. הללו נדונו תחילה כהצעות כלליות להתמודדות עם תחזוקת מגדלים. לאחרונה הן נשמעות גם כהצעות ייעודיות לסיוע לדיירים ותיקים בתכניות של התחדשות עירונית. ראשית, הקמת קרנות הוניות שישמשו רזרבה כספית ויבטיחו משאבים זמינים לבתים משותפים לתיקון והחלפת מערכות הבניין ולמימון הוצאות תחזוקה חריגות.<sup>45</sup> קרנות אלו יכולות להיות פרטיות, במימון, בבעלות ובאחריות בעלי הדירות, או ציבורית. כלומר, בין אם מימונם יעשה על ידי בעלי הדירות ובין אם בדרך אחרת, ניהולן יעשה על ידי גוף ציבורי כגון גורם ייעודי שיופקד על כך או על ידי הרשויות המקומיות.<sup>46</sup> הצעה שנייה מתייחסת לפיתוח שטחים מניבים, כלומר נכסים להשכרה כגון דירות, שטחי מסחר או חניות כאשר דמי השכירות שיתקבלו תמורתם ישמשו למימון תחזוקת הרכוש המשותף.<sup>47</sup>

<sup>42</sup> רחל אלתרמן וטל צפריר, 2004. היבטים משפטיים ומינהליים של בנייה לגובה: הצורך בשינוי מדיניות. המרכז לחקר העיר והאזור, ומוסד שמואל נאמן, הטכניון (בשיתוף משרד הפנים)

<sup>43</sup> התקנת מעליות – תקן ישראלי 2481. בדיקה תקופתית – ס' 60 לפקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], תשי"ל-1970

<sup>44</sup> רחל אלתרמן, 2009. מיגדלים כושלים: בעיית התחזוקה ארוכת הטווח במיגדלי מגורים. המרכז לחקר העיר והאזור (טכניון).

<sup>45</sup> שם

<sup>46</sup> עיריית תל אביב מנסה לקדם פתרונות מעין אלו

<sup>47</sup> ישנם כבר היום נסיונות להקצות שטחים מניבים כגון חניות. כל עוד ישנם די שטחים לשם כך בתכנית (ובתכניות התחדשות עירונית – משמעות הדבר היא הכללתם בחישוב השמאי של עלויות הפרויקט, תקן 21), ניתן להסדיר את מנגנון הבעלות והשכירות באמצעים חוזיים חוץ לתכנוניים.



מועלם (2017) העמיק בבחינת היתרונות והחסרונות של כל אחת מההצעות הללו והציע את אופן הסדרתן בחקיקה. הוא עוד הציע כאלטרנטיבה אפשרות לגביית היטל תחזוקה במסגרת תשלומי ארנונה.<sup>48</sup> אולם, הצעות אלו עודן מציבות קשיים משפטיים ופרקטיים באשר ליישומן ולמעט ניסיונות ספורים ליישמן הן טרם השתרו כמציאות נוהגת. כיום (2019), נראה כי ההצעה של קרנות הוניות היא המועדפת על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית הממשיכה ומקדמת אותה.<sup>49</sup> יודגש, כי הצעות אלו, נועדו ככלל להוסיף על משאבי הבית המשותף בטווח הארוך. הן אינן נועדו להחליף את המימון השוטף של הוצאות הבית המשותף על ידי בעליו (או דייריו). לפיכך, גם אם אלו יוסדרו בחוק ויישמו, אין בהן כדי לייתר את הצורך בשכלול מנגנון ניהול הבית המשותף הקובע בין היתר את החובה לשאת בהוצאות הבית המשותף, את ניהולו הפיננסי ואת יישוב הסכסוכים בקשר לכך (למשל במקרה של העדר תשלום).

במהלך השנים ובהעדר מענה אחר, החלו מבקשים מתכננים, אדריכלים ורשויות מקומיות להבטיח את התחזוקה העתידית של המגדלים ומימונה כבר בעת תכנונם, במסגרת תכניות. בין היתר נעשו ניסיונות לעגן את המנגנונים המתוארים לעיל בתכניות הקובעות מגדלים בתחומן, במטרה להבטיח לבעלי הדירות העתידיים כלים להתמודדות עם מימון התחזוקה בטווח הארוך. ניסיונות אלו ככלל נדחו על ידי מוסדות התכנון ומשרד המשפטים לפיהם לא ניתן לקבוע מנגנונים קנייניים בתכניות ולהטיל במסגרתן חיובים על בעלי הדירות העתידיים. חריג לכך, הוא הוראות המחייבות התקשרות עם חברות ניהול ותחזוקה, לרוב כתנאי לטופס אכלוס או תעודת גמר. על אף שגם הוראות אלו הינן קנייניות באופיין הן הפכו שכיחות בתכניות ברחבי הארץ. כך הפכה ההתקשרות עם חברות אלו כביכול ל"פתרון" לניהול מגדלים ותחזוקתם. אולם, זהו מטבע הדברים פתרון מוגבל מיסודו. ראשית מאחר ואין בהוראות תקנוניות כדי להבטיח את ההתקשרות עם חברות הניהול לאורך זמן ויותר מכך, מאחר ושוק חברות הניהול והתחזוקה אינו מוסדר והחברות בתחום אינן בהכרח מקצועיות, אין בהן כדי להבטיח את היקף ואיכות התחזוקה.<sup>50</sup> כיום (ומאחר וכאמור בתים משותפים הינם קניין פרטי) אין כל גורם המפקח על המשך ההתקשרות עם חברות ניהול ואחזקה או על ביצוע התחזוקה בפועל.

בשנים האחרונות ובין היתר עקב האצת מאמצי ההתחדשות העירונית, התחדדו אתגרים אלו וכך גם הדחיפות שבגיבוש פתרונות להתמודדות עמם.<sup>51</sup> כך בין היתר הוטל על הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית שהוקמה בשנת 2016, לגבש פתרונות להבטחת התחזוקה ארוכת טווח של הרכוש המשותף באזורי התחדשות עירונית.<sup>52</sup> חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית תשע"ו-2016 עוד קבע כי בתנאים מסוימים ייהנו דיירים ותיקים במתחמי התחדשות עירונית מסיוע בתשלום הוצאות התחזוקה מסוימים למשך חמש שנים וכן בסיוע בתשלום

<sup>48</sup> הצעות נוספות למדיניות והסדרה נדונו לאחרונה גם במסמך מדיניות של מכון אלרוב (2018).

רבי-קומות בישראל: הצעות חדשות למדיניות, עורכים: דניאל רובינזון, נטלי רויזין. <http://alrov.tau.ac.il/wp-content/uploads/2018/11/%D7%A1%D7%9E%D7%A1%D7%9E%D7%9A-%D7%9E%D7%93%D7%99%D7%A0%D7%99%D7%95%D7%AA-%D7%91%D7%A0%D7%99%D7%94-%D7%9C%D7%92%D7%95%D7%91%D7%94.pdf-%D7%A1%D7%95%D7%A4%D7%99>

מכון אלרוב עוד מצביע על כך, שבבניינים הגבוהים משלושים קומות העלייה בעלויות התחזוקה נעצרת ואף פוחתת שכן העלויות מתחלקות על פני יותר בעלי דירות.

<sup>49</sup> לדברי סמנכ"לית הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ענת גנון בכנס תכנון מוטה תחזוקה. הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית על פניו מעדיפה את פתרון יצירת הקרן ההונית (2019)

<sup>50</sup> עיריית תל אביב למשל מפתחת עתה כלים חוץ תכנוניים במטרה לסייע לבעלי הדירות בתחזוקה העתידית ככל ויידרש. אולם מנגנונים אלו מעוררים קשיים משפטיים נוכח הרחבת אחריות הרשות לקניין הפרטי כמו גם נוכח ישימותם בפועל והם עודם בחיתוליהם. כמו כן, קיים ספק אם ניתן יהיה ליישם ברשויות נוספות ברחבי הארץ.

<sup>51</sup> היבטים משפטיים של בנייה גבוהה הצורך בשינוי מדיניות, רחל אלטרמן וטל צפריר, 2004; צעירים לנצח, ניר מועלם.

<sup>52</sup> סי 4(א)(7) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית התשע"ו – 2016.

הארנונה.<sup>53</sup> פתרון זה המסייע לדיירים מעטים ומסוימים בשנים הראשונות מהווה פתרון חלקי בלבד,<sup>54</sup> בפרט מאחר והצורך בהסדרת הנושא חורג מעבר לדיירים הוותיקים בפרויקטים של התחדשות עירונית ונוגע לכלל הבניינים הגבוהים הנבנים כיום בקצב מהיר.

בשנת 2017 פרסמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית דוח על תחזוקת מבנים גבוהים (פז כלכלה) (להלן: "דוח תחזוקת מבנים גבוהים"). דוח מקיף זה התמקד אף הוא במימון התחזוקה, אך פורש גם כיווני פעולה נוספים הנדרשים במספר זירות. דוח זה אינו מתייחס באופן מפורש לצורך בהסדרה חדשה של דיני הבתים המשותפים, אך כולל הצעות העולות בקנה אחד עם האמור במאמר זה בכל הקשור להסדרת תחום חברות הניהול והאחזקה והצורך בחיזוק נציגויות הבתים המשותפים.

על רקע האמור, נעבור עתה לדון באתגר הניהול של בתים משותפים ותחזוקתם ומורכבותם העולה בעידן המגדלים.

#### **ד. ניהול מגדלים – בתים משותפים הדור הבא**

בשונה מבתים משותפים וותיקים ונמוכי קומה, למגדלי המגורים מאפיינים החדשים המשנים באופן מהותי את משמעויות הניהול והתחזוקה של בתים משותפים אלו. מאפיינים אלו מתקיימים כיום לעיתים גם בבתים משותפים שאינם מגדלים וגם במתחמי מגורים ההופכים נפוצים (ומוסדרים לרוב כבתים משותפים רב אגפיים). על כן הניתוח בחלק זה רלוונטי גם להם.

הללו גם מחדדים את ההבחנה, שלא נדרשה כל כך בעבר ואינה מובהרת בחוק המקרקעין במתכונתו הנוכחית, בין היבטי הניהול של בתים משותפים לבין תחזוקה של מבנים גבוהים ומורכבים

#### **מספר יחידות הדיור והשונות בין בעליהן**

כמתואר לעיל, הבעיה המרכזית המאפיינת את ניהול הבית המשותף היא בעיית הפעולה המשותפת. בעיה זו הקשתה כבר על ניהול בניינים נמוכים והיא מתעצמת ככל ומספר עלי הדירות עולה.<sup>55</sup> בעיה נוספת הקשורה בה, היא השונות בין בעלי הדירות המביאה מגוון אינטרסים היכולים אף להיות מנוגדים זה לזה לניהול הבית המשותף. הבדלים באינטרסים, בתפיסות עולם, בצרכים חברתיים וביכולות כלכליות של המשתמשים השונים יכולות להגביר את המתחים בשאלות של מה לתחזק, איך ובאיזה סכום ומה סדרי עדיפויות, שאלות המחייבות את הסכמת בעלי הדירות. שונות זו מאתגרת את יכולת בעלי הדירות לקבל החלטות אופטימאליות, מגבירה את

<sup>53</sup> ס' 1 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית תשע"ו – 2016 קובע כי בין תפקידי הרשות וסמכויותיה לקדם פתרונות לתחזוקה לטווח ארוך של הרכוש המשותף באזורי התחדשות עירונית ולפתח אמות מידה ועקרונות מנחים לתכנון מיזמים להתחדשות עירונית.

