

חוק בתים משותפים במבחן המציאות

מאת

ד"ר יהושע ויסמן *

מבוא; א. רישום בתים על-פי חוק בתים משותפים; ב. סטיות מן "ההסכם המצוי"; ג. הצמדות; ד. רכישת דירה; ה. אחזקת הבית; ו. אסיפה כללית; ז. נציגות; ח. הפקיד המוסמך; ט. סכסוכים; י. שוכרים; יי. סיכום; עם החוק החדש.

מבוא **

דומה כי נסיונו עם חוק בתים משותפים, המשתרע על פני תקופה של כשבע עשרה שנה, והמקיף במסגרתו חלק ניכר מאוכלוסית הארץ, מצדיק, ומאפשר, עריכת מחקר מעקב אשר תכליתו תהיה לבחון כיצד התגשמו הוראות החוק במציאות. מענין לדעת

* סייע בשאלות סטטיסטיות וסוציולוגיות דן שניס.
** המכון למחקרי חקיקה ולמשפט השוואתי, שבאוניברסיטה העברית בירושלים, נשא במרבית ההוצאות שהיו כרוכות בניהול המחקר, ותודתו נתונה על כך. בהכרת תודה מציינים אנו גם את ההשתתפות במימון על-ידי עמיר, החברה הלאומית לשיכון עולים בע"מ. מחקר שדה מותנה, מטבע הדברים, בנכונותם של אנשים רבים לשתף פעולה עם העוסקים במחקר; לאלה הרבים שהושיטו את עזרתם נתונה תודה. במיוחד מודים אנו לד"ר לינק, "הפקיד המוסמך" מירושלים, אשר לא נלאה מלהשיב לשאלותינו הרבות, ואשר איפשר לנו לעיין בתיקית הבתים המשותפים שבמשרד רישום הקרקעות. כן יעמדו על הברכה ד"ר אשר – "הפקיד המוסמך" מחיפה, הגב' זילכובסקה – "הפקיד המוסמך" מתל-אביב, ומר אטון – רשם הקרקעות בירושלים. ולבסוף, תודות לקבוצת המראיינים – תלמידי הפקולטה למשפטים בירושלים, אשר עשו את מלאכת הראיון באמונה, וסיפקו בכך חלק חשוב מחומר הגלם עליו מבוסס מחקר זה.
בנוסחו הראשון פורסם החוק כספר ההוקים, תשי"ג–1952, עמ' 6, והוא נכנס לתוקף בתאריך 19.3.1953. בשנת 1961 פורסם "נוסח משולב" של החוק, אשר גיבש את התיקונים שהוכנסו בחוק במשך השנים. החוק בצורתו הנוכחית מכונה: חוק בתים משותפים, תשכ"א–1961 (נוסח משולב), והוא פורסם כספר ההוקים, תשכ"א (1961), עמ' 201. בהצעת חוק המקרקעין, תשכ"ד–1964, נכלל חלק שעניינו בתים משותפים (החלק החמישי). המחקר הנוכחי עשוי יהיה, כך אנו מקוים, לעזור במתן תשובה לשאלה באיזו מידה מצדיק הגסיון עם חוק בתים משותפים הכנסת תיקונים לחוק – כאלה המוצעים בהצעת החוק הנוכחת, וכאלה שטרם הוצעו. (הערה: מחקר זה נמסר לדפוס לפני שנתפרסם חוק המקרקעין, תשכ"ט–1969, הכולל פרק על בתים משותפים. ממצאי המחקר הובאו לידיעת חברי ועדת החוקה, חוק ומשפט, ויתר חברי הכנסת, לפני הקריאה השנייה והשלישית של החוק הזה).
נתונים מדויקים על מספר התושבים הגרים בבתים משותפים לא הצלחנו לקבל, אך ברור שחוק זה מקיף במסגרתו מספר רב של דיירים. בתשע השנים האחרונות בלבד נרשמו בארץ 19,535 בתים משותפים. ראה השנתונים הממשלתיים משנת 1959/60 עד 1967/8.

אילו מהמטרות שהמחוקק הציב לעצמו בחוק זה הושגו, ואילו מטרות הוחטאו; אילו הוראות חוק זוכות לציות ואיזה מהן מופרות או נעקפות; מה היתה התגובה להסדרים הדיספוזיטיביים שנקבעו בחוק (כגון הוראות "ההסכם המצוי" שבתוספת לחוק) – עד היכן הם נתקבלו ואיזה חלק מהם נדחה; ומדוע הגיבו לחוק בדרך שהגיבו. רכישת מידע בשאלות אלה היא תנאי מוקדם להערכה נכונה של החוק, ולהכנת תיקונים לשיפורו. הדרך בה הגיבו במציאות להוראות החוק עשויה אף לעניין גורמים העוסקים בבנייה, חברות לשירותים, ואת אלה השוקלים באיזו מהדרכים החלופיות לבחור בבואם לרכוש לעצמם מקום מגורים או בית עסק.

אמנם, לא כל ההוראות שבחוק בתים משותפים הועמדו במבחן מספיק בפרק הזמן שחלף מאז נתקבל החוק ועד היום. כך, למשל, עוד מוקדם להפיק לקחים מנסיונו עם חוק בתים משותפים בכל הנוגע לשאלות המתעוררות אגב הריסת בתים משותפים, או בשל בלאי בהיקף ניכר. לשם כך נחוצה תקופת נסיון ממושכת יותר מזו שהיתה לנו. ואולם, בנושאים רבים אחרים נצטבר בארץ נסיון שדי בו כדי לאפשר בדיקה מועילה של הוראות החוק.

תשובה לשאלות שהצגנו אי אפשר היה לקבל רק מתוך עבודה בין כתלי ספרייה משפטית. אמנם, תועלת מסוימת ניתן להפיק מעיון בפסקי הדין שניתנו על ידי בתי המשפט בסוגיית הבתים המשותפים, ברם, מספר פסקי הדין שפורסמו אינו רב, ומתוכם משתקף רק קטע צר מאוד ממכלול הבעיות שמן הראוי לבחון. עבודת המחקר העיקרית ריתתה צריכה, איפוא, להיערך "בשדה", בנסיון ללמוד את המציאות על ידי מפגש בלתי אמצעי אתה.

הנסיון בארץ בעריכת מחקרים משפטיים אינדוקטיביים דל למדי², ודומה כי מחקר מעקב משפטי בהיקף כזה שבו נערך המחקר הנוכחי טרם נעשה עד כה. דברים אלה נאמרים לא כדי להשתבח בהם אלא משום שיש בהם כדי ללמד על מהלכו של המחקר, שהיה רצוף נסיון ותעיה, דבר אשר – כך אנו חוששים – משתקף גם בתוצאותיו הסופיות. במחקר מעין זה נאלץ המשפטן להסתייע בעזרתם של מומחים מדיסציפלינות אחרות, ובמיוחד מתחום הסוציולוגיה והסטטיסטיקה, ולא תמיד קל לו לסגל עצמו לדרכי החשיבה (והזרזון) המקובלים עליהם. ואולם על אף הקשיים הכרוכים בכך עבור המשפטן, אשר הורגל עד כה – בארצנו – לעסוק בנושאי מחקר הנופלים בשללי מות בתחומי מומחיותו, דומה כי נגזר עליו לשיכלל את נסיונו עם מחקרים אינדוקטיביים, המחייבים שיתוף פעולה אינטרדיסציפלינרי. מחקרים כאלה הם בימינו תנאי מוקדם להערכה נכונה של החוק ולפיתוחו³.

2 על המחקרים המעטים שבוצעו נמנים: א. סוכובולסקי, דו"ח על יחסי הרכוש בין בני הזוג היהודיים בישראל, ותחולת המשפט העברי על יחסים אלה, פורסם בספרו של פרופ' ג. טדסקי, מחקרים במשפטנו הפרטי, תשי"ט–1958, עמ' 328; ד"ר י. אנגלרד, אימוץ ילדים בישראל, הגשמת החוק למעשה, משפטים, כרך א' (1969), עמ' 308. מחקר זה הופיע במקביל גם בסידרת פרסומי המכון למחקרי חקיקה ולמשפט השוואתי, פרסום כס' 14; J. Weisman, The Kibbutz: Israel's Collective Settlement, 1 (1966), Is. L.R. 99. את מעט ההתעניינות שאפשר למצוא בארץ במחקר המשפטי האינדוקטיבי יש לזקוף במידה רבה לזכותו של פרופ' טדסקי, אשר עורר והמריץ עריכת מחקרים כאלה במאמרו "על המחקר האינדוקטיבי בחיי המשפט", המופיע בספרו מחקרים במשפט ארצנו, מהד' שניה, תשי"ט, עמ' 7.

3 טדסקי, שם, עמ' 21.

במחקר הנוכחי הוגש הסיוע מתחומי הסוציולוגיה והסטטיסטיקה על ידי מר דן שניט. השכלתו המשפטית של מר שניט הקלה על עבודתנו בכל אותם מקרים בהם היה צורך לגשר בין נקודת המבט המרכזית של מחקר זה, שהיתה זו של המשפטן, לבין גישתו של הסוציולוג או הסטטיסטיקאי. מתוך הכרת תודה אני שמח לציין שעזרתו של מר שניט לא כיבדה גבולות של דיסציפלינות. תבונתו הרבה, חושו המעשי, ומירצו היו לעזר רב בכל שלבי המחקר. בנושאים אחדים לא היה התפקיד של מר שניט זה של עוזר בלבד. הוא קבע באורח עצמאי מה צריך להיות גודלו של המדגם שעסקנו בו, ואת השיטה לבחירת הבתים שדייריהם רואיינו על ידינו. כן ערך את החישובים הסטטיסטיים מתוך תשובות המרואיינים.

שיטות המחקר

מקורות המידע שאליהם פנינו היו שלושה:

א. רואיינו נושאי תפקידים ובעלי מקצועות שעיסוקם כביא אותם במגע עם הוראות חוק בתים משותפים, ואשר אצלם אפשר היה, בדרך כלל, לקבל מידע המתייחס לארץ כולה. על מקור זה נמנו: רשם האגודות הדיוריות, רשם החברות, שלושת "הפקידים המוסמכים" לפי חוק בתים משותפים, חברות בנייה (ציבוריות ופרטיות) וקבלני בנין, בנקים וחברות ביטוח. כן נתקבלה אינפורמציה גם מאת "ארגון הגנת הדייר ובתים משותפים".

ב. נערכה בדיקה של כל תיקי הבתים המשותפים שנרשמו בלשכת רישום המקרקעין שבירושלים, עד לתורש מרץ, 1967. הפרטים שנאספו מתוך התיקים מוינו לשלוש קטגוריות, בהתאם לגודל הבתים:

בית קטן — בית שמספר דירותיו אינו עולה על שש;

בית בינוני — בית שמספר דירותיו הוא בין שבע לשש עשרה;

בית גדול — בית שמספר דירותיו הוא מִשֶּׁבַע עשרה ומעלה.

מיון זה נעשה על יסוד ההשערה שיתגלה הבדל בתגובה להוראות חוק בתים משותפים בין בית שמספר דייריו קטן, כאשר עשויים לשרור בו יחסי שכנות קרובים, לבין בית בינוני, כאשר יחסי השכנות עשויים עדיין להקיף את כל הדיירים, אך כשסביר להניח שהקשר ביניהם יהיה יותר רופף, ולבין בית גדול, שבו קשה לצפות לקשר הדוק בין כל דייריו. הגבול נמתח בין שלוש הקטגוריות במידה מסוימת של שרירות. כאשר חשבנו על בית קטן (הכולל עד שש דירות) ראינו לגדל עינינו כדוגמה טיפוסית בית בן כניסה אחת, שמספר קומותיו אינו עולה על שלוש, כשבכל קומה לא יותר משתי דירות, (או בית דו־משפחתי). כבית בינוני טיפוסי (המכיל עד שש עשרה דירות) ראינו לגדל עינינו בית שמספר קומותיו לא יעלה, בדרך כלל, על ארבע, (שאו עוד אין לצפות למעלית ולבעיות המיוחדות הכרוכות בה), כשיש בו לא יותר משתי כניסות, וכשבכל קומה עד שתי דירות. כבית גדול (משבע עשרה דירות ומעלה) ראינו לגדל עינינו מבנה שהוא גדול מבינוני אם בשל התפשטותו האפקית, כשמספר כניסותיו רב יותר, ואם בשל התפשטותו האנכית, כשמספר קומותיו רב יותר.