<sup>54</sup> לרוב בחמש השנים הראשונות ולפחות בחלקן, חלה תקופת בדיק ואחריות הבניין כמו גם תקופות האחריות של מערכות הבניין ועל כן הוצאות התחזוקה בתקופה זו מצומצמות מטבען

ס' 4 לחוק המכר (דירות) תשל"ג – 1973. במקביל החלה פרקטיקה נוהגת של התחייבויות יזמיות לדיירים בפרויקטים של התחדשות עירונית כי הללו ישאו בהוצאות התחזוקה של הדיירים הוותיקים למשך תקופות משתנות, בהתאם למשא ומתן ביניהם.

<sup>55</sup> בנוסף, ובדומה לגובה, מספר יחידות הדיור יכול גם להשפיע על היקף הרכוש המשותף. הנחיות תכנון הבתים המשותפים מתארות כי מעל 25 יחידות דיור ככלל נדרשות 2 מעליות, 50 – 55 יחידות דיור ומעלה מצריכות 3 מעליות, ו-90 יחידות דיור ככלל מצריכות ארבע מעליות.

פערי המידע ואת בעיית הטרמפיסטים החופשיים.<sup>56</sup> היא מחלישה את האמון ומעוררת צרכים חדשים של בנייתו. כל אלו מטבעם מגבירים את עלויות הניהול ומסרבליים אותו.<sup>57</sup>

כך במקרים של התחדשות עירונית ופינוי בינוי בפרט, בהם משנים המגדלים את המרקם הקיים, מראש נוצרות שותפויות מורכבות בין הדיירים המקוריים לבין דיירים החדשים. שונות נוספת עולה בין משקי בית בשלבי חיים שונים ובגדלים שונים כמו גם לבין משקי בית המחזיקים בעלי חיים. כל אלו עלולים להשתמש באופן אחר ברכוש המשותף וגם לייצר מטרדים האחד לשני.

הבט מרכזי של השונות, נובע מהמגמה הכללית של ירידה באחוז הבעלות בדירות והעלייה בבעלי דירות משקיעים – ומנגד שוכרי דירות, שכן האינטרסים של בעלי דירות-דיירים ומשקיעים מטבעם שונים. אמנם אין די מידע בנושא, אך כבר כיום מסתמנים מגדלים בהם קרוב ל- 50% מהדירות ואף למעלה מכך מושכרות.<sup>58</sup> לכך נוספת המורכבות של בעלי דירות המשכירים את דירותיהם לטווח הקצר (כגון AirBNB).

הבט אחד הוא הפער בין בעלי הדירות המוסמכים לקבל החלטות לניהול הבית המשותף לבין השוכרים הכפופים להחלטות אלו ואינם יכולים להשפיע עליהן, על אף שהם בפועל אלו שאף נושאים ככלל בהוצאות הבית המשותף.

הבט אחר של העלייה במשקיעים הוא הגידול במעורבות גורמים שאינם בעלי הדירות, בניהול הבית המשותף. כך עוד עולה השימוש בייפוי כוח כגון לעו"ד, מתווכים, ולבעלי דירות אחרים. בסופו של יום, פעמים רבות אלו שמקבלים את החלטות בדבר ניהול הבית המשותף.<sup>59</sup>

### **הרכוש המשותף - מערכות הבניין**

תוספת מערכות הבניין כגון מעליות, גנרטורים, מאגרי מים, מערכות כיבוי אש, הם בבסיס המורכבות העולה של תחזוקת המבנים הגבוהים כפי שתואר לעיל. מעבר להוצאות תחזוקה, משמעותם גם, כי למגדלים הוצאות תפעול שוטפות משמעותיות, ובעיקר הוצאות חשמל. סוג המערכות ומורכבותן מחייבת תחזוקה מקצועית על ידי אנשי מקצוע. כל אלו הופכים את התחזוקה מסט של פעולות הנעשה באופן נקודתי ובהתאם לצורך, למשימה המצריכה ניהול.

### **הרכוש המשותף - שטחים משותפים**

במגדלים, עולה לרוב היקף המרחבים המשותפים, כגון לובי כניסה, חדרי דיירים, גינות וחניונים תת-קרקעיים. מרחבים אלו מעלים את היקף ועלויות התחזוקה. בדומה לנחלת הכלל, גובר החשש כי דיירים יעשו בו שימוש יתר מבלי להפנים את עלויות השימוש באופן שיורז את התדרדרותו והזנחתו. ככל ומספר המשתמשים ברכוש המשותף עולה, גובר העומס על התשתיות ועוד גובר הבלאי של רכוש זה והצורך בניקיונו. דוגמא אחת לכך היא שימוש היתר הנעשה לעיתים רבות על ידי שוכרים לטווח קצר שככלל גם אינם שומרים על הרכוש המשותף כמו דיירי קבע. דוגמא אחרת היא שימוש יתר על ידי דיירים המזמינים אורחים להשתמש ברכוש המשותף (כגון חדר

<sup>56</sup> Dorit Garfunkel, High-Rise Residential Condominiums and the Transformation of Private Property Governance, 50 U.B.C. L. Rev. 891, 902-908 (2017)

<sup>57</sup> השוו: חנוך דגן, שיתוף במקרקעין—מוסד חגרותי רצוי? משפטים כ"ז, תשנ"ז

<sup>58</sup> לעלייה בצפיפות, בתחלופה ובשוכרים עלולות להיות השפעות רבות, בין היתר בכל הקשור למעורבות בניהול הרכוש המשותף ואופן השימוש בו. סוגיות אלו מצריכות מחק נוסף וחורגות מגדרו של מאמר זה.

<sup>59</sup> שונות נוספת מתווספת ככל ומתרחבים השימושים המותרים בבניין, גוברים גם כן האינטרסים השונים המעורבים בניהולו ומקשים עליו. השוו: רעא 6811/14 איילנד שערי ים בע"מ נ' מר קלוד בן נעים (בית משפט עליון מיום 28.12.2014)

דיירים או בריכה) כאשר הוצאות הבית המשותף במנגנון החוקי הנוכחי אינן מותנות בהיקף השימוש. כבר כיום, נראה כי חלק ניכר מהבלאי של הרכוש המשותף, המעלה את צרכי התחזוקה השוטפת וההוצאות בגינה, נובע משימוש לא נכון בו ואף מוונדליזם.<sup>60</sup>

באשר לתחזוקה השוטפת, בבניינים בהם עוברים עשרות ומאות אנשים ביום, עולה היקף התחזוקה השוטפת הנדרשת. מאחר ולא ניתן בהכרח לנקות את כלל הבניין כל פעם, נדרשת תכנית עבודה למשל בקשר עם ביצוע ניקיון לובי הכניסה והקומות השונות. כמו כן, הצורך בפתרון תקלות גם הוא נדרש על בסיס שבועי (כגון החלפת נורות, תקלות במחסומים בחניונים או באינטרקום או במעליות). בפרט בבנייה החדשה ובמקרים של ליקויי בניה ובהנתן מספר רב של דירות, עוד עולה הצורך במתן מענה לתקלות שונות שיכולות להשפיע על דירות המגורים הפרטיות כגון נזקי נזילות. הצורך במענה לבעלי הדירות בבניינים עתירי יחידות דיור, גוזל זמן ומייצר עבודה רבה.

הבט ניהולי נוסף שמביאים מרחבים אלו הוא הצורך בשמירת הסדר הציבורי בהם. כך למשל, מתעורר הצורך בתיאום והסדרת השימוש במרחבים השונים. החל מקביעה ותיאום של סדר זמני השימוש בחדרי הדיירים לאירועים פרטיים כגון ימי הולדת ועד קביעת כללי התנהגות כלליים ברכוש המשותף (כגון לעניין רעש, פינוי אשפה, הובלות). אלו עוד מצריכים פיקוח ואכיפה, להבטחת שמירה על הרכוש – ועל הסדר. כך מרחבים אלו מגבירים את נקודות המפגש בין דיירי הבית המשותף ומעלים את החשש מקונפליקטים בקשר לניהולם (ובמקביל גם מייצרים אפשרות לחיי קהילה). דוגמא אחת יכולה להיות בין פערים באינטרסים של משקי בית שונים בקשר לשימוש בחדרי הדיירים – כגימבורי או כחדרים להתעמלות ולאירועים. כך מעבר לתחזוקה, כולל ניהול המגדל גם ניהול של האנשים המתגוררים בו ומניעת מטרדים הנובעים מהצפיפות ביניהם. כך למשל שחרור כלבים ברכוש המשותף הופך למשא למחלוקת בבניינים רבים. סוגיה זו כמו גם סוגיות אחרות, מובילות לאימוץ פרקטיקות של הטלת סנקציות על דיירים, על אף שסוגיה זו אינה מוגדרת בחוק ואין מקור חוקי המסמיך הטלת סנקציות בבתים משותפים. בנוסף, שימושים כגון חדר כושר או בריכה למשל, מטילים סיכונים ואחריות שלא נדרשו בעבר מבעלי דירות בבית משותף (למשל בכל הקשור לאימוץ של קטינים בחדר הכושר), ומחייבת ניהול נוסף כגון ביטוח.<sup>61</sup>

### היקף הפעילות הכלכלית

במגדלים, נוכח היקף יחידות הדיור והיקף וסוג הרכוש המשותף, כמו גם רמת הישורת המבוקשת, היקף הכספים המעורבים בניהול הבית המשותף ותחזוקתו הינם כבירים. מטבע הדברים, ניהולם של סכומים אלו, קצת בדומה לניהול כספי ציבור, מצריך אחריות רבה. כבר כיום מהווה הניהול הפיננסי של בתים משותפים כר פורה לטעויות בניהול ואף לאי סדרים ושחיתויות (כגון חיוב כפול של חשבונות, חיוב ביתר על עבודות, "העלמת" כספים ובמקרים אחרים).<sup>62</sup> כך גם שוק ניהול הבתים המשותפים, הינו שוק בעל נפח כלכלי רב.

<sup>60</sup> טיוטת התדריך לניהול מוטה תחזוקה של משרד הבינוי והשיכון

<sup>61</sup> ס' 1 תקנות מכוני כושר (רישוי ופיקוח) (פטור מנוכחות מדריך בחדר כושר), תשע"ג-2013; עו"ד ד"ר אופיר מילר, שכשוד נעים: כך תנהלו בריכה בבית משותף, 14.09.16, [https://images1-ynet-prod.azureedge.net/PicServer3/2013/08/15/4802302/New\\_Image.JPG](https://images1-ynet-prod.azureedge.net/PicServer3/2013/08/15/4802302/New_Image.JPG)

<sup>62</sup> תא (ת"א) 42069/04 ייני עירית נ' אנשל שולמית (21.9.2008, פורסם בנבו). פסק דין זה קורא להסדרה מדוקדקת יותר נוכח ניהול הכספים של דיירים רבים ובהיקפים נרחבים. תאמ (אשד') 15-07-24223 נציגות הדיירים ברחוב האשכולית 11 אשדוד נ' אופיר דואיב (1.6.2016, פורסם בנבו); תא (קריות) 17-01-60392 מבנים ניהול ואחזקה ר.כ. (2006) בע"מ נ' ועד הבית אלמוג 20 (23.2.2017, פורסם בנבו)

כיום החוק אינו קובע מנגנוני שקיפות או יידוע בקשר עם המצב הפיננסי של הבית המשותף. מידע פיננסי זה, כמו גם הוצאות גדולות שיכול וכבר ידועות וצפויות ברכוש המשותף, גם אינם חשופים לרוכשים עתידיים של דירות בבית המשותף.

### טכנולוגיה

עם העלייה בגובה הבנייה והשימוש בטכנולוגיות מתקדמות, הופך תחום זה לעיסוק מקצועי מורכב המבוסס טכנולוגיה, תוכנות ומחשוב. כך, מגדלי המגורים, וכיום בעיקר מגדלי היוקרה, מבוססים על רמה הולכת וגוברת של אמצעים טכנולוגיים, הטמעה של "מערכות חכמות" וניסיונות לאוטומטיזציה כגון מערכות בקרה לכניסה לבניינים ולחניונים, במעליות ובמיזוג האוויר ועד מערכות בקרת מבנים כמו גם השימוש במצלמות. עוד גדל השימוש במערכות לניהול התחזוקה<sup>63</sup> ומערכות לניהול הבית המשותף והגבייה.<sup>64</sup> ככל שהמבנים יותר מורכבים ומבוסס טכנולוגיה, התפקוד שלהם יותר ויותר תלוי בתחזוקה מקצועית.

### חברות ניהול ואחזקה

ככל וניהול הבית המשותף ותחזוקתו הופכים ליותר מורכבים, המצריכים הבנה מקצועית וזמן, היכולת והרצון של בעלי הדירות לקחת על עצמם אם משימת הניהול (שכיום הינה וולונטארית במסגרת נציגות הבית המשותף) פוחתת. כתוצאה מכך, מתקשרים מגדלים רבים (כמו גם בהתאם להוראות תכנוניות כמתואר לעיל) מתקשרים עם חברות חיצוניות לניהול ולתחזוקה. כך, הופכות חברות אלו, למעין מאפיין נוסף של הבית המשותף וניהולו, מאפיין נוסף, המצריך הערכות של בעלי הדירות והסדרה כפי שיתואר להלן.

שכן, ההתקשרות עם גורם חיצוני מעוררת מטבעה את "בעיית הנציג". זוהי בעיה המתעוררת כאשר ישנו נציג הנדרש לייצג אנשים אחרים וקיים חשש כי אותו נציג ישתמש בסמכויות שבידו לקידום האינטרסים שלו על חשבון הגורם ששלח אותו. זאת בפרט במצבים כמו בניהול ותחזוקת הבית המשותף, כאשר קיימים פערי מידע משמעותיים בין בעלי הדירות לבין חברות הניהול, וכאשר ישנם מקרים בהם חברות הניהול הן שמנהלות את הכספים של הבית המשותף. במקרים אלו, עולה הצורך בפקוח ובקרה על חברות אלו ומשתנה האחריות המוטלת על בעלי הדירות. סוגיה זו של מערך היחסים בין חברות הניהול והאחזקה, נציגות הבית המשותף (כפי שיפורט בהמשך) וכלל בעלי הדירות ומנגנוני הפיקוח והבקרה על פועלן אינם מוסדרים כיום בחוק המקרקעין.

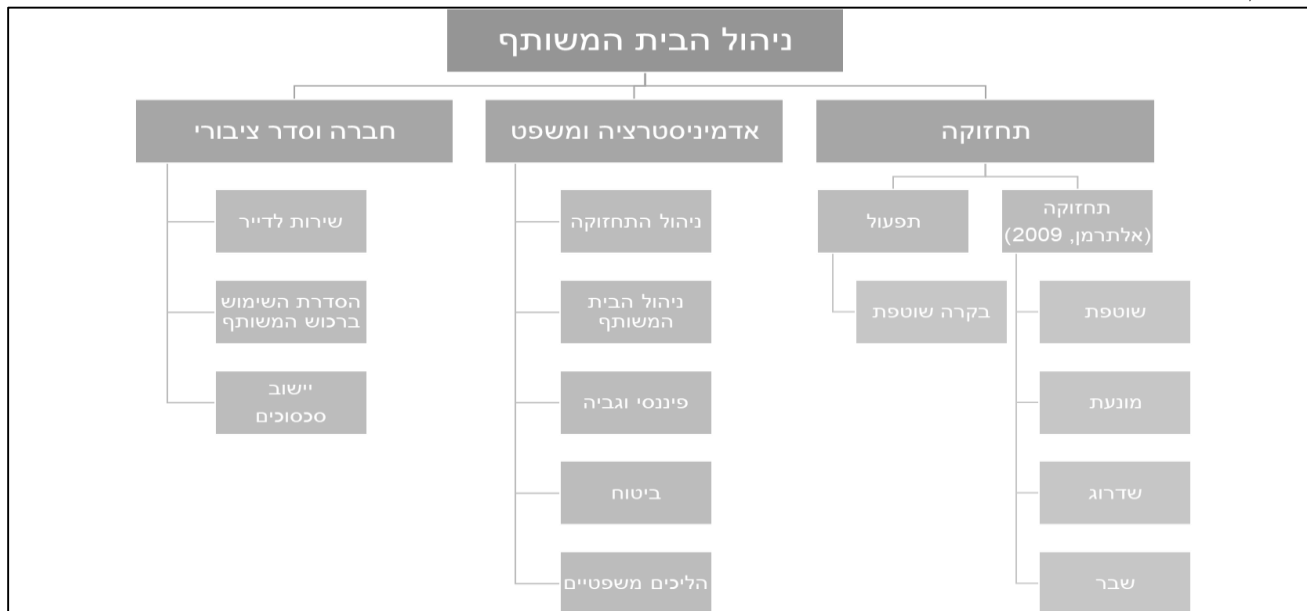
## ד.1. ניהול בתים משותפים

נוכח המאפיינים הייחודיים של מגדלים, הופך ניהול הבית המשותף, למשימה מורכבת, הנובעת בעיקרה מריבוי הבעלים. אמנם ההיבטים המוזכרים התקיימו במידה מסוימת גם בבתי משותפים ונמוכי קומה, אך לא באותו היקף ולא באותה רמת מורכבות. בתוך משימת הניהול, ניהול התחזוקה וביצועה בפועל, כפי שיפורט בחלק הבא, הוא רק ממד אחד. כך כוללת משימת ניהול הבית המשותף את ההיבטים הבאים:

<sup>63</sup> כגון תחזוקנית

<sup>64</sup> כגון הומבי

**קבלת החלטות** – ככל ומורכבות הדברים עולה, היקף בעלי העניין המעורבים גדל וסכומי הכסף הכרוכים בניהול הבית המשותף ותחזוקתו גדלים, עוד עולה החשיבות בניהולו בהתאם לחוק. מנגנונים קהילתיים שהיו בעבר כבר לא אפשריים. דבר זה מחייב הכרות עם הוראות החוק, עמידה בפרוצדורות השונות הקבועות בו כגון בקבלת החלטות ותיעודן. עוד עולה החשיבות בתיעוד המידע, מעקב ובקרה, בין היתר לטובת בעלי דירות עתידיים ולמקרים של התדיינות משפטיות.



איור 2 מורכבות ניהול בתים משותפים גבוהים (חל במידה רבה גם על בתים משותפים מורכבים) - הרבה מעבר לתחזוקה

**ניהול הסדר הציבורי** – לאור העלייה בהיקף השטחים המשותפים כמתואר לעיל, גובר הצורך בהסדרת היחסים בין הדיירים והשימוש ברכוש המשותף.

**גבייה** – ביצוע הגבייה בבניינים עתירי יחידות דיור הינה משימה מורכבת, המחייבת גם היא תיעוד ומעקב כמו גם התמודדות עם סרבני תשלום. אמנם, ישנם כיום אמצעים טכנולוגיים היכולים להקל על הגבייה, אך גם אלו מחייבים ייזום, ביצוע ומעקב.

**ניהול פיננסי, אדמיניסטרטיבי, התייעלות וחסכון** – על מנת לאפשר את התחזוקה הנדרשת על מורכבותה, נדרשת גם הערכות וניהול תקציבי שיבטיחו את איתנותו הפיננסית של הבית המשותף ואת האפשרות לממן את התחזוקה הנדרשת. כך עולה הצורך למשל בביצוע מכרזים לבחירת ספקים או ביצוע התקשרויות וחוזים בקשר עם פרויקטי תחזוקה רחבי היקף או תחזוקת שבר. בהתאם, מחייב הניהול הפיננסי גם מעקב אחר ההוצאות השוטפות וניסיונות תמידיים להתייעלות וחסכון בהן (כגון בחינת אפשרויות לצמצום הוצאות התפעול וצריכת החשמל או החלפת ספקים להוזלת עלויות ושיפור השירות).

**הכרות עם דרישות רגולטיביות** – מעבר לצורך בהכרות עם דיני הבתים המשותפים והדין הכללי, כגון דיני החוזים והנזיקין, ניהול הבית המשותף ותחזוקתו מחייב גם הכרות ועמידה בדרישות רגולטיביות קונקרטיות. החל מהסדרים ותקנים הנוגעים לתחזוקה של מערכות שונות כגון מעליות או כיבוי אש.<sup>65</sup> כמו כן, נדרשת הכרות

<sup>65</sup> כגון: סי' 40 לחוק הרשות הארצית לכבאות והצלה, תשע"ב-2012, סי' 3 קנות ארגון הפיקוח על העבודה (מסירת מידע והדרכת עובדים), תשנ"ט-1999; תקנים ישראלים שונים

וגם בקרה ופיקוח על עמידה בדרישות של בטיחות בעבודה כגון בקשר עם עבודות בגובה או עבודות חשמל.<sup>66</sup> עוד נדרשת הכרות עם דיני עבודה והסדרים שונים כגון חובות הקשורות לעובדי ניקיון.<sup>67</sup> הכרות זו עולה גם בכל הקשור לניהול התחזוקה.

**ביטוח** – ככל והדברים הופכים מורכבים יותר, עולה האחריות של הבית המשותף ושל נושאי התפקידים בו וגובר הצורך בביטוח כגון ביטוח נושאי משרה, ביטוח צד ג' וביטוח מבנה. זוהי סוגיה המצריכה טיפול, משאבים והערכת סיכונים.

**ניהול ופתרון סכסוכים** – נוכח כל האמור, על פניו נראה כי היקף הסכסוכים והמחלוקות בין בעלי הדירות ובין גורמים שונים המעורבים בניהול הבית המשותף יעלה. בעוד שיכולים להיעשות ניסיונות לניהול ופתרונות סכסוכים אלו באופן עצמאי, כך יכול לעלות גם היקף ההתדיינות המשפטיות וההוצאות הכרוכות בהם, למשל בקשר עם בעלי דירות שלא משלמים את הוצאות הבית המשותף ובין אם בנושאים אחרים. כך או כך, ניהול הסכסוכים וההליכים השונים מחייב ניהול, זמן, ומשאבים.