לצרכים מסוימים הבחנו, בתוך הקטגוריה של בתים בינוניים, בין בית שיש בו כניסה אחת בלבד, לבית מרובה כניסות. עשינו זאת טוב על יסוד ההשערה שאפשר והממצאים יגלו כי יש הבחנה בין שני סוגי בתים אלה.

ג. מתוך האוכלוסיה שבירושלים נבחר מדגם של דיירי בתים משותפים, כשהמגמה היתה שהמדגם ייצג את האופי המגוון של חלקי העיר השונים, ואת הגדלים השונים של הבתים המשותפים, על פי החלוקה שתוארה לעיל. בכל בית רואיינו בממוצע כשלושה אנשים, תוך שאיפה לראיין, בכל מקום שאפשר היה לעשות כן, חבר נציגות, דייר שאינו חבר נציגות המשתמש ביחידתו לצרכי מגורים, דייר המשתמש ביחידתו כבית עסק, ואדם היושב בדירה לא כבעל אלא כשוכר. (לא ראינו כשוכרים את אלה שיש להם זכות חכירה לתקופה ארוכה – למעלה מארבעים ותשע שנה. אל חוכרים כאלה התייחסנו כאל בעלי יחידות. כשוכרים ראינו הן שוכרים מכת חווה והן שוכרים לפי החוק. בדברים שלהלן השתמשנו בדרך כלל במלה "דייר" כדי לציין בעל יחידה, בהבדל מ"שוכר", בהתאם למובן שייחסנו ל"שוכר" כאן). בבית שלא היה בו חבר נציגות רואיין האיש שדיירי הבית ראוהו כבקיא ביותר בעניני הבית. בעיבוד תשובות המרואיינים סיווגנו לעתים קרובות את התשובות שנתקבלו לשלוש קטגוריות:

בית בלא שירותים משותפים;

בית שיש בו שירותים משותפים (כמו גנן או עובד נקיון) אך בלא הסקה מרכזית;

בית שיש בו שירותים משותפים, כולל הסקה מרכזית.⁴

סיווג זה נעשה אף הוא בשל ההשערה כי המבחנים בהם עומד חוק בתים משותפים בבתיים בהם פועלים גורמים המביאים את הדיירים לידי שיתוף פעולה (בתים עם שירותים משותפים), עשויים להיות שונים מאלה שבבתים בהם נעדרים (או מצומצמים) גורמים שכאלה (בתים בלא שירותים משותפים). בתים שיש בהם הסקה מרכזית הועמדו כקטגוריה נפרדת מתוך הנחה שכאן לפנינו גורם חזק במיוחד העשוי להניע את הדיירים לשותף פעולה ביניהם.

פרט למקור המידע הראשון, הנזכר לעיל, היו, איפוא, מקורות האינפורמציה שלנו מוגבלים, מבחינה גיאוגרפית, לירושלים. הגבלה זו נבעה בעיקרה בשל התקציב המצומצם שעמד לרשותנו. בעיות הבתים המשותפים בירושלים עשויות כמובן שלא לחפוף את אלה המתעוררות בחלקי הארץ האחרים, אף על פי כן סבורים היינו שיש תועלת בגיהול המחקר הזה, וזאת בהתבסס על שתי הנחות: האחת – יש לשער כי על אף השוני האפשרי בין המצב בירושלים למקומות אחרים שבארץ יהיו נושאים רבים שבהם יהא כוחן של המסקנות מבדיקת המצב בירושלים יפה גם לגבי חלקי הארץ האחרים; השנייה – מחקרנו הינו בגדר בדיקה ראשונית של הנושא הזה, ויותר משהוא בא להציע מסקנות פסקניות מטרתו לגלות בעיות ולהצביע על פתרונות אפשריים, הראויים לבדיקה נוספת וללימוד. בהיות המחקר נושא אופי זה לא ראינו בהגבלת שנים ממקורות המידע שלנו לירושלים בלבד כישום מגיעה לביצוע. זאת ועוד, ספרות משפטית ענפה צמחה סביב חוקי הבתים המשותפים המודרניים, אשר נתפשטו בעולם בעיקר מאז תום מלחמת העולם השנייה. ואולם, מעטים מאד המחקרים בהם נערך מעקב שיטתי אחר ביצוע החוק הלכה למעשה. על רקע זה דומה כי הרעיון לבצע במקום כלשהו, ולו גם בעיר אחת בלבד, מחקר אינדוקטיבי הבודק את החוק כפי שהוא מתגשם במציאות, יש בו משום ענין.

4. היו שני בתים בלבד בהם היתה הסקה מרכזית בלא שהיו שירותים משותפים אחרים. לא הועדנו להם קטגוריה נפרדת וכללנו אותם יחד עם הבתים האחרים עם הסקה.

בטרם נסקור את מסקנות מחקרנו יתאר בזה מר שניס את השיטה בה נקט בבחירת הבתים שבמדגם, את שיקוליו בקביעת גודל המדגם, ואת דרכי ביצוע הראיונות.

השיטה לבחירת המדגם. כדי ליצור מדגם שיתן ייצוג יחסי לכל חלקי העיר, נעשה שימוש בחלוקה המקובלת של העיר לאזורים סטטיסטיים*. הנתונים על בתי האב בירושלים מצביעים על קיום הבדלים ניכרים בין האזורים הסטטיסטיים השונים לגבי מאפיינים חברתיים כמו וותק ומוצא. מאידך מתברר כי קיימות מידות שונות של הטרוגניות חברתית בתוך כל איזור. (הנתונים כוללים: וותק בארץ, יבשת מוצא, וצפיפות לחדר. נתונים אלו סופקו על-ידי המשרד לתכנית אב בירושלים). צמצום מידת ההטרוגניות החברתית הקיימת בכל איזור סטטיסטי ניתן להשגה על-ידי שימוש ביחידות יותר קטנות מאשר איזור סטטיסטי (כמו רובע או תת-רובע), ברם השמוש ביחידות קטנות היה מצמצם את אוכלוסית הבתים המשותפים המצויה בכל יחידה גיאוגרפית כדי אי אפשרות של דגימה מקרית טובה, או דורש הרחבת המדגם מעבר לגבולות שהוצבו בפנינו.

מדד נוסף בקביעת המדגם נבע מההנחה שניתנה מראש להבחין בין הגדלים השונים של הבית, בהתאם לחלוקה לשלש קבוצות גודל (קטן, בינוני, גדול, כמתואר לעיל). בהתאם לחלוקה זו מיינו כלל הבתים המשותפים בירושלים (סנרשמו עד למרץ 1967) בכל איזור סטטיסטי בנפרד. בדרך זו נתקבל מיון מוקדם של כלל הבתים המשותפים בעיר לפי החלוקה לאזורים סטטיסטיים, ובהתאם לקבוצת הגודל של הבית.

הדגימה נעשתה באופן מקרי בתוך כל איזור סטטיסטי, ובכל קבוצת גודל בה ממוין הבית. מספר הבתים שנבחרו באופן מקרי מכל קבוצה וכל איזור, נקבע בהתאם לאחוז הבתים המשותפים שבאיזור הסטטיסטי בכלל אוכלוסית הבתים המשותפים בירושלים, ובהתחשב ביתחם המספרי של הבתים הממוינים לשלש קבוצות הגודל בכל איזור בנפרד. בדרך זאת נשמר הייצוג היחסי לבתים במדגם הכתאים לגודל התופעה של בתים משותפים משום ממוינים לפי האיזור הגיאוגרפי סטטיסטי. עם זאת יש להדגיש כי לא נשמרה במדגם הפרופורציה הקיימת בין שלש קבוצות הגודל של בתים משותפים בעיר. מספרם של הבתים המשותפים הגדולים קטן בהרבה משל קבוצות הבתים הבינוניים והקטנים, וזה חרף העובדה שבשנים האחרונות גדלה המגמה של בניית בתים גדולים. כדי שנוכל לבצע השוואה בעלת משמעות סטטיסטית בין הבתים הגדולים לשאר, נתגלה צורך להגדיל את מספר הבתים הגדולים במדגם, מעבר למשקלם היחסי. תוספת זאת נעשתה גם היא על-ידי דגימה מקרית לפי אותו מפתח של חלוקה לאזורים והיקף התופעה של בתים גדולים באותו איזור.

גודל המדגם. המדגם שהוצא מכלל אוכלוסית הבתים המשותפים בהתאם לשיטה שהתוותה לעיל כולל 124 בתים משותפים. גודל המדגם מהווה מעין פשרה בין המגבלות של תקציב וזמן אחד, והצורך בהסקת מסקנות בעלות משמעות סטטיסטית למספר השאלות שהוגדרו מראש מאידך. הואיל והושם דגש על גודל הבית כמאפיין המשפיע על מערכת היחסים בין הדיירים, הוחלט כי כל קבוצת גודל של בתים תמנה כארבעים בית. הקביעה של ארבעים בית לקבוצה הודרכה על-ידי השיקול כי בדיקת המשתנים שהוגדרו הוך עריכת השוואה בין קבוצות הגודל תשאיר לכל קטגוריה כ־10 מקרים בממוצע (בהנחה של 4 קטגוריות במשתנה). במקביל, מיון נוסף של קבוצות הגודל של הבתים על-פי המדד של קיום שרותים משותפים, שנקבע בעקבות ההנחה שניתנה מראש, בהתאם לשלוש הקטגוריות המתוארות לעיל, יצור בכל תת קבוצה (סה"כ 9 תת-קבוצות) כ־14 בתים בממוצע. כמות זו הינה מינימום להשוואה לגבי שאלות כמו: קיום של אסיפה ועוד. לא נעלם מעיני כי בכך ייווצרו קשיים להסקת מסקנות חד משמעיות בחלק מן השאלות שהוגדרו. עם זאת התברר כי, לגבי נושאים מסוימים, חתירה למדגם שיוכל לספק אינפורמציה לגיתוח משוה

האיזור הסטטיסטי הוגדר על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בעקבות מפקד האוכלוסין והדיר 1961. הקריטריונים לחלוקת העיר לאזורים סטטיסטיים הם דמוגרפיים וגאוגרפיים גם יחד. על בסיס של רציפות גאוגרפית חלקו את העיר לאזורים בהתאם לתכונות הדמוגרפיות הבולטות של הדרים בהם (מוצא ומצב כלכלי-חברתי).

חוק בתים משותפים במבחן המציאות

מורכב, (כשהשפעה של משתנים בלתי תלויים נבדקת במשולב על תופעה נחקרת מסוימת), היתה מחייבת הרחבת המדגם הרבה מעבר לגבולות שהוצבו בפני מחקר זה (כולל הרחבה לערים אחרות). מסיבה זאת לא נבדקה, בין השאר, השפעתם של המשתנים הבאים: הסמיכות הפונקציונלית של הדיירים, שעות העבודה, מידת התחלופה של הדיירים וההטרונגיות החברתית.

ביצוע הראיונות. איסוף האינפורמציה ב-124 בתי המדגם בוצע על-ידי ראיון אישי של הדיירים. לארבעת סוגי המרואיינים (חברי וועד או פעילים כשאינו וועד, דיירים רגילים, בעלי בתי עסק, שוכרים) הוטאמו ארבעה סוגי שאלונים. הראיון בוצע על-ידי שמנה מראיינים, סטודנטים למשפטים, שקיבלו הדרכה מוקדמת והיו בעלי ניסיון קודם בעבודות ראיון וסקרים. המראיינים בצעו את עבודת הראיון בשעות אחה"צ המאוחרות והערב, וזה לאור השיקול שהמרואיינים יהיו בבתים לאחר שנסתיים יום העבודה.

איתור ארבעת סוגי המרואיינים הנזכרים לעיל נעשה באופן הבא:

(א) חברי וועד – כאלה שהוגדרו על-ידי דיירים כותיקים ובקאים בבעיות הכרוכות בניהול הבית המשותף. בבתים בהם אין וועד רואינו דיירים שתוארו כפעילים וותיקים, המעורים בבעיות ניהול הבית המשותף;

(ב) דיירים רגילים – נבחרו באופן מקרי;

(ג) שוכרים – נבחרו באופן מקרי;

(ד) בעלי בית עסק – הועדפו אלו שהעסק שלהם יוצר תנאים נוחים יחסית לביצוע הראיון.