## 2.4. תחזוקת מבנים גבוהים ומורכבים

תחום תחזוקת המבנים, מזוהה לעיתים עם שרתים ואבות בית, ניקיון או החלפת נורות. אולם ככל והבניינים הופכים גבוהים ומורכבים יותר ומבוססי טכנולוגיה, הופכת בהתאם גם תחזוקתם למשימה מורכבת המצריכה ידע רב ומורכב. בהתאם, התפתח בעשורים האחרונים תחום אחזקת המבנים באופן מהיר. יחד עם זאת, התפתחות זו טרם חלחלה למבני המגורים, והיא מורגשת בעיקרה במגדלי משרדים ובמבנים ציבוריים כגון מגדלי משרדים, קניונים ובתי חולים.<sup>68</sup> מבנים אלו, ככלל אינם מוסדרים כבתים משותפים ועל כן מצויים בבעלות אחת (או בבעלות של מעטים), ועל כן ניהולם מטבעו הרבה יותר פשוט ולא מתעורר אותו הקושי הקיים בבתים משותפים למגורים של קבלת החלטות. כמו כן, במבנים אלו, לרוב הגורם הבונה הוא הגורם שעתידי לתפעל ולתחזק את המבנים בעתיד. לפיכך, כבר בשלב התכנון נלקחים בחשבון שיקולי התחזוקה העתידיים ועלויותיה.

תחזוקת מבנים גבוהים על כן מחייבת הכרות עם שלל מערכות מגוונות וצרכי התחזוקה שלהם כמו גם הרגולציה החלה כמתואר לעיל. כמו כן, היא לעיתים מחייבת גם קשר עם הרשויות המקומיות בנקודות ממשקים ביניהם.

כפי שתואר לעיל, ניהול התחזוקה של מגדלים, כולל ארבע רמות שונות. התחזוקה השוטפת מצריכה יותר ויותר מעקב ובקרה. בנוסף אליה, גם התחזוקה המונעת מחייבת ניהול תכנית עבודה להבטחת הבדיקות התקופתיות, זימון אנשי המקצוע הנדרשים לביצוע הבדיקות והטיפולים, ופיקוח על כך. התחזוקה המונעת הולכת ומשתכללת. נוכח ההתפתחות הטכנולוגית מתפתחות האפשרויות של "תחזוקה חזויה". כלומר, לצד פעולות מתוכננות לצמצום הבלאי ובדיקות תקופתיות של המערכות, ניתן גם להקדים תרופה למכה ולהחליף מערכות עוד קודם להתקלקלותן ועל בסיס סיום מחזור החיים הצפוי שלהן. בעוד שביצוע תחזוקה מסוג זה עלולה לעלות את עלויות התחזוקה יש בה כדי למנוע תקלות שישביתו את הבניין ויפגעו בדיירים (כגון מצב בו שובתות המעליות

<sup>66</sup> ת"א (ראשלי"צ) 3423-08 מלכה ואח' נ' גרגי נורית GRN ניהול ואחזקה בע"מ ואח' (28.11.2012, פורסם בנבו)

<sup>67</sup> סעש (ת"א) 24392-09-14 ימאטה טקה נ' בר ניהול מגדלי יוקרה בע"מ (7.9.2017, פורסם בנבו); צו הרחבה בענף הניקיון לפי חוק הסכמים קיבוציים, תשי"ז – 1957 (הצו החדש החל מיום 1.3.14)

Shochat IM and Perelstein E., 2006. "Decision support model for the allocation of resources in rehabilitation projects", Journal of 68 Construction Engineering and Management 130 (2), 249-257

במגדלים בני 40 קומות בסוף השבוע ללא מענה ובהעדר משאבים מוכנים להחלפתן). בנוסף, נדרשת תחזוקת השבר וטיפול בתקלות גדולות עם התרחשותן. כך פעולות "תחזוקה יזומה" לשמירת הרכוש המשותף, כגון צביעת החניון התת קרקעי או מסדרונות הבניין או טיפול במאגרי המים. תחזוקה זו מצריכה הערכות מראש לצמצום הפגיעה בתפקוד הבניין ובשירות לדיירים (כגון סגירת החניון התת קרקעי או השבתת מים).

כל אלו הופכים את ניהול התחזוקה למשימה שוטפת, שמלבד היבטיה ההנדסאים והטכניים היא המערבת חוזים, התקשרויות, וספקים, נוגעת בסכומי כסף רבים, ואחריות רבה (לבטיחות למשל) המחייב מענה לעשרות ומאות בעלי דירות. ככל ובניינים הופכים מורכבים יותר ומעורבי שימושים, היבטים אלו הופכים מורכבים יותר. כך גם ניהול התחזוקה, מחייב מעקב אחר הפעולות הנעשות ותיעודן והבטחת די משאבים לביצועה לאורך זמן. הללו קשורים באופן עמוק גם להשלכות הסביבתיות של המגדלים ולצריכת האנרגיה שלהם. סוגיה זו של התייעלות אנרגטית והמשמעות של מבחינת עלויות משקי הבית מצד אחד וההשלכות הסביבתיות של צריכת אנרגיה ברכוש המשותף מצד שני כמעט ולא זכו להתייחסות. כך גם האפשרויות ההתייעלות הסביבתיות הנוספות הטמונות במגדלם כגון לעניין ניצולת מים או אצירת אשפה. כיום כמעט ולא נעשה תכנון לטווח ארוך של התחזוקה הנדרשת (מעבר לשנה), אך יותר ויותר מתחוו הצורך בו.

## **ה. התקשרות עם גורם חיצוני לניהול ותחזוקת הבית המשותף: אתגרים במצב המשפטי הקיים**

כמתואר לעיל, חוק המקרקעין מאפשר לבעלי הדירות להתקשר עם גורם חיצוני לניהול הבית המשותף ואחזקתו. אטען, כי על מנת להבטיח שהתקשרות זו תסייע בידי בעלי הדירות, יש להבטיח (1) את מקצועיות חברות הניהול; (2) את השתלבותן בבית המשותף, תוך פיקוח עליהן (3) להבטיח את אמינותן ובעיקר נוכח היקף המשאבים הכלכליים המעורבים בנושא, למנוע ניגוד עניינים, שחיתות וניצול לרעה של מעמדן וכוחן; (4) הרבה התעסקות; (5) להתגבר על פערי המידע בין לבין בעלי הדירות ולהבטיח את זכויותיהם של בעלי הדירות ו(6) להבטיח את חוקיות הפעולות המבוצעות על ידן. סוגיות אלו אינן מוסדרות כיום בחוק ואין להן מענה. בין היתר, אין כל חובת רישום או רישוי של חברות ניהול ואחזקה, אין כל תנאי סף בהם עליהן לעמוד כגון השכלה, ניסיון מקצועי, היסטורית תביעות או איתנות פיננסית, ואין עליהן כל פיקוח. כך גם שוק ניהול הבתים המשותפים אינו משוכלל, שכן אין כל מידע שקוף ורשמי אודות החברות הפועלות כיום בשוק והיקף פעילותן.

חוק המקרקעין קובע כי "מתחזק" הוא מי שרוב בעלי הדירות התקשרו עמו לביצוע הניהול וההחזקה התקינה של הרכוש המשותף, כולה או רובה. יחד עם זאת החוק מיעט בקביעת תנאים להתקשרות זו או להסדרת העוסקים בתחום.

בפסיקה נקבע כי יש להבחין בין "מתחזק" לבין גורם המסייע לנציגות בעבודתה ומהווה מעין "ספק שירות" שלה בדומה לספקי שירות אחרים הפועלים בבית המשותף כמו גן או מנקה. הבחנה זו נראה כי לא השתרשה בשיח הציבורי והיא אינה מובנת מאליה. כך גם הפסיקה בנושא מועטה וכמעט ולא נמצאו הלכות מחייבות בעניין. מתחזק, לעומת ספק שירות מהווה אושיה מאושיות הבית המשותף.<sup>69</sup>

**"בחירת מתחזק לבית המשותף אינה עניין של מה בכך... קביעת מתחזק לבית משותף, מביאה לכך שגוף שהינו גורם זר לבית המשותף, ינהל אותו וייקבע את סדרי. למעשה, לגורם שנבחר כמתחזק, מוענקות**

<sup>69</sup> מפקח על רישום מקרקעין 1/457/2015 נציגות הבית המשותף ברחוב בן טבאי ירושלים נ' כהן (5.7.2016).



סמכויות בסיסיות המשיקות לא מעט לסמכויותיה של הנציגות, ובכך הופך המתחזק לחלק מאושיות הבית המשותף. בתוך כך, המתחזק רשאי לנקוט בהליכים משפטיים כנגד בעלי הדירות מכח תפקידו בבית המשותף, וזאת ללא קשר לעילות חוזיות כאלה ואחרות שיש לו כנגד בעל הדירה, ואף אם אין בינו לבין בעל הדירה חוזה כלשהו. בהינתן זאת, מובן כי בחירתו של גוף כ"מתחזק" שונה לחלוטין מבחירת חברת אחזקה או חברת ניהול. חברת אחזקה נשכרת על ידי הנציגות ליתן שירותים כאלה ואחרים בבית המשותף, אך אין היא חלק מגורמי הבית המשותף. מנגד, חברה שהוגדרה כ"מתחזק", הופכת לחלק אינטגרלי מהבית המשותף<sup>70</sup>

במקרה אחד נקבע כי המבחן להתקשרות עם מתחזק (להבדיל מהתקשרות עם גורם חיצוני שלא יחשב כמתחזק) הוא דו-שלבי, פורמאלי ומהותי. ראשית, לבחון אם מינויו היה בהתאם לחוק. שנית, ובהתקיים התנאי הראשון, לבחון מהותית את תפקיד המתחזק אם הוא משמש כגורם הדומיננטי (ולאו דווקא הבלעדי) לניהול הרכוש המשותף. לשם כך, תיבחן בין היתר המערכת הכספית שבין המתחזק ובעלי הדירות, אופן הגבייה של הוצאות ניהול הבית המשותף, מהות ההתקשרות בין הצדדים (הן לשונית והן מהותית), בחינת הגורם המבצע תשלומים לגורמים חיצוניים (כדוגמת תשלומי ארנונה וחשמל), בחינת הגורם השוכר שירותים מקצועיים חיצוניים וזוהות מסדיר התשלום ואופיו, בחינת זהות הגורם המרכזי המשמש ככתובת לפתרון סוגיות יומיומיות הקשורות בניהול הבית המשותף, וכן יתר נסיבות המקרה.<sup>71</sup>

על אף החשיבות של מעורבות המתחזק בניהול הבית המשותף, היחסים בינו לבין הנציגות ואסיפת בעלי הדירות לא הוסדרו במפורש. כך, בעוד שיש באלו הסבורים כי חברת הניהול והאחזקה מחליפה (או נכנסת בנעלי) הנציגות, בפסיקה נקבע, כי החוק אינו מכיר מצב של העדר נציגות. 72 כך נקבע, כי הפיכת חברת הניהול לנציגות לוקה בניגוד אינטרסים, שכן היא מונעת, בין היתר מהנציגות אפשרות להתדיין עם חברת הניהול, היא כופה על בעלי הדירות התקשרויות עם גורמים נוספים ופעולות שהם אינם חפצים בהן והיא מונעת מהם להשפיע על הנעשה ברכוש המשותף, סמכויות הנתונות להם על פי החוק ומעצם זכות הבעלות.<sup>73</sup>