לגבי כל בית מולא שאלון כללי המכיל תנאי רקע על הבית. האינפורמציה לשאלונים אלו סופקה על-ידי חברי וועד או פעילים בבית. בבתים בהם יותר מכניסה אחת נבחרו המרואיינים באופן שייצגו מספר כניסות, ולא כניסה אחת בלבד. בכך הובטחה קבלת אינפורמציה נוספת על הקואופרציה ברמה של כניסה. בבתים משותפים המורכבים ממספר מבנים נבחרו המרואיינים מכמה מבנים. בכך נתאפשרה אינפורמציה על הקואופרציה ברמה של מבנה. בבתים גדולים ורבי מבנים עלה מספר המרואיינים מקרב הדיירים ל-3–5 מרואיינים לפחות, בהתאם לגודל הבית ולמספר הכניסות או המבנים בו. בסך-הכל בוצעו שלש מאות שבעים ותשעה ראיונות (281 דיירים בעלי דירות, 31 בעלי בית עסק בבית משותף, 67 שוכרים).

השאלונים כללו בעיקר שאלות סגורות ומעט שאלות פתוחות לשם הנמקה, הבהרה והבעת דעה. שיתוף הפעולה מצד המרואיינים היה משיע רצון; חריג לכך היו בעלי בתי העסק. זאת יש לתלות, כפי הנראה, בטרדתם הרבה יותר (למרות הנסיון להתאים את הראיון לזמן הפנוי שלהם) ובחשדנות רבה יותר כלפי המחקר ומטרותיו.

א. רישום בתים על-פי חוק בתים משותפים

המטרה אליה חתר המחקר בחוק בתים משותפים גקבעה בבירור בדברי ההסבר שגלו להצעת חוק בתים משותפים, תשי"א–1951⁵. המטרה היתה כפולה:

"(א) לעשות את הדירה בבית משותף ליחידת רישום נפרדת ולאפשר על-ידי כך

רישומה של זכות בעלות וכל זכות אחרת בדירה;

(ב) להסדיר את היחסים ההדדיים בין בעלי הדירות בבית משותף."

בבדיקתנו באיו מידה הושגו תכלית אלה נפתח תחילה בנושא הרישום.

5 הי"ח, תשי"א, עמ' 68, בעמ' 77.

1. שכיחות הרישום

גם לפני חקיקת חוק בתים משותפים היתה נפוצה בארץ התופעה של "רכישת" דירה⁶. במה הוסיף, איפוא, חוק בתים משותפים על האפשרויות שעמדו לרוכשי דירות בטרם חוקק החוק? התשובה לשאלה זו היא שללא חוק בתים משותפים אי אפשר היה שוכותו של "רוכש" דירה בדירתו תוכר, מבחינה משפטית, כזכות בעלות, הניתנת לרישום בתור שכזאת במשרד רישום הקרקעות⁷. כדי לתת בטוי משפטי לזכותו של "רוכש" דירה נאלצו, לפני חוק בתים משותפים, ללכת בדרכים עקלקלות ולהפוך את "בעל" הדירה לבעל מגוון בחברה, או לחבר באגודה שיתופית, לשוכר דירתו מאת החברה או האגודה השיתופית שבבעלותם היה הבית כולו, או לשוכר דירתו מאת כלל הבעלים המשותפים שבבעלותם המשותפת היה נתון הבית כולו⁸. אכן, דרכים אלה הינן פחות אלגנטיות מהדרך הפשוטה שנקבעה בחוק בתים משותפים, אשר על פיו יכול כל רוכש דירה להירשם במשרד רישום הקרקעות כבעל דירתו⁹. ואולם, האם חוסר האלגנטיות במצב המשפטי אשר שרר ערב חוק בתים משותפים, הטריד למעשה את רוכשי הדירות, את חברות הבנין, או את מוסדות האשראי; האם לאחר חוק בתים משותפים הפסיקו להשתמש בדפוסים המשפטיים שהיו מקובלים עד לחקיקת החוק, ופנו אל האמצעים שהוצעו בחוק החדש? יש לזכור כי חוק בתים משותפים אינו כופה עצמו על רוכשי דירות. גם כיום אין כל מניעה להגדיר את זכותו של "רוכש" דירה בדרך בה נעשה הדבר לפני חוק בתים משותפים¹⁰. לשון אחרת – רוכשי דירות, קבלנים, מממנים, ויועציהם המשפטיים, עומדים בפני בחירה בבואם לקבוע את ההגדרה המשפטית של זכויות הדיירים בבית דירות; האם מעדיפים הם את ההסדר שבחוק בתים משותפים? המסקנה הנובעת מתשובות המרואיינים, כמפורט להלן, היא כי מידת השימוש באפשרויות הרישום שעל-פי חוק בתים משותפים, עולה לאין ערוך על מידת השימוש בדפוסים המשפטיים האחרים, שהיו מקובלים עד לחקיקת החוק. עובדה זו מוכיחה בעליל את העדיפות המכרעת שיש לחוק בתים משותפים, במציאות הישראלית, על ההסדרים המשפטיים שקדמו לו.

את המשתמע מהאמור בזה אפשר וכדאי להדגיש – הצלחתו הרבה של חוק בתים משותפים, אשר דחק כמעט לחלוטין את רגלי ההסדרים המשפטיים האחרים, נמדדת לרקע האמצעים המשפטיים האחרים המודעים כיום לדיירים וליועציהם המשפטיים. אין להסיק, כמובן, מהפופולריות הרבה של החוק כי הפעלתו נקייה מפגמים. על אלה נעמוד בהרחבה להלן.

המסקנה שהובאה בזה מתבססת על דברי כל המרואיינים אשר נשאלו על כך. רשם האגודות השיתופיות סיפר בראיון שנערך עמו כי מאז חקיקת חוק בתים משותפים כמעט ואין משתמשים באגודה השיתופית כצורת ארגון לבית משותף, וכי מעדיפים באופן ברור את ההתארגנות על-פי חוק בתים משותפים. המפקח על רישום

6 רכרי הכנסת, כרך 10, (1), בעמ' 471.

7 ה"ח, תשי"א, בעמ' 77. ראה גם חוק בתים משותפים, תשכ"א–1961 (נוסח משולב), סעיף 5. לצרכינו כאן אין צורך ללבן את השאלה אם לכלל זה היו חריגים כלשהם.

8 ה"ח, תשי"א, בעמ' 77.

9 חוק בתים משותפים, תשכ"א–1961 (נוסח משולב), סעיף 5.

10 ה"ח, תשי"א, בעמ' 78.

אגודות שיתופיות לשיכון, אשר רואיין על ידינו, אישר דברים אלה, בהוסיפו כי האגודות השיתופיות הקיימות נרשמו בטרם הוחק חוק בתים משותפים, וכי השפעת החוק היתה לא רק לגבי בתים חדשים, שנבנו לאחר צאת החוק, אלא יש ודיירים בבתי שנבנו לפני צאת החוק, שהיו רשומים כאגודות שיתופיות, מפרקים את האגודה השיתופית, ומעדיפים להתארגן במסגרת חוק בתים משותפים. גם נציגי מוסדות האשראי שרואיין על ידינו אישרו כי בשנים האחרונות נעלמה האגודה השיתופית, כצורת התארגנות עבור דיירי בתים משותפים.¹¹ רשם החברות סיפר כי התופעה של רישום בתים כחברות נצטמצמה במידה מרובה, לאחר שנת 1963, כאשר חוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג—1963, סתם את הפירצה שאיפשרה חיסכון בתשלום מס שבח, באמצעות רישום בית כחברה.¹²

אישור לכך שהפרקטיקה כיום היא להיזקק, בכל מקרה שהדבר אפשרי, לרישום על-פי חוק בתים משותפים, ולא להסדרים משפטיים אחרים, ניתן גם על-ידי נציגי חברות בנייה וקבלנים.¹³

על חריג מעניין, ובר חשיבות, סיפר נציג רסקו. לדבריו, אין חברות נוהגות לרישום על-פי חוק בתים משותפים בתים דו-משפחתיים. בבתי כאלה מקבל כל "בעל" דירה רק זכות חכירה בדירתו.¹⁴ בבתי דו-משפחתיים, הבנויים באופן כזה שאין דיירי שתי הדירות נאלצים להשתמש בחלקים משותפים (כגון כיש כניסות נפרדות, הסקה דירית, וכדו'), אין אכן צורך רב בהוראות שבחוק בתים משותפים המסדירות את השימוש בחלקים המשותפים.¹⁵ השיעור הרב של הצמדות חלקים מהרכוש המשותף לדירות שבבתי דו-משפחתיים הרשומים על-פי החוק — תופעה עליה נעמוד להלן — עשוי לשמש נימוק התומך בגישה האמורה של רסקו.

שאלה שלא ביררנוה היא מהו שיעור הבתי שהיו קיימים כבר בעת חקיקת חוק בתים משותפים, ושבעליהם החליטו, בעקבות חקיקת החוק, להחליף את ההגדרה המשפטית של הבתי בהגדרה חדשה, על-פי חוק בתים משותפים. בדיקת שאלה זו נתגלתה כסבוכה למדי, וסבורים היינו כי נוכל לעמוד על המידה בה נתקבל חוק בתים משותפים במציאות, גם אם לא נברר את המצב לגבי בתים שנבנו לפני שנת 1953.¹⁶ אין להסיק מהאמור עד כה שמרבית בתי הדירות הנבנים כיום בארץ, שדירותיהם

11 נציגי בנק אפוליקאי, בנק טפחות, בנק יעסור, בנק משכנתאות לשיכון ובנק העצמאות.

12 ראה גם דברי ההסבר להצעת חוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ב—1962, ה"ח, תשכ"ב, עמ' 270, בעמ' 288.

13 נציגי החברות עמידר, רסקו, משה"ב, שיכון עובדים, הכשרת הישוב, גד, וכן הקבלנים דוד משה לוי ועובדיה לוי, מירושלים.

14 בהבדל מבעלות בדירה, שאינה ניתנת לרישום במשרד רישום הקרקעות אלא על-פי חוק בתים משותפים, נוהגים לרישום במשרד רשום הקרקעות זכויות חכירה בדירות גם שלא במסגרת חוק בתים משותפים.

14 כאשר בתים כאלה בנויים על מקרקעי ישראל, הניתנים בחכירה בלבד, הרי שגם אם היה הבית נרשם על-פי חוק בתים משותפים לא היה "בעל" דירה מקבל יותר מזכות חכירה על דירתו. נמצא שגם המניע של קבלת בעלות בדירה, באמצעות חוק בתים משותפים נוסל.

15 השיקולים אם להחליף הגדרה משפטית נתונה, של בית הבנוי ועומד, בהגדרה חדשה לפי חוק בתים משותפים, עשויים להיות שונים מהשיקולים אם לבחור מלכתחילה, לגבי בית חדש, ברישום לפי חוק בתים משותפים. בשאלה זו, כאמור, לא טיפלנו.

נועדו למכירה, אכן נרשמים בפועל על-פי חוק בתים משותפים. המימצא שלנו אומר רק זאת — כאשר באים לרשום בית דירות במשרד רישום הקרקעות, והשאלה העומדת היא כיצד לעשות זאת, הרי שברוב המקרים של המקרים נעשה הרישום על-פי חוק בתים משותפים. ואולם, בתי דירות רבים אינם נרשמים כלל במשרדי רישום הקרקעות, לא על-פי חוק בתים משותפים ולא בכל דרך אחרת. השאלה מדוע במקרים כאלה אין ספרי רישום המקרקעין משקפים את המציאות היא שאלה נכבדה, הראויה לבדיקה מיוחדת, אך לא נוכל לעסוק בה במסגרת המחקר הנוכחי. אנו דנו רק בשאלה של ההתחרות בין רישום על-פי חוק בתים משותפים לרישום בדרכים אחרות, ודומה כי המימצא שהגענו אליו בשאלה זו ברור¹⁶.

2. המעמים להעדרת הרישום על-פי חוק בתים משותפים

בנושא זה יצאנו מן ההנחה שיש לנו ענין בדייר הרוצה לרכוש את דירתו ("לרכוש" במובן הרחב, כולל חכירה לתקופה ארוכה), והשאלה היא מדוע להעדיף רישום על-פי חוק בתים משותפים על-פני הדרכים האחרות הפתוחות בפניו. לא עסקנו בשאלה אם רכישת דירה עדיפה על שכירתה. הטעמים שניתנו לנו על-ידי המרואיינים היו מגוונים:

(i) "הפקיד המוסמך" על-פי חוק בתים משותפים, מחיפה, אשר בתוקף תפקידו יש לו כגוד הדוק עם מספר רב של מגישי בקשות לרישום בתים על-פי החוק, נקב בסיבה דלקמן כסיבה העיקרית: תחילה נבעה הנטייה לרשום את הבתים על-פי חוק בתים משותפים מהתמריץ שנקבע בחוק, בדרך של מתן הנחה גדולה באגרת הרישום שיש לשלם בעת הרישום במשרד רישום הקרקעות¹⁷. לאחר פרק זמן שונה המצב המשפטי, באופן שאפשר היה ליהנות מהנחה דומה גם בלא לרשום את הבית על-פי חוק בתים משותפים דווקא¹⁸, ואולם בשלב זה פעלה כבר השיגרה, ומכוחה ממשיכים עד היום ברישום על-פי חוק בתים משותפים. טעם זה אינו זוקף, איפוא, לזכותו של חוק בתים משותפים ולתכונותיו העצמיות את הנטייה הרבה להשתמש בו.

(ii) השקפה שונה משתמעת מהדברים הבאים, עליהם מסר קבלן מירושלים שרואין על ידינו¹⁹. בתים הנבנים על מקרקעין של הפטריארך היווני אינם נרשמים על-פי חוק בתים משותפים כי הפטריארך אינו נותן את הסכמתו לכך. רוכשי הדירות בבתים אלה מקבלים רק זכויות חכירה על דירותיהם. והנה נתגלתה התופעה שרוכשי דירות בבתים אלה דרשו לקבוע בהסכמי החכירה שלהם תנייה לפיה מתחייבים הדיירים לנהוג בינם לבין עצמם כאילו חל עליהם חוק בתים משותפים, וזאת משום שראו בהוראות החוק מכשיר יעיל להסדרת היחסים שבין רוכשי הדירות.

16 אין כפי הנראה לראות בהעדר פרצלציה (היינו במצב שבו קיימת אי אפשרות לביצוע רישום) סיבה יחידה להעדר כל רישום. יש ודיירים מעדיפים שזכותם לא תירשם במשרד רישום הקרקעות, אף כי הדבר ניתן לביצוע, וזאת, למשל, בגלל רצונם להימנע מתשלום האגרה הכרוכה ברישום זכותם. על כך סיפר נציג חברת עמידר.

17 חוק בתים משותפים, תשי"ב-1952, סעיף 41. ראה כיום חוק בתים משותפים, תשכ"א-1961 (נוסח משולב), סעיף 65.

18 תקנות המקרקעין (אגרות), תשכ"ו-1966. ראה במיוחד תקנה 1 שבתוספת.

19 מר גוימן.

חוק בתים משותפים במבחן המציאות

על כך שחוק בתים משותפים מהווה אמצעי מועיל לאחזקת הבית ולהסדרת היחסים שבין הדיירים, ושעובדה זו מניעה רוכשי דירות לדרוש את רישום בתיים על-פי חוק בתים משותפים עמדו גם כמה מחברות הבניה שרואיינו על-ידינו.²⁰

(iii) נימוק אחר שניתן להעדיף הרישום על-פי חוק בתים משותפים היה שהרישום של זכות בעלות על שמו של רוכש דירה מעניק לו עצמאות, ומשחרר אותו מאפרי-טרופסותם של גופים אחרים, בהשוואה למצבו של רוכש דירה במסגרת של אגודה שיתופית.²¹

(iv) בטוי אחר לעצמאותו של בעל דירה, הרשום על-פי חוק בתים משותפים, שהודגש על-ידי משיבים אחרים היה אי תלותו של הדייר בבואו למכור את דירתו.²²

(v) הרישום על-פי חוק בתים משותפים מעניק גמישות לחברה הבונה, במצבים בהם רק חלק מהדירות נמכר, או כשרק חלק מרוכשי הדירות מעוניין ברישום. ניתן ללא קושי להשיג רישום בעלות על חלק מהדירות, בעוד שהדירות הנותרות נשארות פנויות, או שהן מוחזקות שלא מכת זכות בעלות.²³

(vi) הרישום מקל על הדייר בקבלת אשראי אינדיבידואלי במשכנתה, בהבדל מהמצב כשהדירה מצויה בבית הרשום על-שם אגודה שיתופית. באגודה שיתופית מוטלת המשכנתה על הבית כולו, ולא באופן נפרד על כל דירה ודירה, באופן שנוצרת תלות הדדית בין דיירי אותו הבית בקביעת שיעור ההלוואה הנזקפת על כל דירה, בתהליך פרעון חוב המשכנתה, ובפדיונה. הדיירים בבית שכזה בעצם ערבים זה לזה לפרעון חובותיהם.²⁴ בהסדרים שמחוץ לחוק בתים משותפים, כשלדייר רק זכות חכירה על דירתו, עשוי הוא גם להיתקל במוסדות אשראי שאינם מוכנים להלוות על משכנתה בזכות החכירה.²⁵

(vii) רוב חברות הבניה והקבלנים נקבו גם בגורם הפסיכולוגי, הטמון בסיפוק המיוחד שיש לאדם כאשר הוא מקבל זכות בעלות על דירתו, כעל מניע לרישום על-פי חוק בתים משותפים.

(viii) יש והמניע לרישום בית על-פי חוק בתים משותפים נעוץ בכך שרישום כזה מהווה, במקרים מסוימים, דרך גוחה לבעלים משותפים של בית לחלק ביניהם, בהסכמה, את הנכס. סיפר על מניע זה "הפקיד המוסמך" מחיפה. חוק בתים משותפים מאפשר את רישומו של בית הנתון בבעלות משותפת, בעקבות תביעת חלוקה, גם כאשר מבקש

20 נציגי רסקו, שכון עובדים, הכשרת הישוב, וחברת גד.

21 תשובתו של רושם האגודות השיתופיות.

22 תשובותיהם של מפקח הרישום של אגודות שיתופיות, ונציגי חברת הבניה משה"ב והכשרת הישוב. ואולם, כאשר זכותו של דייר בבית הרשום על-פי חוק בתים משותפים היא חכירה בלבד, הרי שיכולתו של הדייר להעביר את זכותו תהא כפופה לתניות שבחוזה החכירה, ורישום הבית על-פי החוק לא ישפיע על תניות אלה.

23 תשובת נציג משה"ב.

24 תשובתו של מפקח הרישום של אגודות שיתופיות.

25 זוהי, למשל, עמדת בנק יעסור. נציגי מוסדות אשראי אחרים סיפרו כי אין הם נמנעים מלהלוות על משכנתה בזכות חכירה. על היתרון שיש בחוק בתים משותפים מבחינת היכולת לקבל אשראי ראה גם דברי הכנסת, כרך 12 (2), עמ' 27-28.

את הדבר רק אחד השותפים²⁶. על פי גסיונו של "הפקיד המוסמך" בירושלים נדירים היו המקרים בהם נוצלה אפשרות זאת. לסיכום נראה זה אפשר לומר כי בכפוף לספק העולה מדברי "הפקיד המוסמך" מחיפה, הרי שהעדפת הרישום על-פי חוק בתים משותפים נובעת בעיקרו של דבר מכך שרואים את החוק הזה כפתרון הטוב ביותר מבין האפשרויות העומדות לרשותנו, להסדרת הבעיית המשפטיות הכרוכות במגורים בבית דירות.

3. התנגדויות לבקשות לרישום

משהוגשה בקשה לרישום בית כ"בית משותף", זכאי כל אדם שיש לו בבית זכות הרשומה בספרי המקרקעין, או זכות מעוקלת לטובתו, להתנגד לבקשה בנימוק שרישום הבית בפנקס יגרע מהזכויות שהיו לו בבית אלמלא בוצע הרישום²⁷. מעניין לדעת באיזו מידה חששו הבריות שרישום בית כ"בית משותף" יגרע מזכויותיהם, ולכן הגישו התנגדויות לרישום, ומהו שיעור ההתנגדויות שנתקבל. מימצאנו לגבי שאלה זו מתייחס לירושלים בלבד. מתוך בדיקת כל תיקי הבתים המשותפים בירושלים, עד לחדש מרץ, שנת 1967 (בסך הכל 1958 תיקים), מתברר כי התנגדות לרישום הוגשה בעשרה מקרים בלבד, היינו כ-0.5% מתוך כלל הבקשות לרישום שהוגשו. קשה כמובן לעמוד על ההתנגדויות הטיפוסיות מתוך מספר כה קטן של מקרים. כגישי ההתנגדויות היו: בעל משותף (כאמצעי לחץ על השותפים האחרים, כדי שישלמו את חלקם במסים אותם גבו ביטומות מאת השותף מגיש ההתנגדות); חוכרים (אשר טענו כי תיאור הרכוש המשותף, בבקשה לרישום הבית, לא תאם את חוויי הכירה); מקבלי משכנתאות (כשנטען, בין השאר, כי במקום החייב האחד (הממשכן) עלולים להיות מספר חייבים, עקב מכירת הדירות לבעלים יונים); בעל הערת אזהרה (בטענה שהבקשה לרישום אינה תואמת את החוזה למכירת דירה שבבית). כל ההתנגדויות הנוכחות לעיל נדחו, או ייחוסו בפירור. בראיון שנערך לאחרונה עם "הפקיד המוסמך" בירושלים²⁸, שב "הפקיד המוסמך" ואשר כי התופעה של התנגדות לרישום נשארה בלתי שכיחה עד היום. אם נצא מההנחה שלענין ההתנגדויות לרישום אין לצפות לכך שהמצב בחלקי הארץ האחרים שונה מביירושלים, הרי שגיהיה רשאים להסיק כי המחוקק השכיל, בהוראותיו שבחוק בתים משותפים, למנוע פגיעות אפשריות בבעלי אינטרסים בבית, עקב הרישום²⁹. בעוד שהבדיקה הנוכחית בדבר שיעור ההתנגדויות לרישום עשויה ללמדנו כי אין התנאים לרישום קלים יתר על המידה (כי לו היה כזה המצב כי אז עלולים היו בעלי

26 סעיף 79.

27 חוק בתים משותפים, תשכ"א—1961 (נוסח משולב), סעיפים 11, 13. ראה גם תקנות בתים משותפים, תשי"ג—1953, סימן א', בדבר סדרי הדין בכל הגוגע להגשת ההתנגדות.

28 ראיון עם ד"ר א. לינק, שנערך בתאריך 26.1.69. בע"א 544/55 הלויין ג. שבלוביץ, י"ב פ"מ, 125, נתקבלה התנגדותו של בעל משותף לרישום בית כ"בית משותף" על יסוד הטענה כי הרישום יפגע בזכות המצרנות של הבעל המשותף, לאור העובדה שזכות זו אינה מוכרת לגבי בית הרשום לפי חוק בתים משותפים. העובדות במקרה זה היו מיוחדות, ואין להסיק מפסק דין זה כי התנגדות על יסוד הנימוק הנזכר תתקבל בכל מקרה.

29 ראה, למשל, סעיפים 7 עד 10, 27, לחוק בתים משותפים, תשכ"א—1961 (נוסח משולב).

אינטרסים שונים להיפגע על-ידי הרישום, והיינו עדים ליחסי התנגדות), אין הבדיקה הזאת מלמדת דבר בשאלה אם התנאים לרישום אינם חמורים יתר על המידה (שאו עלולים המעוניינים ברישום הבית להיפגע כתוצאה מחומרת התנאים, המונעת את רישום הבית, בלא שהדבר ישתקף במימצא שלנו)³⁰.