יחסי הכוחות בין בעלי הדירות למתחזק מתעוררים כבר בעת ההתקשרות עמו. בית המשפט הכיר בעבר כי בחוזה בין בעלי הדירות לחברת הניהול מהווה מעין חוזה אחיד אשר יכול ויש בו תניות מקפחות בנוסעות מחוסר השוויון שביחסי הכוחות בין הצדדים, תוך קיפוח הדיירים ויתקון בלתי הוגן לחברות הניהול.<sup>74</sup> פערי כוחות אלו מתעצמים במקרה של בניינים חדשים בהם יזמי התכנית מתקשרים עם שבוחרים את חברות הניהול וקובעים את הסכם ההתקשרות עמן והיכולת של בעל הדירה הבודד להשפיע על כך מוגבלת. שכן, מטבע הדברים לבעלי הדירות ככלל אין ידע מספק לקביעת אופן הניהול והתחזוקה, שהנו לעיתים ידע טכני ומקצועי (למשל בכל הקשור לצורך בתחזוקה מונעת להבטחת תקינות המערכות וצמצום הבלאי והארכת חייהן). כמו כן, לעומת בעלי הדירות שהנם מפוצלים וחסרי ידע מקצועי, חברות הניהול והאחזקה הינן שחקניות חוזרות. הן בעלות הידע והכוח לקבוע

<sup>70</sup> מפקח על רישום המקרקעין 65411 אדמש נ' שמרדן (13.11.11), פורסם באתר משד המשפטים)

<sup>71</sup> תת (ראשלי"צ) 43374-09-14 אורית אור אחזקה וניהול בע"מ נ' אלכסנדר לינוביץ (9.7.15), פורסם בנבו)

<sup>72</sup> 51411 נציגות נ' מאוטנר (12.1.2015), פורסם בנבו; תיק מפקח תל אביב 155411 נציגות נ' סימון (11.9.12), פורסם באתר משרד המשפטים).

<sup>73</sup> הפ (ת"א) 1834-09 י.ד.י. קסם נכסים בע"מ נ' חב' מפעלי לוקי לבניה בע"מ (פורסם בנבו)

<sup>74</sup> תא"מ 11524-09-11 רסלר ואח' נ' מגדלי אלרוב - ניהול והפעלה בע"מ (14.4.2013), פורסם בנבו; ה"פ 1834-09 אדווייס אלקטרוני ואח' נ' חב' מפעלי לוקי ואח' (3.3.11), פורסם בנבו).

את ההסכם שבין הצדדים. היכולת של הנציגות לפקח על פועלה של חברת הניהול מוגבל באופן מובנה, הן נוכח הידע המקצועי הנדרש והן מאחר ומדובר בתפקיד וולונטארי.

## ו. ניהול בתים משותפים ותחזוקתם – כיוונים להסדרה

### ניהול בתים משותפים

כיום, ניהול בתים משותפים הינו חלק מצומצם מחוק המקרקעין, אשר עוסק רבות גם בהסדרת הבעלות. אך לא המתואר לעיל, ככל והבתים המשותפים הופכים מורכבים יותר כך גדל הצורך בהסדרת נושאים נוספים שאינם מוסדרים כיום. אמנם תמיד יש חשש מהסדרת יתר, אך כבר עתה עולה מהשטח, כי במצב המשפטי הנוכחי מתגלים קשיים ובתים משותפים חסרים כלים להתמודדות עם אתגרי הניהול והתחזוקה וכבר עתה מורגשים הקשיים. עם זאת, על ההסדרה שתעשה להיזהר שלא להכביד ולייקר תר על המידה את עלויות הניהול וקבלת ההחלטות.

יצוין, כי במספר מדינות, נוכח השינוי באופי ניהול הבתים המשותפים, הופרד נושא ניהול הבתים המשותפים מההסדרה הקניינית, תוך חיזוק ההיגיון הצרכני הטמון בו. זאת תוך זיהוי הנתק בין בעלי הדירות וחוסר היכולת שלהם להתאגד בצורה אפקטיבית, כחלק מבעיית הפעולה המשותפת ומעורבות חברות הניהול ויחסי הכוחות החדשים המאפיינים את הבתים המשותפים. שכן, ככל ומספר בעלי הדירות עולה והשונוות ביניהם גדלה ובמקביל עם העלייה במורכבות הניהול המחייבת ידע מקצועי, ממילא יכולתו של בעל הדירה היחיד ליהנות מריבונות ואוטונומיה על הקניין שבידו הולכת ופוחתת. כל זאת, ביחד עם הסדרה נפרדת של חברות הניהול והאחזקה.

שינוי מרכזי נוסף המצריך התייחסות, נוגע למערך היחסים בין בעל הדירה הבודד לבין קהילת בעלי הדירות והחשיבות בהגנה על האינטרס הכללי של הבית המשותף כמו גם להבטיח את ניהולו ומניעת מצב של שיתוק והתדרדרות (גם אם על חשבון בעל דירה יחיד. ניצנים לגישה זו ניתן לזהות כבר היום בכל הקשור לרצון לעודד התחדשות עירונית.<sup>75</sup>

שאלה ראשונה שמתעוררת היא אם יש להבחין בין בתים משותפים מסוגים שונים. דבר אשר יכול לפגום באחידות המשפטית ומאידך יכול לענות טוב יותר לצרכים החדשים. כך למשל, חקיקה צרפתית עדכנית מבחינה בתים משותפים המיועדים למגורים לבין בתים משותפים אחרים. הבחנה מתאימה יותר יכולה להתייחס לבתים משותפים על פי היקף יחידות הדיור, וזאת לגבי חלק מהדברים ולא לגבי כולם, בין היתר במטרה שלא להתערב יתר על המידה ולהכביד על בתים משופים בהם מספר מועט של יחידות דיור. החוק האוסטרלי למשל מיצר הבחנה בעניינים מסוימים לפי פחות ומעל 100 יחידות דיור. יכול ולעניינים שונים יש לייצר הבחנות נוספות (למשל בית משותף קטן של עד 8 יחידות דיור, בית משותף בינוני של 5-9 יחידות דיור, בית משותף גדול של 50 ומעלה יחידות דיור) ואולי גם בית משותף ענק של 150 ומעלה יחידות דיור). הבחנה זו יכולה להיות רלוונטית למשל לעניין פיתוח קן הוגנית לבניין, הודעה על אסיפה כללית והפצת החלטות ומידע, גיבוש תכנית תחזוקה.

שאלה שנייה נוגעת למי אמון על ניהול ותחזוקת הבית המשותף. נכון להיום, נראה כי עולה המגמה של התקשרות עם חברת ניהול ואחזקה, שאף מחלחלת אל מבנים ותיקים ונמוכי קומה. מעבר למורכבות העולה של התחזוקה

<sup>75</sup> הדברים מתחברים לפרשנות אחרת של דיני הקניין כשיתוף סולידיאריות ובלה בלה

גם נראה כי פחות ופחות אנשים מעוניינים להתנדב לתפקיד הנציגות ולהשקיע בו. זאת בפרט בבניינים בהם חלק ניכר מהדירות מושכר ואינו מאוכלס על ידי בעליהם. ואולם, בו זמנית ניתן לזהות מגמות הפוכות. כך, חידושים טכנולוגיים ואפליקציות העוסקות בניהול הבית המשותף מבקשות לסייע לבעלי דירות ודיירים בבית המשותף לנהל את ענייניהם באופן עצמאי. אפליקציות אלו בחלקם עוד מבקשות להקנות ערך מוסף קהילתי לניהול בתים משותפים. כמו כן, ישנם גם בניינים משותפים חדשים המבקשים שלא להתקשר עם חברת ניהול אלא למשל עם איש תחזוקה ולעשות את הניהול בעצמם, בין אם הם יכולים לעשות זאת מבחינת כוח אדם פנוי ומקצועי ולשם חסכון בעלויות. כך גם הדברים תלויים בגודל הבית המשותף ובמורכבותו. כמו כן, יכול ובעתיד יתפתחו אפשרויות שונות לניהול הבית המשותף (למשל בירושלים היה נסיון של חברת ניהול משותפת לרשות ולתושבים שבמרוצת הזמן הפכה לחברת ניהול של התושבים).<sup>76</sup>

על כן מוצע לקבוע כי תאומץ ההבחנה שנערכה בפסיקה בין חברה המספקת שירותי ניהול ואחזקה לבין "מתחזק", גורם ההופך להיות חלק מאושיות הבית המשותף, כאשר בעלי הדירות יוכלו לבחור את המנגנון המתאים להם. לצד התקשרות עם גורם חיצוני, תיהיה אפשרות כי גם מי מבעלי הדירות או דייריו יקחו על עצמם את משימת הניהול והתחזוקה, בין אם באופן וולונטארי ובין אם בתשלום, בהתאם להחלטת בעלי הדירות. חברות ניהול ואחזקה, בין אם הן יעלו לגדר "מתחזק" בהתקשרויות ספציפיות ובין אם לאו יוסדרו בחיקה נפרדת, כפי שיפורט להלן.

בהינתן גוף נוסף במנגנון הניהול על הביתה המשותף – אחראי התחזוקה. יש לפעול להסדרת מחודשת של תפקיד הנציגות. שכן, אם היא אינה הגורם המנהל בפועל, גובר התפקיד שלה בפיקוח ובקרה אחר אחראי התחזוקה. אתגר מרכזי בעניין זה הוא התגברות על פערי המידע בין הגורמים המעורבים. לשם כך, הסדרת השימוש באמצעים טכנולוגיים לתייעוד וחשיפת המידע יכולה לסייע, כך שלכלל בעלי הדירות תיהיה גישה ישירה למידע והמידע גם ישמר לאורך זמן. שימור המידע גם יוכל לאפשר הצגתו ושקיפות לרוכשים עתידיים של דירות בבתים משותפים אשר כיום אין להם כל מידע על מצבו הפיננסי של הבית המשותף או מצב הרכוש המשותף והוצאות הצפויות לתחזוקתו.

הבט מרכזי נוסף הוא השאלה לפי מה מתחזקים. על מנת לשמור על האיזון בין הבטחת התחזוקה לבין החופש של בעלי הדירות לבחור את הניהול והתחזוקה רצויים להם ואת סדרי העדיפויות המתאימים להם, מוצע כי לכל בית משותף גדול תהיה תכנית עבודה ארוכת טווח שתנחה את הפעילות השנתית ותהווה מקור להשוואה ובסיס לקבלת החלטות. כן ניתן גם יהיה מראש להערך לכך.