4. בקשות לתיקון צו הרישום והתנגדויות להן

המחוקק נתן את דעתו לאפשרות שבנסיבות מסוימות יתעורר הצורך בתיקון צו הרישום, וקבע הוראה מפורשת שנועדה לאפשר תיקון שכזה³¹. באיו מידה אכן נתעורר הצורך לנצל אפשרות זו, אילו הם המקרים הטיפוסיים בהם מבקשים תיקון צו הרישום, מהו שיעור ההתנגדויות לבקשות האלה, והאם יעילות ההוראות שבחוק המסדירות נושא זה? לפני שנוכל לבדוק את שאלת תיקון צו הרישום מן הראוי שנעמוד על הפרטים שיש לכלול בצו זה. החוק קובע לאמור: "כל צו רישום יפרט, לגבי כל דירה בנפרד, את הפרטים שייכללו ברישום הבית בפנקס ובכלל זה פרטים בדבר הבעלות, זכויות החכירה, השעבודים וכל שאר הזכויות על הבית, הרשומים בספרי האחוזה"³². מה הם "הפרטים שייכללו ברישום הבית בפנקס" (ושאותם יש לפרט בצו הרישום) על כך אין החוק נותן לנו תשובה ברורה. מתוך הציטטה לעיל ברור, על-כל-פנים, כי צו הרישום חייב לכלול פרטים בדבר הבעלות, ושאר הזכויות הרשומות ביחס לבית. היש להסיק מכאן כי כל שינוי בזכויות אלה, עקב פטירה, מכר וכדו', מחייב בקשה לתיקון צו הרישום?

הנושא של תיקון צו הרישום נדון פעמים אחדות בבית המשפט העליון, ומפסקי הדין שניתנו בסוגייה זו ניתן ללמוד כי בעוד שתיקון צו הרישום אינו מוגבל לתיקון טעויות סופר בלבד אשר נפלו בצו הרישום המקורי³³, לא כל שינוי בעלות בדירות הבית מחייב תיקון צו הרישום³⁴. מכאן שעיון בצו הרישום אינו מבטיח למעיין כי מצב הזכויות במציאות הוא כמפורט בצו הרישום. מבחינת הזכויות בבית מלמד צו הרישום רק על המצב ששרר בעת מתן הצו³⁵. מהו אם כן הדבר שלשמו נועד האמצעי של "תיקון צו רישום"? התשובה לשאלה זו, מתוך הפסיקה, היא: (i) שינויים פסיים במבנה מצדיקים פנייה לתיקון צו הרישום מכיון שצו הרישום צריך לשקף נכונה את מצבו הפיסי של הבית. כך, למשל, תוספת קומה לבית שביחס אליו ניתן כבר צו רישום תצדיק פנייה לתיקון צו הרישום. הצו המתוקן יתאר אז הן את השינוי הפיסי שחל בבנין והן את בעלי הזכויות על התוספות³⁶. (ii) שנוי החלוקה של הבית ליחידות, כמו

30 ראה דרישות החוק בדבר הסכמת בעלי מחצית הבית לפחות (סעיף 7), והסכמת החוכרים של מחצית המוחזק לפחות (סעיף 8), והסכמת חוכרי המשנה של מחצית המוחזק בחכירת משנה לפחות (סעיף 9), והסכמת "הגוף המאושר", במקרים של חברות באגודה שיתופית (סעיף 10).

31 סעיף 30 לחוק.

32 סעיף 21 לחוק.

33 המר' 548/62 קוסילוביץ ג. הלנר, י"ז פד"י, 1691, בעמ' 1694.

34 ע"א 188/64 קלוגר ג. קלסמר, י"ח פד"י (4), 686, בעמ' 691.

35 ואף זאת לא באופן קונקלוסיבי. ראה סעיף 73 לחוק.

36 קלוגר ג. קלסמר, שם, עמ' 690.

הפיכת דירה אחת לשתי דירות, או להיפך י"י. (iii) תיקון אי דיוקים שנפלו בצו המקורי, בתיאור חלקי הנכס שבבעלות יהודית, חלקי הנכס שבבעלות משותפת, והחלקים המוצמדים.³⁸

"הפקיד המוסמך" בירושלים, סיפר כי על-פי נסינו הנושאים העיקריים בגללם פונים בבקשה לתיקון צו הרישום הם: א. שינויים עקב בנייה נוספת; ב. איחוד יחידות או פיצולן.³⁹ לעתים נדירות בלבד פונים בבקשה לתיקון צו הרישום עקב הסכמי הצמדה חדשים לגבי חלקים מהרכוש המשותף.

החוק מחייב לרשום במשרד רישום הקרקעות כל תיקון המוכנס על-ידי בעלי הדירות ב"הסכם", המהווה את תקנון הבית.⁴⁰ הפרקטיקה בירושלים היא כי רישום תיקונים כאלה אינו מופיע בתיקון לצו הרישום. שאלה היא אם לא רצוי היה שצו הרישום – הכולל את האינפורמציה המעודכנת בנושאים מרכזיים כמו מבנה הבית, חלוקתו ליחידות, ופרטי ההצמדות – יכלול גם את הנוסח המעודכן של "ההסכם", הקובע את זכויותיהם וחובותיהם של הדיירים.

סקירת כל תיקי הבתים המשותפים שנרשמו בירושלים עד לחודש מרץ 1967, מגלה כי שיעור הבתים בהם הוגשו בקשות לתיקון צו הרישום מגיע כדי 10% (196 בקשות מתוך 1958 בתים). התופעה של בקשות לתיקון צו רישום אינה, איפוא, תופעה מבוטלת. שיעור ההתנגדויות שהוגשו לבקשות לתיקון צו הרישום הגיע כדי 4.5% (9 מקרים מתוך 196 הבקשות שהוגשו). שתי ההתנגדויות, מתוך החשע שהוגשו, נתקבלו. מספר ההתנגדויות לבקשות הוא כמובן קטן מכדי שאפשר יהיה להסיק ממנו מסקנות של ממש. ההוראות שבחוק הקובעות את סדרי הדיון בבקשות לתיקון צו רישום הן, על-פי הערכתו של "הפקיד המוסמך" בירושלים, טובות ויעילות. ברם, נראה לנו, כאמור לעיל, כי רצוי היה לקבוע בחוק ביתר ברור אילו פרטים יש לכלול בצו הרישום, ובאילו מקרים חובה להגיש בקשה לתיקון הצו. במצב הנוכחי מוסדר נושא זה על-פי הוראות קוואליטטיות שיצאו מתחת ידי בית המשפט העליון, ועל פי פתרונות חלקיים של הפקידים המוסמכים. מצב זה מותיר מרחב פעולה לעוסקים בהכנת תיקונים לחוק.

5. ביטול הרישום

חוק בתים משותפים קובע אפשרות לביטול רישומו של "בית משותף" בשני מקרים – המקרה האחד הוא כאשר מבקשים את הדבר בעלי כל הדירות בבית, והמקרה השני כאשר מבקש זאת רשם הקרקעות, בנימוק שהבית איננו ראוי עוד לרישום בפנקס יי. הנועשה שימוש רב באפשרות זו, ובשל אילו נימוקים הפעילוה? תיקי הבתים המשותפים בירושלים אשר נבדקו על-ידינו מגלים כי שיעור הבקשות לביטול הרישום הוא מבוטל – כ-0.25% (5 בתים מתוך 1958). המסקנה העולה מן

37 שם, עמ' 691.

38 ע"א 100/60 אהים גולדשטיין, חברה לשיכון ופיתוח בע"מ נ. יעקב, י"ד פד"י, 1530. השאלה אם ל"פקיד המוסמך" סמכות לדון, אגב בקשה לתיקון צו רישום, גם בסכסוך בעלות לא הוכרעה בפסק דין זה.

39 אינפורמציה דומה ניתנה לנו על-ידי "הפקיד המוסמך" מחיפה, ד"ר אשר.

40 סעיף 35 לחוק. וראה להלן הדיון בנושא "סטיות מן ההסכם המצוי".

41 סעיף 68 לחוק.

חוק בתים משותפים במבחן המציאות

העובדה שהתופעה של ביטול הרישום היא כה נדירה משתלבת יפה עם מסקנתנו דלעיל, בנושא: שכיחות הרישום. לו היה הנסיון עם חוק בתים משותפים מעיד כי בדרכים משפטיות אחרות ניתן להשיג תוצאות טובות יותר היה סביר לצפות לשיעור גבוה יותר של בקשות לביטול הרישום. השיעור הנמוך מאד של בקשות לביטול הרישום מעיד על כך שכנראה לא נמצא עד כה דפוס משפטי שיעילותו עולה על זו של חוק בתים משותפים.

המספר הזעיר של בקשות שהוגשו עד כה אינו מאפשר לעמוד על המניעים שיש לראותם כטיפוסיים לבקשות אלה. במקרים שנבדקו על ידינו היו המניעים כדלקמן: ביטול הרישום ורישום מחודש כתכסיס לחיסכון במס; ביטול רישומו של בית שעמד להריסה; ביטול הרישום ורישום מחדש של בית שבוצעו בו עבודות בנייה נוספות; ביטול רישום שבוצע מתוך טעות.

בראיון עם הפקיד המוסמך בירושלים, נתברר כי נימוק נוסף לבקשות לביטול הרישום, שבעקבותיהן באה בקשה מחודשת לרישום הבית, מקורו במקרים בהם מבקשים דיירי הבית למכור חלק מאדמת הבית, או לספח לבית שטח אדמה נוסף. דבר זה גובע מההנחה כי במצב המשפטי הקיים אין אפשרות למכור חלק מאדמת הבית המשותף, או לספח לבית חלקת אדמה נוספת, כל עוד הנכס רשום כ"בית משותף"⁴². נאלצים לכן לבטל את רישום הבית, לבצע את העסקה שהיו מעוניינים בה, ולאחר מכן לרשום את הבית מחדש. תופעה זו, במישור הכלל ארצי, אינה כה נדירה כפי הנראה, כיון שבתקנות בתים משותפים, תשי"ג–1953 מצאו צורך לקבוע פטור מתשלום אגרה עבור רישום מחודש של בית במקרים שכאלה⁴³.

מצב זה זועק להתערבותו של המחוקק. הפעלת הפרוצדורה של ביטול הרישום מחייבת, בין השאר, החלפת המשכנתאות שהיו רשומות על הדירות במשכנתה הרובצת על הבית כולו, או במשכנתאות המוטלות על חלקים בלתי מסוימים מהבית. כשבאים לאחר מכן לחדש את רישום הבית כבית משותף שוב צריכים לבצע חילופי משכנתאות. בשלב זה יש להחליף את המשכנתה הרובצת על הבית כולו, או את המשכנתאות שעל חלקים בלתי מסוימים מהבית, במשכנתאות הרשומות על דירות הבית⁴⁴. ניתן בודאי למצוא דרך פשוטה יותר כדי לאפשר לדיירי בית משותף למכור או לקנות חלקת אדמה.

ב. סטיות מן "ההסכם המצוי"

חוק בתים משותפים מאפשר לבעלי הדירות בבית משותף לקבוע בהסכם את יחסיהם ההדדיים ואת זכויותיהם וחובותיהם בקשר לבית המשותף, ומשגרשם הסכם כזה במשרד רישום הקרקעות מחייב הוא גם את חליפיהם של בעלי הדירות. "הסכם" כזה, וכל שנוי בו, סעונים הסכמה של כל בעלי הדירות אשר בבית המשותף⁴⁵. בתוספת לחוק

42 ראה סעיפים 31, 32 לחוק בתים משותפים.

43 הפטור נקבע בתקנות בתים משותפים (תיקון), תשכ"א–1961, תקנה 1, פרט 4.

44 סעיפים 27(א), 71(א) לחוק. אותה פרוצדורה תידרש גם במקרים של זכויות שעבוד אחרות שרובצו על הדירות לפי ביטול הרישום. ראה סעיפים 27(ד), 71(ג).

45 סעיפים 35, 39 לחוק.

בתים משותפים נכלל "הסכם מצוי" הנחשב כ"הסכם" של כל בית משותף כל עוד לא שונו הוראותיו על-ידי בעלי הדירות.⁴⁶

באיוז מידה נוהגים לשנות את הוראות "ההסכם המצוי" ¹

אם נשפוט על-פי הנסיון בירושלים הרי שהרוב המכריע של המקרים בהם רושמים שניים ב"הסכם המצוי" הוא בבתים הנבנים בבנייה פרטית. בבנייה הציבורית מצומצמת תופעה זו.⁴⁷

מתוך 109 בתים משותפים בירושלים שנפלו במדגם שנבדק לצורך זה נתגלו הסכמים מיוחדים, המשנים את "ההסכם המצוי", ב-15 בתים, היינו בכ-14% מהבתים. ברם, כפי שהתברר לנו, אין מימצא זה מדויק, ובעצם השיעור גבוה הרבה יותר. על-פי הוראות החוק חייבת הצמדה של חלק מהרכוש המשותף אל אחת הדירות (דבר שהחוק מאפשר אותו) להיערך ב"הסכם", הטעון רישום במשרד רישום הקרקעות.⁴⁸ ואולם למעשה אין מקפידים תמיד במלוי הוראה זו. אין עומדים על הדרישה לרישום "ההסכם" במקרים בהם מתבצעת ההצמדה בעת רישום הבית כבית משותף, כאשר הבית הינו בבעלות יחידה (בדרך כלל בבעלות הקבלן). במקרים אלה מסתפקים בבקשה הכללית לרישום הבית, המפרטת את פרטי ההצמדות.⁴⁹ נובע מכאן כי ל-14% הנ"ל, בהם נרשמו "הסכמים" מיוחדים, יש להוסיף את כל המקרים בהם נערכה הצמדה בלא לרשום על כך "הסכם". (על היקף תופעת ההצמדה, ופרטיה, נעמוד בפרק הבא). לאור האמור חייב מי שמבקש לעמוד על קיומו של "הסכם" רשום, לגבי בית משותף בירושלים, להזהיר עצמו אזהרה כפולה, האחת – אפשר שנערכו בבית הצמדות של חלקים מהרכוש המשותף בלא שהדבר בא לידי בטוי ב"הסכם" שנרשם, ואת ההוראה שהיתה צריכה להיות ב"הסכם" יהיה צורך לחפש במקום אחר, והשנית – הוברר לנו כי לא תמיד מצאו תיקונים ל"הסכם המצוי" (בנושאים כלשהם פרט להצמדות) את דרכם לתיק הבית המשותף שבתיקיית "הפקיד המוסמך" (רישומם של תיקונים אלה נעשה במקום אחר שבפנקסי המקרקעין).

כדאי היה אולי לבחון, אם מצב זה אינו ניתן לייעול.⁵⁰

בדיקת 15 ההסכמים המיוחדים מתוך המדגם מגלה באילו נושאים מצאו לנכון להכניס שניים להוראות ההסכם המצוי:

שחרור בעל יחידה מסוימת מכפיפות להחלטות האסיפה הכללית; פטור לבעל יחידה מסוימת מחובת השתתפות בהוצאות ניהול הבית; פטור לבעל יחידה מסוימת מחובת השתתפות בהוצאות עבור שירותים מסוימים (כמו פטור לבעל דירה בקומת הקרקע מהשתתפות בהוצאות המעלית ונקוי חדר המדרגות); הצמדת חלקים מהרכוש המשותף

46 סעיף 38 לחוק.

47 מסר על כך הפקיד המוסמך בירושלים, ד"ר לינק. אישור לכך עולה גם מדברי נציג חברת עמידר.

48 סעיפים 40(ג), 35, לחוק.

49 כפי שהתברר תוך כדי ראיון עם ה"פקיד המוסמך" בירושלים.

50 וראה גם לעיל, הדיון בנושא "בקשות לתיקון צו הרישום והתנגדויות להן". ההבחנה בין מסמכים המתויקים בתיק הבית המשותף שאצל "הפקיד המוסמך", למסמכים הנשמרים במקומות אחרים, ראוייה שתיבחן מחדש. המצב כיום הוא שאין מקום אחד בו מריכוז כל החומר הנוגע לבית המשותף.

בתוספת הזכות לבנות על החלק המוצמד ולבקש תיקון הרישום בעקבות הבניה (זהו שנוי שכיה המוכנס להסכם, כשהצמדה היא לרוב של הגג); מתן זכות לבעל יחידה מסוימת להפריד חלק שהוצמד לו ולהעבירו ליחידה אחרת שבבית; הגבלת המטרות שלשמן מותר להשתמש ביחידות או בחלקים שהוצמדו; הסכמה מראש להכרעות הנציגות בדבר נחיצותם של תיקונים ולהתקשרויותיה המשפטיות; שנוי מספר חברי הנציגות; קביעת נציגות נפרדת לכל מבנה שבבית המשותף בנוסף לנציגות הכללית; ביטול ההגבלות על הסכומים שאפשר לחייב בהם את בעלי היחידות (היינו ביטול סעיף 10(ב) ל"הסכם המצוי"); קביעה שהוצאות לביטוח הבית תישבנה כהוצאות לאחזקתו; קביעת מודד להפעלת ההסקה (טמפרטורת מינימום).

מתוך מדגם כה קטן (15 הסכמים) קשה להסיק אילו מהשנויים טיפוסיים יותר ואילו טיפוסיים פחות. לצורך בירור שאלה זו נעזר בתשובות הפקיד המוסמך וחברות הבניה. הפקיד המוסמך בירושלים השיב כי השנוי השכיח ביותר הוא בנושא ההצמדות, על כל הכרוך בכך (הזכות לבנות על החלק המוצמד, לבקש תיקון צו רישום בעקבות הבניה, לשנות את ההצמדות, וכדומה). לאחר מכן הזכיר שנויים באופן חלוקת ההשתתפות בהוצאות אחזקת הבית (נושא אותו נבחן בנפרד להלן), והסדר דרכי השימוש ברכוש המשותף.⁵¹

חברות בניה הצביעו בעיקר על תנחת בדבר הצמדת הגג ושירור הזכות להוסיף ולבנות על הגג בידי הקבלן. נושא אחר שהזכירו היה הקניית מעמד מיוחד לקבלן בגין בעלותו באותן יחידות שטרם הספיק למוכרו.

טבעי הדבר שבעת רישום הבית כ"בית משותף", דבר הנעשה ביוזמת הקבלנים, דואגים הקבלנים להבטיח ב"הסכם" את האינטרסים שלהם, ומעניין שהדיירים עצמם אינם מרבים לרישום שנויים ב"הסכם המצוי". דבר זה עשוי לנבוע מכמה טעמים, למשל: מכך שהוראות "ההסכם המצוי" מספקות ברוב המקרים את צרכי הדיירים, או מכך שהדיירים סוטים מהוראות "ההסכם המצוי" בלא לטרוח ולשנותו באופן פורמלי, או אפשר גם שבעת רכישת הדירות אין הדיירים (או יועציהם המשפטיים) די ערים לצורך לדרוש מהקבלן, כתנאי לרכישה, שנוי הוראות מסוימות שב"הסכם המצוי" (כמו פטור לקומות קרקע מחובת השתתפות באחזקת מעלית, וכדו'), ולאחר מכן אין הרוכשי שים יכולים עוד להשיג את הסכמת כל הדיירים לשם שנוי ההסכם.⁵² איזו מהנחות אלה קולעת יותר למציאות, דבר זה יתברר בהמשך הדברים, לכשנבדוק את הנושאים המוסדרים על-ידי ה"הסכם".

הזכרנו לעיל כי על-פי חוק בתים משותפים טעון שנוי ה"הסכם" הסכמה של כל בעלי היחידות. חלק מן המרואיינים שבמדגם התייחס להוראה זו בשאלת הסיום שבשאלון — "הערות והערות". 44 מרואיינים היו בעד שנוי הוראה זו שבחוק, באופן שדי יהיה

51 "הפקיד המוסמך" מתל-אביב, הגב' ו'לכובסקה, הזכירה כשנויים טפוסיים ב"הסכם המצוי" קביעה בדבר כח הצבעה גדול יותר לבעל יחידה מסוימת, וכן הוראה בדבר הזכות לשימוש יחודי בחלקים מסוימים מהרכוש המשותף.

52 על התקלות העוללות להיגרם לרוכשי דירות, כאשר הם מיוצגים על-ידי אותו עורך-דין המיצג גם את המוכר, ניסו להתגבר בעזרת כללי לשכת עורכי הדין (ייצוג צדדים בעסקאות בדירות ובבתי עסק), תשכ"ד—1963, ק"ת, 1495, עמ' 45. וראה ש. גינור, עורך-הדין בישראל, מעמדו וזכויותיו וחובותיו, תשכ"ו, עמ' 108.

ברוב דעות מבין בעלי הדירות כדי לשנות את "ההסכם". 6 מרואיינים היו בעד ההסדר הנוכחי, המחייב הסכמה כללית. בדיקת השאלונים גילתה כי כל המרואיינים שהתייחסו לנושא זה רואיינו על-ידי אותו מראיין. יש, איפוא, להיזהר מהמסקנה שהנושא הזה, של הרוב הנדרש לשם שנוי ההסכם, הטריד במיוחד את אלה מבין המרואיינים שהת-ייחסו אליו. כנראה שהמראיין הסב במתכוון את תשומת לבם של הדיירים המרואיינים על ידו לנושא זה, ושאל לדעתם. בכפוף ל"הערת אזהרה" זו, מעניגת העובדה שרוב כה גדול מתוך הקבוצה שנשאלה על כך העדיף שנוי ההוראה שבחוק. דומה כי מימצא זה מצדיק בדיקה מחודשת על-ידי המחוקק של העקרון כי "ההסכם" ניתן לשנוי רק בהסכמה כללית.⁵²

ג. הצמדות

בית משותף מורכב משני יסודות, היסוד האחד – "דירות", שבהן תיתכן בעלות יחודית,⁵³ והיסוד השני – "רכוש משותף". חלקי הבית המהווים "רכוש משותף" מוגדרים בחוק.⁵⁴ "הרכוש המשותף" נתון בבעלותם המשותפת של בעלי הדירות, כשחלקו היחסי של כל בעל דירה ברכוש המשותף הוא כיחס שבין שטח דירתו לשטח כלל הדירות שבבית.⁵⁵ זהו ההסדר הרגיל המוצע בחוק, אך ניתנת אפשרות לסטות ממנו בשני כיוונים:

1. אפשר שהחלק היחסי ברכוש המשותף ייקבע שלא על-פי השטח היחסי של כל דירה, אלא בדרך אחרת. החוק קובע כי "בשים לב לתנאים המיוחדים של הבית המשותף או של דירה מדירותיו" אפשר לקבוע שיעור אחר.⁵⁶
2. ניתן להצמיד לדירות חלקים מסוימים מתוך הרכוש המשותף, באופן שחלקים אלה יחשבו כחלקים מן הדירות.⁵⁷

באיו מידה סטו מההסדר הרגיל שבחוק, ומדוע?

1. קביעת המנה ברכוש המשותף שלא לפי השטח היחסי של הדירות סטתה מההסדר שנקבע בחוק בנושא זה היו, לפי נסיגנו של "הפקד המוסמך" בירושלים, מעטות בלבד. במקרים הטיפוסיים בהם נעשה הדבר בקשו להקטין, או לבטל, את החלק ברכוש המשותף שהיה עשוי להגיע לבעל יחידה מסוימת על-פי המבחנים הרגילים. לא התגלתה תופעה של בקשות להגדלת החלק היחסי מעבר למה שנקבע בחוק. המקרים הטיפוסיים בהם סטו מההסדר הרגיל שבחוק התייחסו ליחידות בבית המשותף

52 ספק נוסף בדבר התאמתו של ההסדר הנוכחי שבחוק לרצון מרבית הדיירים עולה גם מהדיון בשאלה כיצד לקבוע את המפתח לחלוקת הוצאות האחזקה. ראה על כך להלן, בנושא: השתתפות בהוצאות האחזקה.

53 סעיף 5 לחוק.

54 סעיף 1.

55 סעיף 40, 41.

56 סעיף 41(א).

57 סעיף 40(ג).

שנועדו לצרכים ציבוריים (כמו יחידה שהוצמדה לה רצועת אדמה הגובלת בכביש, מתוך ידיעה שהרצועה תשמש בעתיד לשם הרחבת הכביש), או ליחידה שהקבלן אשר בנה את הבית הותיר בידו, בהצמידו לה את הגג או חלק מהחצר, מתוך כוונה להוסיף ולבנות על חלקים אלה בעתיד.