אחת לעשור, יכין בית משותף עתיר יחידות דיור תכנית תחזוקה שתפרט את המשימות הנדרשות ועלותן, הוצאות חריגות צפויות וסדרי עדיפויות. על סמך תכנית התחזוקה תוכן תכנית כלכלית. התכניות לא נועדו לחייב אלא לתת בידי בעלי הדירות כלים להבין מול מה הם עומדים, וגם לבעלי דירות עתידיים. ועל סמך התכנית הם יוכלו להחליט מה הם עושים ומה לא. זה נועד גם להגביר את הוודאות ולהגביר שקיפות וודאות. כל שנה יוכלו בעלי הדירות לאשר תכנית עבודה שנתית ולציין אם היא לפי או לא לפי תכנית העשור. ההתייחסות לעשות נועדה כדי לא להטיל נטל רב מדי על בעלי הדירות של הכנת תכניות.

<sup>76</sup> כך למשל אפליקציה כגון הומבי (hombi) מאפשרת ניהול בניין עצמאי הכולל בין היתר תשלום באשראי, ניהול הצבעות, ניהול תקלות, ניהול פיננסי, אישורים על גביה מיוחדת וחד פעמית, הפקת קבלות, הזנת הכנסות והוצאות קבועו, שיתוף הודעות מהומבי לווטצאפ, ושירותים גם לחברות ניהול.

מוצע כי לכל בית משותף בינוני או גדול מלבד חשבון ההוצאות השוטף יהיה גם חשבון חסכון להוצאות חריגות ארוכות טווח.<sup>77</sup> מוצע כי לחשבון זה יופנו בין 5% - 15% מההוצאות השוטפות. מנגנון זה גם מבקש גם לייצ שיווייוניות כך שאם בעל דירה בדירה מסוימת הפריש כל השנים לקרן החסכון, אם הוא מוכר וקונה בבית משותף אחר באותו סדר גודל, הרי שגם שם תיהיה קן דומה. לשם כך נחוצה גם התאמה של הבנקים לפתיחת וניהול חשבונות אלו ולהפחתת עלויות ניהול החשבון. ועוד נדרש מנגנון לקביעת ניצול הכספים. במידה ויש תכנית עבודה ארוכת טווח, ניתן לפיה לתכנן מראש, ולאשר באסיפה הכללית, שימוש בכספים להוצאות צפויות. הללו לא נדרשים בבתים משותפים נמוכים שר העלות של הדברים האו הופכת לא משתלמת.

לזה וגם למשל לנושא של גבייה, מוצע לחזק את מעמדה של הנציגות ולתת בידה סמכויות נוספות. כגון סמכויות אכיפה, כאשר גדרן יהיה על פי החוק או לפי האמור בתקנון הבית המשותף, למשל בכל הקשור למתן אזהרה, או להטלת סנקציות. או מניעת שימוש בתשתיות הרכוש המשותף, בעיקר למי שאינו עומד בתשלום הוצאות. אם זה תשלום קנס – אפשר בתקנון לקבוע סכום מקסימאלי של קנס (או בחקיקה?). כך למשל יכול ויש להסדיר מה ורה שאנשים עושים שימוש לא סביר ברכוש המשותף – בעיקר כאשר מניחים בו דברים, האם פשוט אפשר לפנות?

לעניין אי עמידה בתשלום ההוצאות, מוצע לקבוע מנגנון לפיו ניתן לעקל את הדירה או כי לא ניתן למכור דירה שיש לה חובות מבלי לשלם. כך יכול ויש לבחון את שאלת מעמדה החוקי של הנציגות ואת היותה גוף וולונטארי ולאפשר תשלום לה וגם לחזק את מעמדה המשפטי. עוד יש להסדיר אפשרות של הבית המשותף לקחת הלוואה לשם תחזוקתו וזאת בתנאים מיוחדים.

במקום בו בעלי הדירות לא עומדים בניהול הבית המשותף, מוצע כי יקבע מנגנון כי הרשות המקומית תוכל להיכנס בנעליהם ולהשית עליהם את עלויות הטיפול. לעניין זה, יכול ועל הרשויות להעריך מראש למתן סובסידיות עתידיות לשיקום וטיפול בבתים משותפים כדי למנוע את התדרדרותם. לשם כך יש להרחיב את סמכויות המפקחים על רישום המקרקעין שיוכלו לחייב בכך.

דבר נוסף אותו יש לפעול ולשכלל את ההסדרה זה בתים משותפים רב אגפיים. אלו כיום יכולים להתנהל על ידי מספר נציגויות ומספר חברות נהול באופן המקשה על ניהולם. מוצע לקבוע כי לרכוש המשותף יהיה נציגות וחברת ניהול משל עצמה שהיא תהיה אמונה על הכל, כך שלא יהיה צורך בכל מיני תיאומים השכם וערב.

הבט נוסף לשם הבטחת התחזוקה נוגע לשימור המידע לאורך זמן. המשך התיעוד לאורך זמן של כל הפעילויות וחובת העברת שרביט מסודרת בעת החלפת חברות ניהול לשימור הידע. הקושי הוא שבעקרון הסכמי ההתקשרות עם חברות ניהול הינן שנתיים וצריך להבטיח שיהיה מסד של יד שאפשר יהיה לדעת מה נעשה ומה צריך להעשות, היכן היו תקלות חוזרות, מי אנשי המקצוע שטיפלו אם יש בעיות, כמה זה עלה וכו'. זה גם נדרש לבקרה, ולהתייעלות.

סוגיה נוספת אשר יש לבחון היא מעמד שוכרי הדירות בניהול הבית המשותף, כאשר במצב המשפטי הנוכחי אין להם כל מעמד. במצב הנוכחי, יכול ויש לתת להם בתנאים מסוימים לפחות זכות להיות נוכחים ולהתדיין גם אם לא להצביע (תנאים מסוימים למעורבות/ נציגות של שוכרים – למשל במקרים שיותר ממחצית הדירות הן בשכירות. מעורר בעייה שאנשים שלא נמצאים מחליטים מצד אחד, מצד שני בעיה שהשוכרים, ובעיקר שוכרים

<sup>77</sup> לצד חשבון פרטי זה, יכול יש מקום להמשיך ולבחון בנוסף את המעורבות הציבורית בקרנות הוניות, או בהקצאות של יזמים לשם כך. בכל מקרה, בפיקטים של התחדשות עירונית, מוצע כי אם על היזם לשלם את דמי התחזוקה לעשור, חלק מהכסף הזה או כולו ילך לחשבון החסכון כאמור על מנת להבטיח את מצב הדיירים לטווח הארוך.

לרגע, יקבלו החלטות בקשר עם מקרקעין שהוא לא שלהם. אבל יש מקום להסדיר נציגות משתתפת גם אם חסרת כוח להצביע.

בהקשר הזה יכול ויש לבחון אפשרות להסדיר טוב יותר את האחריות של בעלי הדירות במקרה של שוכרים – או להשאיר לתקנון. למשל – שבעלי הדירות אחראים במצב בו דיירים לא משלמים או במצב שפוגעים או לא מתנהגים כראוי ברכוש המשותף.

דבר נוסף המצריך בדיקה זה הנושא של פתרון סכסוכים ויעילותו, והאם המפקחים הם האינסטנציה המתאימה לשם כך. על פנו, נראה כי המנגנון הקיים עובד טוב. יכול והוא מחייב תוספת כוח אדם. כמו כן, יכול ויש מקום לקבוע אפשרות להליך נוסף של גישור.

נושא עקרוני נוסף הוא שימור המידע והעברתו וכן התגברות על פערי המידע בין בעלי הדירות, בין בעלי דירות נוכחים ועתידיים ובין בעלי דירות וחברות הניהול והתחזוקה. לשם כך יש להסדיר מנגנון דיווח חב יותר מזה הקבוע כיום, הן מבחינת תחולת הדיווח והן מבחינת תדירותה.

**אכלוס בתים משותפים -** שלב אכלוס המבנים הינו קריטי לניהול ולתחזוקה העתידיים כי זהו השלב בו נמסר הרכוש המשותף לידי בעלי הדירות העתידיים באמצעות הנציגות והם שהופכים להיות אמונים על הניהול והתחזוקה שלהם. מסירת הרכוש המשותף מתבצעת לנציגות הראשונה של בעלי הדירות וזאת עוד קודם למסירת דירות המגורים הפרטיות. זאת במטרה להעביר את האחריות במהירות ככל שניתן לבעלי הדירות ועוד קודם לתחילת השימוש ברכוש המשותף, שיחל מיד עם תחילת השימוש בדירות עצמן. בשלב זה עוברת האחריות על הרכוש המשותף ותחזוקתו לידי בעלי הדירות ומרגע זה עליהם לשמור עליו בעצמם, ולאחר מכן הסיכוי לאתר את הקבלן, את קבלני המשנה ואת המידע - מוגבל. בנקודת זמן זו מאשרים בעלי הדירות את תקינות הרכוש המשותף והמערכות וזו ההזדמנות שלהם לקבל את המסמכים השונים הנוגעים למערכות לפני השלמת העבודה על ידי הקבלנים המבצעים השונים ויציאת היזם מהתמונה. נקודת זמן זו היא גם קריטית בכל הקשור לדיון עתידיים במחלוקות בין ליקויי בנייה לבין כשלי תחזוקה.<sup>78</sup>

קלות התחזוקה והאפשרות לבצעה ביעילות, תלויה במידה רבה במידע שיש בידי מי שמנהל ומתחזק את הבניין.<sup>79</sup> על כן חשוב להבטיח כי מלוא המידע נמסר לנציגות באופן מדויק (תכניות ה- As-made). ישנה חשיבות רבה למידע אודות מיקום המערכות בבניין. בהעדר מידע זה, תחזוקת המבנה מבוצעת ללא כל מידע אודות מיקומן, דבר אשר מחייב עבודות נוספות ויכול אף לעשות נזק (כגון ניסיונות לאתר נקודות יציאה למשל של מים). עוד נדרשים פרטים אודות המערכות שהותקנו, טווח האחריות שלהם, אופן התפעול וכללי התחזוקה שלהם.

כך אפשר גם לחייב את היזם לכל הפחות לחלק ה- 4 של ת"י 1525 המצאת מסמכי הבניין כמו גם פירוט **ההסכמים עם הספקים ביחס למערכות הנדסיות שונות** – עלות התקנה + תנאי האחריות והטיפול השוטף וככל וישנו הסכם עם חברת ניהול – פירוט תנאיו. והצגת הסכמי אחריות והסכמי שירות לעשר שנים עם הספקים של

<sup>78</sup> דיירי מגדל השופטים תובעים מגינדי החזקות 65 מיליון שקל בגין ליקויי בנייה, שלומית צור, 5.11.2018, <https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001259144>

<sup>79</sup> עם אכלוס הבניין, מידע זה מתקבל מהקבלן. תהיה למידע זה על עדכוניו עוד חשיבות בהמשך, לאורך חיי הבניין, כאשר האחריות לשמירתו והעברתו במידת הצורך, תהיה של הגורם האמון על תחזוקת הבניין.

המערכות הטכניות העיקריות בבניין בהתאם למצוי בו: מעליות, מפוחים, קולטי שמש, גנרטור, משאבות מים וספרינקלרים. וכן הוראות היצרן, הנחיות תחזוקה וטיפול, מועדי טיפול, תקופת אחריות ותנאים לאחריות. נוכח החשש משחיתות, על הסכמי האחריות והשירות לכלול סעיפי יציאה ככל והדיירים יחליטו לשנותם. או לחילופין, כי בעלי הדירות יהיו מעורבים בבחירת הספקים. צריך לבחון את ההשלכות על הדיירים החדשים

**מפרט תחזוקה:** בבנייה חדשה יצורף מפרט תחזוקה כולל עלויות. העלויות יתייחסו הן לתחזוקה שוטפת והן להחלפה בחדש של המערכות וכל הציוד של הרכוש המשותף. כן ציון מחזור חיים. יצוין כי כבר כיום מקדם משרד הבינוי והשיכון שילוב בחוק המכר דרישה להצגת העלות החודשית השוטפת המוערכת על ידי המוכר וכן להצגת אורך חיי המערכות ה"כבדות" (עלות החלפתן) או מחיר רכישתן.

**מגבלות על הקבלן:** בעיה במקומות שהקבלן לא מוכר את כל הדירות ולא משתתף בהוצאות הבית המשותף

**בקרה ופיקוח על תחזוקת הבתים המשותפים -** כמתואר לעיל, המחוקק צפה מצב לפיו הזנחת בתים משותפים תחייב מעורבות ציבורית. אך האמצעים שנקבעו אינם מספקים ולא הופעלו. בהתאם כפי שאנו רואים היום, הרבה מבנים הוזנחו לאורך זמן, וכיום כשהם כב מדורדרים, נדרשת התערבות משמעותית על מנת להסם ולבנותם מחדש או לשפצם. במנגנון ההתחדשות העירונית הקיים כיום, עלות השיפוץ והבניה מחדש הועברה לשוק הפרטי בתמורה לזכויות בניה. אולם במקרה של מגדלים יהיה קושי בשימוש במנגנון זה. כמו כן, ישנה חשיבות במעקב ומניעת ההתדרדרות ועל מנת לטפל בדברים תוך כדי גם לצמצום ההתדרדרות, והגברת הוודאות. כך עולה החשיבות גם במיפוי המצב הקיים עם המגדלים העתידיים באופן שיגביר וודאות ויאפשר התמודדות מושכלת ושקיפות. בקרה זו שיש בה כדי לייצר מיפוי של מצאי הדיור הקיים ומצבו התחזוקתי מהווה תנאי ראשון להתערבות עתידית ולגיבוש כיווני פעולה בהתאם לצורך.

על כן מוצע כי בדומה להסדר הקיים ברישוי עסקים, יינתן רישיון מתחדש גם למבני מגורים גדולים. זאת במטרה להבטיח את איכות החיים של הדיירים לאורך זמן ואת הבריאות, התברואה והבטיחות של כלל משתמשי הבניין (דיירים, עובדים, מבקרים) בשגרה ובשעת חירום (כגון שריפות). הרישיון יבטיח איכות נאותה של הסביבה (אישור המשרד לאיכות הסביבה), מניעת סכנות לשלום הציבור (אישור המשטרה), בטיחות הנמצאים במקום (אישור משרד העבודה) ומניעת הדבקות במחלות (אישור משרד החקלאות – אולי אפשר לוותר), בריאות הציבור (משרד הבריאות), וקיום הדינים הנוגעים לתכנון ובניה ושירותי כבאות (אישור הרשות המקומית ושירותי הכבאות). בהמשך לרפורמה ברישוי העסקים, גם כאן יהיה על הנציגיות או חברות הניהול – בהתאם למנגנון שיקבע להצהיר על עמידתם בתנאים שיקבעו ויופעלו מנגנוני פיקוח ואכיפה, על מנת להבטיח קיום דרישות הרישוי לאורך זמן. העדר ביצוע ישית קנסות גדולים.

לשם מימוש הצעה זו, נחוצה הסדרה חדשה הן של הנציגויות והן של מעורבות ואחריות חברות הניהול. לעניין גם אחריות אישית של חברות ניהול (בשונה מעסקים העניין הוא שלא ניתן לסגור את הבית המשותף) הדבר עוד מצריך הערכות של מכוני הבקרה לאכיפה וכוח אדם לשם כך. הפעלתו מבוססת על תשתית ארגונית קיימת של מכוני הבקרה.

פרק זה ניסה להצביע על מספר כיוונים עיקריים והוא כמובן מצריך הרחבה נעבור עתה להתייחס להסדרה של תחום חברות הניהול והאחזקה.

## הסדרת תחום חברות הניהול והאחזקה

מוצע לייצר חקיקה ייעודית להסדרת תחום חברות הניהול והאחזקה. האחריות על כך במשרד המשפטים. במצב המשפטי הנוכחי בו חוק המקרקעין, המפקחים, השמאים, המתווכים מצויים במשרד המשפטים, נראה הגיוני להכפיף את הכל אליהם. יכולה להשמיע עמדה אחרת שצריך לרכז את הכל במשרד השיכון. במצב הנוכחי, על מנת לראות זאת, נראה שצריך לעשות מאמצים.

רישוי זה נועד להסדיר א החברות העוסקות בניהול. חברות הנותנות שירותי תחזוקה, שלרוב מצריכים מומחיות ספציפית, יוסרו בנפרד כפי שנעשה כיום (כפי שקורה עם עובדי ניקיון או עם מומחים בתחומים שונים, ובהתאם לתקנות והסדרה קיימת כמו בטיחות בעבודה, בטיחות בגובה).

משמעות הדבר היא בעצם כי תיהיה הבחנה ברורה בין ניהול בתים משותפים (הכולל גם את ניהול האחזקה) לבין ביצוע עבודות אחזקה. כך אם יש אב בית שאחראי על התחזוקה, הוא יכול רק לטפל בתחזוקה ולא בהבטים הנוספים, וצריך מישהו אחר שינהל.

ההסדרה של חברות הניהול מצריכה גורם שיהיה אחראי על רישוי והכשרה של מנהלי בתים משותפים. זאת במטרה להבטיח שאנשים עם הכשרה מתאימה לצמצום סיכונים של שחיתות, חוסר מקצועיות וניהול גרוע, דבר שיכולות להיות לו גם השלכות פיננסיות נרחבות וגם השלכות לעניין של בטיחות, בריאות ותברואה במבנים. יוגש כי מדובר בחברות שיכולות לנהל את הבניינים ומאות אלפים יחידות דיור. גם הבניה החדשה וגם כבר היחידות הקיימות (לשם הרישוי יהיה רשם שתפקידו יהיה לתת רשיונות לניהול בתים משותפים למי שעומד בתנאים ולנהל פנקס של בעלי רשיונות לניהול ואחזקת בתים משותפים. בדומה לחוק המתווכים, מומלץ כי לצד הרשם תיהיה וועדה מייעצם שתוכל לסייע לרשם בין היתר בכל הנוגע להכשרה הנדרשת לחברות ניהול ואחזקת מבנים ולתוכן הבחינה לקבלת רשיון כאמור, בה יהיה בין היתר נציג חברות הניהול והאחזקה, נציג בעלי בתים, מישהו מהרשות לבתים משותפים, ועורך דין נציג לשכת עורכי הדין.

ברגע שיהיה מקצוע רשוי – ניתן גם יהיה להטיל עליהם אחריות לענין הניהול והתחזוקה, למשל בכל הקשור לעניין הפיקוח והבקרה על ניהול פיננסי ועד תחזוקה בתים משותפים.

מוצע להסדיר את מקצוע ניהול הבתים המשותפים בדומה להסדר החל על מתווכים, תוך שילוב הבטים מההסדרה החלה על קבלנים. כאשר בעיקר, אנשי המקצוע עמם יתקשרו חברות הניהול יהיו כאלו העומדים בהסדרה של הקבלנים במקצועות השונים. ההיבטים המרכזיים שעל ההסדרה לכלול הם:

**איסור עיסוק ללא רישיון** - (יחיד או תאגיד) לא יוכלו לעסוק בניהול אחזקת בתים משותפים ללא רשיון בתוקף בהתאם להוראות החוק שיקבע. תנאי לקבלת רשיון יהיה עמידה בהצלחה בלימודים ובבחינה. מעבר לכך יתייחסו התנאים לקבלת רישיון גם לכך שמנהל חברת הניהול והאחזקה אינה פושטת רגל (ושהחברה אינה חדלת פרעון או במקרה של פירוק במקרה של תאגיד) ושהמנהל לא הורשע בעבירה שמפאת מהותה, חומרתה ונסיבותיה הוא אנו ראוי לשמש לניהול בתים משותפים ואחזקתם ולתקופת צינון במקרה של הרשאה ועונש מאסר בפועל.

**פנקס מנהלי מבנים ואחזקתם** - חברות הניהול במסגרת הרישוי ימסרו פרטים אודות רקע וידע מקצועי, ניסיון, איתנות פיננסית, עבר פלילי.

**ההכשרה והבחינה:** יכללו בין היתר דיני חוזים, דיני מקרקעין ובתים משותפים, דיני תכנון ובניה, בטיחות בעבודה ודיני עבודה, דיני בטיחות אש, היבטים של ניהול פיננסי, הכרות עם מערכות הבניין ותחזוקתן, הכרות עם מנגנון הבית המשותף וניהולו, עקרונות של גישור ויישוב סכסוכים, סיורים במתקנים קיימים. הגנת הצרכן. בנייה ירוקה והתייעלות אנרגטית. תוכנות לניהול מבנים ותוכנות לאחזקת מבנים. נוכח התפתחויות טכנולוגיות, הן במנגנוני הניהול והן במערכות השונות ובפריטים המצויים בבניין, מוצע כי בית הספר לניהול ואחזקת מבנים יכלול גם הכשרות המשך מקצועיות להבטחת עדכון והתאמה להתפתחויות.

**חובת הגינות וזהירות:** מנהלי בתים משותפים יפעלו בנאמנות, הגינות ובדרך מקובלת וימסרו לבעלי הדירות כל מידע בעניין מהותיים שיש בידם בקשר עם ניהול הבית המשותף ואחזקתו וצרכיו. במילוי תפקידם הם יפעלו במיומנות ובסבירות וינקטו אמצעים ראויים בנסיבות העניין לניהול ואחזקת הבית המשותף

**גילוי עניין אישי:** על מנת למנוע מצב של התקשרויות בניגוד עניינים עם ספקים שונים ולמניעת מצב של קבלת טובות הנאה (כגון עמלות) על חברות ניהול ואחזקה של בתים משותפים להצהיר אם יש להם עניין אישי בבית המשותף, בקשר עם יזם בונה הבניין, בהתקשרות עם מי מהספקים.<sup>80</sup>

**איסור גילוי ידיעה:** מנהל בת משותף או המועסק על ידו לא יגלה לאיש שלא בהסכמת בעלי הדירות בבית המשותף או דייריהם, ידיעות שהובאו לידיעתו על ידם או מכוח שירותו בבית המשותף, אלא אם הוא חייב לגלותה על פי כל דין. זאת בין היתר גם להגנה על הפרטיות של הדיירים ובסיס גם להסדרה בכל הקשור למצלמות ואבטחת המידע הנאגר בהן.

**עבירות משמעת:** כנגד חברות ניהול ואחזה או מי מטעמם שימצאו כי עבור עבירות משמעת, במנגנון שיקבע, ניתן יהיה לנקוט באמצעים ובין היתר התראה, קנסות שיקבעו, התליית הרישיון ואף ביטולו.