המניעים להקטנת החלק היחסי ברכוש המשותף נעוצים כנראה בכך שעל פי הוראות החוק יש לחלק את הוצאות אחזקת הבית (וכן הוצאות לשיקום הבית במקרה של הרס) בין בעלי היחידות באופן יחסי לחלקיהם ברכוש המשותף⁵⁸. מובן על כן מדוע בעל יחידה שנועדה לשמש לצרכים ציבוריים, או קבלן שזכותו בנכס רדומה (עד להגיע המועד – אם בכלל יגיע – לבנייה נוספת), מעונינים שחלקיהם היחסיים ברכוש המשותף יהיו קטנים ככל האפשר.

האם אפשר להסיק מן העובדה שברוב הגדול של הבתים אין סוטים מההסדר שנקבע בחוק לחלוקת הרכוש המשותף כי קיימת שביעות רצון מההסדר הזה?

כפי שראינו לעיל קובע החלק היחסי שיש לבעל יחידה ברכוש המשותף את חלקו של בעל היחידה בהוצאות אחזקת הבית, בשיקומו במקרה של הריסה, וכן את חלקו בבעלות המשותפת שבבית, באם יחדל הבית להיות רשום כ"בית משותף"⁵⁹. הנושא של חלוקת הוצאות האחזקה יידון על ידינו במפורט להלן. אשר לחלוקת הוצאות שיקום הבית, והחלק בבעלות המשותפת במקרה שהבית יחדל להיות "בית משותף", ניתן לומר שדעת הרוב נוחה כנראה מהמודד שנקבע בחוק, המבוסס על החלקים ברכוש המשותף שיש לכל דירה. על כל פנים מסתבר שההסדר שנקבע בחוק אינו כה בלתי משביע רצון עד כי יבקשו לשנות את החלקים היחסיים שברכוש המשותף המיועדים לכל דירה.

הסבר אחר, שאף אם אין הוא קולע יותר מקודמיו הוא לפחות אפשרי, הוא כי אין לנו עדיין נסיון של ממש עם בתים משותפים שנהרסו וביקשו לשקמם, או עם בתים משותפים שחדלו להיות רשומים על-פי החוק והפכו לבתים שבבעלות משותפת רגילה⁶⁰. כיון שכך טרם נתגלו המניעים העשויים אולי בעתיד להשפיע על הדיירים לרצות לשנות את חלקם היחסי שברכוש המשותף.

אם כה ואם כה, הרי בכפוף לנושא של חלוקת הוצאות האחזקה, אשר ייבחן להלן, מתבקשת המסקנה כי ההסדר שבחוק בנושא הנדון מניח את הדעת לפי שעה.

2. הצמדת חלקים מסוימים מתוך הרכוש המשותף
הפיכת חלקים מסוימים של הבית שהוגדרו בחוק כ"רכוש משותף" לחלקים המוצמדים לבעל יחידה מסוימת הינה תופעה נדירה בבנייה המבוצעת על-ידי גורמים ציבוריים⁶¹. בבואנו לבדוק את היקף תופעת ההצמדה, ואת פרטיה, בררנו לכן, מתוך כלל הבתים המשותפים שנרשמו בירושלים עד למרץ 1967, רק אותם בתים שהנתונים שבידינו הצביעו על כך שהם נבנו בבנייה פרטית. מתברר כי בבנייה הפרטית נפוצה למדי תופעת ההצמדה. ב-61% מהבתים שנבדקו נתגלו הצמדות (549 בתים מתוך 891. ראה לוח מס'

58 סעיפים 42, 77.

59 שם, וכן סעיף 70 לחוק.

60 ראה לעיל, הנושא: ביטול הרישום.

61 סיפרו על כך בראיון, "הפקיד המוסמך" בתליאביב, הגב' ז'לכובסקה, וכן נציג חברת עמידר.

1 בתוספת). בנוסף על בדיקת שיעור ההצמדות הכללי נבחנה גם השאלה אילו דברים נוהגים להצמיד, ומהי השכיחות היחסית של ההצמדות השונות. והרי מימצאינו: ההצמדה השכיחה ביותר היא של הגג — ב־30% מהבתים. במקום השני: הצמדת חלקים מהחצר והגינה — ב־28% מהבתים. במקום השלישי: הצמדת מחסנים — ב־22% מהבתים. השכיחות של הצמדת חלקים אחרים מתוך הבית נמוכה באופן ניכר מדרגת השכיחות שנתגלתה לגבי החלקים הנזכרים. החלקים האחרים המוצמדים הם: חדרי שירותים, כניסות, מקומות חנייה, חדרי הסקה ומקלטים. שיעור ההצמדות בקבוצות אלה נע בין 1% ל-4%. ראה פרטים בלוח מס' 1 שבתוספת.

ואולם, דומה כי מאז מרץ 1967, המועד בו נסתיימה בדיקת התיקים על ידינו, חל שנוי בשכיחות ההצמדה של מקומות חנייה, ולוח מס' 1 שבתוספת אינו משקף כהלכה את המציאות בנושא זה. "הפקידים המוסמכים" בירושלים ובתל-אביב, הדגישו כי הצמדת מקום חנייה הפכה בעת האחרונה לתופעה שכיחה מאד.

יש חלקים שאינם מוצמדים ליחידה אחת אלא לכמה יחידות. כך הדבר, למשל, לגבי הצמדת כניסות — תופעה המתגלית בבית שיש בו יותר מכניסה אחת, שאז מצמידים לעתים כל כניסה לדירות שבאותה כניסה. יש שתופעה זו מתגלית גם לגבי חדרי הסקה ושירותים⁶². כאשר מוצמד חלק מ"הרכוש המשותף" ליותר מיחידה אחת נוצרת "בעלות משותפת" בבית המשותף, שאינה כפופה להוראות החוק בדבר "הרכוש המשותף". מתוך שיחה בנושא זה עם "הפקידים המוסמכים"⁶³ עולה כי לדעתם לא הקדיש המחוקק מספיק תשומת לב להסדרת מצבים של בעלות משותפת כתוצאה מהצמדה של חלקים מ"הרכוש המשותף" למספר יחידות. תגובה זו מזמינה בדיקה מחודשת של נושא זה על-ידי המחוקק.

הזכרנו כבר לעיל, בעת שדנו בנושא שכיחות הרישום, כי תופעת ההצמדה נפוצה במיוחד בבתים דו-משפחתיים. ספר לנו על כך "הפקיד המוסמך" מתל-אביב. לגבי ירושלים אין לנו נתונים מיוחדים על בתים דו-משפחתיים דווקא, אך בדקנו באיוו מידה מתחלקת תופעת ההצמדה בין הבתים מהגדלים השונים שבחרנו בהם⁶⁴. מתברר כי ככל שהבית קטן יותר גדל, בדרך כלל, שיעור ההצמדות (בגדולים — 50%, בבינוניים — 59%, ובקטנים — 71%. ראה לוח מס' 1).

מדוע שכיחה יותר תופעת ההצמדה בבתים קטנים? שתי השערות לנו בענין זה. בבתים דו-משפחתיים ניתן במקרים רבים לצמצם את היסודות המשותפים שבבית על-ידי הצמדות הדדיות, ועל-ידי כך להקטין את מוקדי הסכסוך הפוטנציאליים בין דיירי הבית. כך, למשל, יש לצפות לכך שדיירים בבתים משותפים דו-משפחתיים יטו להצמיד לכל דירה את הכניסה המוליכה אליה, וחלק מסוים מן החצר. מניע אחר לכך שההצמדות שכיחות יותר ככל שהבית קטן יותר הוא אולי בכך שבבתים שאינם גדולים רב יותר הסכוי שתתאפשר בנייה נוספת בעתיד, ועל כן מעוניין הקבלן לשייר לעצמו דווקא בבתים שכאלה את גג הבית או חלק מהחצר. ואכן, אם נעיין בלוח 1 שבתוספת ניווכח

62 על התופעה של הצמדת חלקים אלה לקבוצת יחידות שבבית סיפרו "הפקיד המוסמך" מתל-אביב, הגב' ז'לכובסקה, "הפקיד המוסמך" מחיפה, ד"ר אשר, וכן נציגי חברות הבניה גד, משה"ב והכשרת הישוב.

63 עם "הפקידים המוסמכים" מתל-אביב וחיפה.

64 על ההבחנה בין הגדלים השונים של הבתים ראה במבוא.

לדעת שההבדל בשיעור ההצמדות בין הבתים מהגדלים השונים מתבטא בעיקר לגבי הצמדות גג וחצר.

כאשר מוצמד לבעל יחידה שבבית משותף מקום חנייה, או מחסן, יש לצפות לכך שההצמדה תתבטא במחיר היחידה, באופן שמחירה יהיה גבוה ממחיר יחידה דומה בלא הצמדה. ואכן, דבר זה אושר על-ידי קבלנים וחברות בניה שנשאלו בנושא זה. במקביל לכך היה מקום לצפות שמחירן של דירות בבית שבו שייר לעצמו הקבלן את הגג, או חלק מהחצר, לצרכי בניה בעתיד, יהיה נמוך ממחירן של דירות מקבילות בבית משותף שבו נשארו הגג או החצר כחלק מ"הרכוש המשותף" של כל בעלי הדירות. למרבה ההפתעה אין הדבר כן. כל הקבלנים וחברות הבניה שנשאלו על כך אמרו שהצמדות הגג או חלק מהחצר לצרכי בניה בעתיד אינה משפיעה על מחירי הדירות⁶⁵.

תופעה תמוהה זאת אפשר והיא מוסברת בכך שלרוב אין רוכשי דירות יודעים כלל על הצמדות הגג או חלק מהחצר בביתם, בעת רכישת דירותיהם.

תמיכה להנחה זו נוכל למצוא להלן, בממצאים שבנושא: בירור הזכויות והחובות בבית המשותף על-ידי רוכשי דירות. הסבר נוסף לתופעה האמורה טמון אולי בעובדה שניצול הגג או חלקים מהחצר לשם פעולות בניה נוספות לא היה נפוץ עד כה, באופן שההפרעה והנזקים העלולים להיגרם לדיירים בשל גיצול ההצמדה טרם הומחשו לדיירים. בין כך ובין כך, זוכים בינתיים הקבלנים וחברות הבניה "מההפקר", שמקורו בחוסר ערנותם של רוכשי הדירות, ויועציהם המצפטיים, להשפעה האפשרית של הצמדה לשם בניה בעתיד. זוהי תקלה הרובצת לפתחם של רבים ומן הראוי כי תזכה לתשומת לבו של המחוקק.

ד. רכישת דירה

1. בירור הזכויות והחובות בבית המשותף על-ידי רוכשי דירות

כאשר דנו לעיל בנושא "סטיות מן ההסכם המצוי" עמדנו על כך שהיקף זכויותיו וחובותיו של אדם הרוכש דירה בבית משותף עשוי להיות מושפע במידה רבה על-ידי הוראות "ההסכם" הנרשם במשרד רישום הקרקעות, ואפילו לא היה רוכש הדירה צד לאותו הסכם. כן הוברר לנו כי אפשרות תיאורית זו מתגשמת במציאות בשיעור של לפחות 14% מהבתים, אם לשפוט על-פי המדגם. לאור מצב זה האם נוהגים רוכשי דירות בבית משותף לברר, בטרם ירכשו את דירותיהם, אם נרשם "ההסכם", ואילו הן הוראותיו? חוק בתים משותפים קובע כי החלטות הדיירים באסיפותיהם מחייבות כל בעל דירה, בין אם היה בעל הדירה בשעת ההחלטה ובין אם היה לבעל הדירה אחרי קבלת ההחלטה, ובלבד שההחלטה נרשמה ב"ספר החלטות", הנתון בכל עת לעיון בידי כל בעל דירה⁶⁶. כפי שניזכר להלן, בעת שנדון בנושא: גיהול ספר החלטות, הרי שמתוך כלל הבתים שבמדגם בהם מתכנסות אסיפות כלליות, מגיע שיעור הבתים בהם מתנהל ספר החלטות ל-57%. לאור מצב זה האם נוהגים רוכשי דירות בבית משותף (כאשר הם אינם הדיירים הראשונים בבית) לברר אילו החלטות נרשמו בספר החלטות?

65 כך השיבו נציגי רסקו, משה"ב, שכון עובדים, הכשרת הישוב, גד, דוד משה לוי, עובדיה לוי, נוימן.

66 סעיף 46.