**קוד אתי:** מוצע כי יקבעו כללי אתיקה מקצועית לעניין התנהגותם וחובותיהם המקצועיות של חברות הניהול והאחזקה.

**הוראות מעבר:** מי שעסק בניהול בתים משותפים ואחזקתם לפני תחילת ההסדרה יוכלו להמשיך ולעסוק בכך במשך שנתיים גם ללא רישיון ולגשת לבחינה ללא הלימודים בבית הספר. יכול ויקבעו תנאים, למי שעסק בניהול ואחזקת בתים משותפים גדולים ויוכיח את ניסיונו, יפטור אותו הרשם מהבחינה.

**ייעוץ תחזוקה - מי שעשה את הבית ספר ועבר את הבחינה ויש לו ניסיון של 5 שנים – יוכל גם לשמש כיועץ תחזוקה לכל מיני דברים, למוסדות התכנון, או ליוזמות בנייה בשלב הבנייה. גם כאן יקבעו הוראות מעבר כך שהרשם יוכל לפתור מהבחינה אנשים בעלי ניסיון מוכח בתנאים שיקבעו (מי שעסק בכך כעיסוק עיקרי, ששימש בעבר כיועץ תחזוקה, שניהל מבנים גדולים (מבנים גדולים – כהגדרתם בחוק לעיל של בתים משותפים). יכול והמקום להסדיר נושא זה הוא מקום אחר, על מנת למסד את המקצוע כדי שגם מתכננים וגם מוסדות התכנון יוכלו להתקשר עמם להכנת תכניות ולבדיקת היתרים וליעילות תכנון הבנייה.<sup>81</sup>**

<sup>80</sup> ס' 10 לחוק המתווכים: "עניין אישי" – לרבות עניין אישי של קרובו של המתווך במקרקעין או של גוף שהמתווך או קרובו הם בעלי שליטה בו; לעניין זה, "בעל שליטה" ו"קרוב" – כהגדרתם בסעיף 4א(ד), בשינויים המחויבים.

<sup>81</sup> דוח תחזוקת מבנים גבוהים מוצע כי בפרויקטים של למעלה מ- 10 קומות ו- 40 יחידות דיור, תהיה רשאית הועדה המקומית לדרוש נספח תחזוקה ערוך על ידי יועץ תחזוקה וכי יוכלו להתייחס לסוגיות אלו כחלק מההנחיות המרחביות



## הקמת רשות בתים משותפים

נוכח מורכבות הדברים, ישנה חשיבות בהקמת גוף שירכז את מלוא העיסוק בבתי משותפים, ניהולם ותחזוקתם. בעוד שבעבר גוף זה היה האגודה לתרבות הדיור שהוקמה כחברה ממשלתית, יכול וכיום נכון יותר לעצב גוף זה כרשות הכפופה למשרד הבינוי והשיכון, הקשורה ומהווה גם המשך של פעילות הרשות להתחדשות עירונית. יצוין, כי המסגרת הארגונית הקיימת של האגודה לתרבות הדיור, על פריסתה ברשויות המקומיות, יכולה להוות בסיס ותשתית קרקע מתאימה להסבה לרשות זו. עוד יכול ויש לבחון אפשרות בה רשות הבתים המשותפים תתן מענה לכלל הפניות אליה, ולא רק לחברים בה. רשות זו תופקד על מספר היבטים מרכזיים:

**מענה מקצועי (ואף קו חם) לבתים משותפים:** לגוף זה תיהיה בקיאות בנושאים השונים הרלוונטיים לניהול בתים משותפים ותחזוקתם (תוך שכלול הידע הקיים בידי האגודה לציבור ושכלול הנגשתו לציבור).

**הכשרות והעברת ידע לציבור ולאנשי מקצוע:** בעלי הדירות פעמים רבות כלל אינם מודעים לאחריות המוטלת עליהם ולמשמעות של התחזוקה הנדרשת. זאת, בהן בעת רכישת דירות בבית משותף גבוה והן בהמשך. על כן יש חשיבות ביצירת מערך ההכשרות בנושא ניהול בתים משותפים ותחזוקתם. זה גם יכול לעלות בקנה אחד עם מאמצים סביבתיים להפחתת עלויות החשמל, ניהול האשפה ועוד. גם כדי להגביר מודעות מראש של בעלי דירות למה הם נכנסים, וגם ליתן כלים לבעלי דירות להתמודד עם קשיים עמם הם נתקלים בקשר עם ניהול ותחזוקת הבית המשותף. בהמשך הכשרות של דיירים בין היתר בדבר צרכי התחזוקה ובעיקר תפעול מערכות בשעת חירום

**קשר בין בתים משותפים לרשויות המקומיות:** כך יוכלו סניפי הרשות, המצויים ברשויות השונות (בדומה לסניפים של האגודה לתרבות הדיור) להוות גשר בין הבתים המשותפים לשאר אגפי הרשות בקשר עם צרכים שונים

**סיוע להערכות בתכניות של התחדשות עירונית:** תוך תכלול והערכות מראש, כגון ליווי הדיירים הממשיכים ושלב האכלוס.

**קידום חקיקה ומדיניות -** גוף זה גם יפעל להעלאת המודעות הציבורית ולקידום חקיקה ומדיניות בקשר עם ניהול ותחזוקת בתים משותפים.

**פתרון סכסוכים:** כיום האינסטנציה של יישוב סכסוכים בבתי משותפים כפופה למשרד המשפטים וכאמור לעיל יש לבחון את יעילותה. יכול ויש מקום לפתח גם שירותי גישור שיקלו על פתרון סכסוכים בבתי משותפים שתהיה כפופה לרשות הבתים המשותפים.

## אמצעים במישור הפרטי (הניתנים למימוש כבר עתה)

**שלב האכלוס:** בין אם על ידי הרשות לבתים משותפים ובין אם על ידי הרשויות המקומיות ואף באופן פרטי, יש חשיבות להכשרה וליווי בעלי הדירות העתידיים בעת אכלוס המגדלים וקבלת הרכוש המשותף ותחילת חייה הבית המשותף. כך ניתן גם לסייע לבעלי הדירות בשלב זה בהכנת תכנית תחזוקה ראשונית שתעריך את המשמיות הנדרשות ועלותן – הוצאות שוטפות וחריגות ותתייחס לסדרי עדיפויות והערכות מחירים. במקרים של התחדשות עירונית, יכול וניתן, בהתאם למשא ומתן בין התושבים הוותיקים ליזם ולרווחיות הפרויקט כולו, לקבוע כי הליווי כאמור ותכנית התחזוקה הראשונה יעשו על ידי היזם.

**תקנון הבית המשותף:** נכון להיום, יזם התכנית הוא שקובע ככלל את הוראות תקנון הבית המשותף, הנחתם יחד עם חוזה המכר. בפרט בהקשרים של התחדשות עירונית, על מעורבות הדיירים הותיקים והמעורבות הציבורית, יכול וניתן לפעול לעיצוב הסכמים אלו כך שיתמכו בתחזוקה העתידית (ויקבעו למשל הפרשות לחסכון, או הכנת תכנית תחזוקה או תכנת תקציבית). דוגמא אחת לכך יכולה להיות דרישה לקבלת אישור העדר חובות לבית המשותף בעת העברת זכויות בדירת המגורים.<sup>82</sup>

**הסכם מדף עם חברות ניהול ותחזוקה:** הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית פועלת כיום להכנת הסכם מדף להתקשרות עם יזמים, בהקשר של התחדשות עירונית. באותו האופן, יכול ויש מקום להכנת הסכם מדף להתקשרות עם חברת ניהול ותחזוקה שיכלול בין היתר הצעה לפורמט עבודה מסודר עם חברות הניהול, לרבות הוראות לדיווח ובקרה על התנהלותם לנציגות. הסכם מעין זה שיוכל לשמש את בעלי הדירות באופן וולונטארי כבר עתה, יוכל לסייע לשכלול ההתקשרות ביניהם לבין חברות ניהול ואחזקה עד להבשלת תיקוני החקיקה בנושא. במצב הארגוני הנוכחי, יכול שכדאי שהרשות להתחדשות עירונית היא שתוביל זאת, בשיתוף פעולה עם מטה האגודה לתרבות הדיור.

**הסכם עם יזמים במקרים של התחדשות עירונית:** נכון להיום, עיקר המשא ומתן בין הדיירים ליזמים עוסק בתמורות הפרטניות של בעלי הדירות ולא ברכוש המשותף או בניהולו ותחזוקתו לאורך זמן. אך דבר זה יכול להשתנות. כך ניתן לפעול לכך שהיזם יתייחס לעלויות הניהול והתחזוקה העתידיים בעת התכנון ויבחן את האפשרות להפחתתן (למשל על ידי התקשרות עם יועץ תחזוקה בשלב הבניה) או שיפעל לחישוב עלות הפרויקט לפי עלות החיים של המערכות והחומרים השונים (Life Cycle Cost) יכולה גם היא לתרום; כי היזם יערוך תכנית תחזוקה ותכנית תקציבית ראשונה לעשור; תנאים למסירת מסמכי הבניין; תשלום מלוא הוצאות הבית המשותף על ידי הקבלן במידה ולא מכר את מלוא הדירות.

## ז. סיכום

ניהול בתים משותפים ותחזוקתם הוא אתגר מרכזי עמו עתידים להתמודד מרבית התושבים בישראל. זהו אתגר מורכב שההתמודדות עמו מחייבת הערכות רב-תחומית ומפגש חדש בין תחומי ידע ומשפט ובעיקר בין הפרטי לציבורי ובין הקניין לתכנון. בנוסף, זהו אתגר המחייב הערכות ומומחיות של אנשי מקצוע שלא נדרשו בעבר. בדומה לאתגרי תשתיות בכלל, בעוד שהם נשמעים לכאורה טכניים או הנדסיים, בפועל הם קשורים בטבורם להיבטים חברתיים, כלכליים וסביבתיים של חיי היום יום. כך אמנם בתים משותפים מהווים קניין פרטי, אך ככל ואלו גדלים ניהולם ותחזוקתם הופכים לאתגר ציבורי הנוגע למספר הולך וגובר של דיירים, המשאבים שלהם, ערים ורשויות.

כך הופכת הסוגיה של ניהול בתים משותפים לכזו הנוגעת לשינוי עמוק יותר המתהווה ביחס שבין הפרטי לציבורי הנכפית בין היתר נוכח השינוי באופי הבניה והפיכת בתים משותפים לתצורות מורכבות. כל אלו מעוררים שאלות חדשות גם על היקף ואופי המעורבות הציבורית הנדרשת בבתי משותפים החדשים. מאמר זה ביקש להפנות את הזרקור לאתגר זה באופן שטרם נעשה תוך דגש על מנגנון הניהול של בתים משותפים ולהצביע על כיוונים לחשיבה

<sup>82</sup> פר"ק (מחוזי ת"א) 35828-12-10 גוב גיא בע"מ ואח' נ' מגדל הזוהר לבנין בע"מ ואח' (8.2.2015), פורסם בבנו

מחדש על ההסדר המשפטי הקיים. מאמר זה אינו ממצה את כל הפתרונות האפשריים, אך מבקש לשכלל את הכלים המצויים בידי בעלי הדירות לניהול הקניין שבידם – והחיים החברתיים הכרוכים בו, בנסיבות חדשות ומאתגרות.