בדקנו שאלות אלה, והרי התוצאות :

מתוך 116 דיירים אשר רכשו את דירותיהם מדייר קודם, השיבו רק 16% כי הם נקטו בצעדים כלשהם לבירור זכויותיהם וחובותיהם בבית המשותף, לפני רכישת הדירה (ראה לוח מס' 2 בתוספת).

מתוך הדיירים שנקטו בצעדים כלשהם לבירור זכויותיהם 58% עשו את הדבר בשיחה עם הדייר שמכר להם את הדירה, 10% עשו את הדבר על-ידי עיון בספר החלטות, והשאר השיבו כי הם ביררו את זכויותיהם בדרכים שונות. בדיקת "ההסכם" הרשום במשרד רישום הקרקעות לא צוינה על-ידי אף אחד מהמרואיינים כאמצעי שנקטו בו לבירור הזכויות והחובות בבית המשותף.

לשיעור המקרים בהם נבדקו ספרי החלטות (10% מתוך הדיירים שביררו את זכויותיהם, כנאמר לעיל. 10% אלה מהווים 1.7% מתוך כלל הדיירים אשר רכשו את דירותיהם מדייר קודם) לא נודעת משמעות די ברורה הואיל ואפשר שמספר מרואיינים רכשו את דירותיהם בבית שבו לא מתנהל כלל ספר החלטות, ולכן לא היתה אפשרות — גם אם היה רצון — לעיין בספר החלטות. כדי לסלק ספק זה ערכנו בדיקה נוספת, ובה הגבלנו את עצמנו רק לאותם בתים בהם מתנהלים ספרי החלטות (ושהיתה בהם תחלופה של דיירים)⁶⁷. חברי ועד באותם בתים נשאלו באילו מידה ביקשו רוכשי דירות או שוכרים, לעיין בספרי החלטות שבבתיהם, בטרם רכשו או שכרו את הדירות. המימצא היה כי מתוך כלל הבתים שבמדגם, בהם מתנהל ספר החלטות, ושהיתה בהם תחלופה של דיירים, ביקשו רוכשי דירות לעיין בספר החלטות כ-12% מהבתים. לא היה אף מקרה שבו ביקש שוכר דירה לעיין בספר החלטות.

בבדיקה האחרונה הנזכרת מנענו גם בעייה העלולה להתעורר ביחס למימצא שלעיל, לפיו לא השיב איש מהמרואיינים כי הוא בדק את תוכנו של "ההסכם" הרשום. יש להביא בחשבון, לגבי מימצא זה, את האפשרות שהמרואיינין עצמו אכן לא בדק את תוכנו של "ההסכם", אך "ההסכם" נבדק על-ידי עורך הדין שטיפל ברישום הדירה על שמו של הרוכש. (גם אם מביאים אפשרות זאת בחשבון נודעת כמובן חשיבות לעובדה שאיש מבין המרואיינים לא גילה שהוא היה ער לצורך כתיבת בדיקה של "ההסכם", ולא סיפר כי דבר זה נעשה). אפשרות זאת אין להביא בחשבון בכל הנוגע לעיון בספר החלטות, כיון שהנשאלים, בבדיקתנו האחרונה, לא היו רוכשי הדירות עצמם אלא חברי הנציגות, שאליהם צריך לפנות כל מי שמבקש לעיין בספר החלטות, יחא הפונה הרוכש בעצמו, או בא כוחו.

שאלה אחרת שבדקנו בהקשר זה היתה אם התופעה של בירור מוקדם בדבר הזכויות והחובות בבית המשותף מושפעת מהעובדה שהדירה נרכשת — או נשכרת — בבית שיש בו הסקה מרכזית, או שירותים משותפים אחרים. השערתנו היתה כי יש לצפות לעירנות יתרה גדולה לצורך בבירור מוקדם של הזכויות והחובות בבתים שנדרשת בהם יתרה קואופרציה, ושיש בהם יתרה בטוי לזכויות וחובות. המימצא שלנו בשאלה זו מופיע בלוח מס' 2 בתוספת. בעוד שמסתמנת בלוח זה גטייה לפיה העירנות הרבה ביותר לצורך בבירור מוקדם מצויה בבתים שיש בהם הסקה מרכזית, העירנות פוחתת בבתים שיש בהם שירותים משותפים בלא הסקה, ופוחתת עוד יותר בבתים שאין בהם כל שירותים

67 הנושא: ניהול ספר החלטות, יידון בנפרד להלן.

משותפים (10%—18%—27%), הרי שאין לומר כי ההבדל בין הקטגוריות האלה נתגלה כמובהק מבחינה סטטיסטית⁶⁸.

תהינו מהי הסיבה לשיעור זה נמוך של מקרים בהם מבררים רוכשי דירות בבית משותף את זכויותיהם וחובותיהם בבית. שאלנו על כך את כל המרואיינים אשר רכשו את דירותיהם מאת דייר קודם, ואשר לא נקטו בכל אמצעים לבירור זכויותיהם וחובותיהם. 68% ממרואיינים אלה השיבו כי לא ביררו את זכויותיהם משום שהם לא ייחסו חשיבות לבירור שכזה. רק 3% השיבו כי לא נקטו בצעדים לבירור זכויותיהם משום שלא ידעו כיצד לעשות זאת (7% לא השיבו לשאלה זו ו-22% ציינו סיבות שונות שלא ניתן היה לסווגן).

העולה מהאמור הוא שמרבית רוכשי הדירות אינם ערים להשפעה האפשרית של הוראות "ההסכם" ו"ספר החלטות" על זכויותיהם וחובותיהם בבית המשותף. מצב זה חריף במיוחד ביחס להוראות "ההסכם". דומה כי מסקנה זו אוצלת גם על השאלה באיזו מידה ערים יועציהם המשפטיים של רוכשי דירות לחשיבות "ההסכם" ו"ספר החלטות". (בעוד שלגבי "ההסכמים" אפשר, אולי, להניח שיועציהם המשפטיים של רוכשי הדירות מבררים מיוזמתם את תוכן ההסכמים, מבלי שדבר זה מובא לידיעת הרוכשים, אין להנחה זו מקום באשר ל"ספר החלטות". כזכור ביקשו לעיין ב"ספר החלטות" רק ב-12% מהביתים בהם מתנהל "ספר החלטות". קשה ליישב תוצאה זו עם ההנחה שמרבית עורכי הדין מעריכים נכונה את חשיבותו האפשרית של "ספר החלטות"). חשוב לכן למצוא דרך שבאמצעותה ניתן יהיה לקרב לתודעתם של רוכשי דירות את דבר קיומם של "ההסכם" ו"ספר החלטות". שמא מוטב, על יסוד נסיון העבר, שהמחוקק יתן דעתו על כך ולא ישאיר חפקד זה ליועציהם המשפטיים של רוכשי הדירות (אפשר אולי לקבוע בטופס שטר המכר מקום לאישורו של הקונה כי הוא קרא את המסמכים האלה; ואולי כדאי לדרוש שיצורף העתק מההסכם, הנושא את חתימתו של הרוכש, אל נסח הרישום ושאר מסמכים המוגשים על-ידי הרוכש לצורך רישום העסקה בלשכת רישום המקרקעין, וכדו'). העובדה שרק 16% מתוך הדיירים אשר רכשו את דירותיהם מדייר קודם ביררו בדרך כלשהי מה הם זכויותיהם וחובותיהם בבית משותף מעידה כי מרבית רוכשי הדירות בבתיים משותפים נותנים את דעתם בעיקר לאספקטים היחודיים הנובעים מרכישת דירה בבית משותף, תוך הסחת הדעת מהאספקטים השיתופיים. מצב זה גם מלמד, כך יש להניח, כי תקלות קשות לא נתעוררו בשל הסחת דעת זאת. ואולם, מכיון שההתעלמות מהיסודות השיתופיים שבבית משותף עלולה להעמיד את רוכשי הדירות בפני הפתעות מאד בלתי נעימות, חשוב למצוא דרך להתגבר על כך, ולא יהא זה נכון אם נסתפק בטענה שעד כה לא נגרמו כנראה בשל כך תקלות קשות⁶⁹.

2. קובלנות על קבלנים

החווים השונים הנערכים בין רוכשי דירות בבית משותף לבין הקבלן, ובמיוחד בבית שבנייתו טרם הושלמה, משפיעים בהכרח אחד על השני. ההשפעה ההדדית שבין החווים נובעת מהעובדה שבכל חווה יש התייחסות — מפורשת או מכללא — לחלקים המשותפים

68 ההבדל בין בתיים שיש בהם הסקה מרכזית לבתיים ללא שירותים משותפים: $\sigma=1.6$, $P<.11$.
69* ראה ההערה הבאה.

בבית. באם אין התאמה בין כל החוזים שנערכו לגבי כל דירות הבית עלולות להיווצר מערכות סבוכות של סכסוכים, בין הדיירים לבין הקבלן, ובין הדיירים לבין עצמם. כדי למנוע תקלה זו צריכים להבטיח נוסח אחד בכל חוזה המכר שבאותו בית, בכל הנוגע לנושאים המשותפים לכל דיירי הבית. התקלה העלולה להיווצר באין התאמה כזו מיוחדת ל"בית משותף", והיא באה בנוסף על התקלות הרגילות העוללות להתעורר ביחסים שבין קבלן לרוכשי בתים. בחוק בתים משותפים לא ננקטו כל צעדים כדי להבטיח את ההתאמה הנדרשת בין ההתחייבויות השונות של הקבלן.

השאלה באיזו מידה מתעוררות למעשה תקלות, בשל קבלנים שאינם מכבדים את התחייבויותיהם כלפי רוכשי דירות בבתיים משותפים, נבחנה על ידינו מבעד למשקפיהם של הדיירים. בחרנו מתוך המדגם רק באותם דיירים שהתקשרו בחוזים עם קבלנים בטרם הושלמה בניית הבית. הגבלנו את בדיקתנו לבנייה הפרטית; חברות בניה ציבוריות לא נכללו בתוכה.

בדיקת תשובות המרואיינים גילתה כי 40% מרוכשי הדירות קבלו על הקבלנים שהם לא כיבדו את התחייבויותיהם (33 מתוך 84). כדי להימנע עד כמה שאפשר מלהכליל בין הקובלנות נושאים הנתונים להערכה, כמו רמת ביצוע, או טיב חברים, שבהם עשויות להיות באופן טבעי הערכות שונות, ביקשנו לפרט את נושאי הקובלנות. התברר כי ב-88% מהמקרים היה נושא הקובלנה אי ביצוע דברים שהקבלן התחייב לבצעם, כמו אי התקנת מקום לחנייה, אי הקמת מתקן ליבוש כבסים, אי הכשרת גינה, וכדו'.

כדי לבדוד את המקרים בהם היו קובלנות נגד הקבלן, והקבלן תיקן את המעוות, מהמקרים האחרים, נתבקשו המרואיינים להשיב על השאלה הבאה:

"אם לא מילא הקבלן את התחייבויותיו כיצד היגבת?"

(1) השלמתי עם המצב,

(2) התנגדתי והגעתי להסדר שהניח את הדעת,

(3) התנגדתי ולא הגעתי להסדר שהניח את דעתי."

60% מהמשיבים השיבו את התשובה הראשונה; 40% השיבו את התשובה השלישית.

על תיקון המעוות לא הצביע איש מבין המשיבים. יש להתייחס אל השיעור הגבוה של קובלנות כנגד הקבלנים בזהירות, כי כאמור כך ראו את הדבר הדיירים. אפשר מאד שהקבלנים רואים את הדבר אחרת. ואולם, העובדה ש-40% מהמרואיינים טענו שהקבלנים לא כיבדו את התחייבויותיהם, אף שאין היא מעידה בוודאות על מציאות אובייקטיבית, הנה יש בה כדי להעיד על הרגשתה של אוכלוסיה ניכרת מקרב דיירי הבתים המשותפים. תופעה זו תובעת טיפול על-ידי המחוקק⁶⁹. בארצות אחרות נתעוררה תקלה דומה ומצאו דרכים לטפל בה.

69 נסיון לפתור את הבעיה הנדונה נעשה בהצעת חוק המכר (דירות), תשכ"ט-1969, הי"ח, 835, עמ' 235. ואולם, כמדומה שציקר התקלה, המתעוררת עקב אי התאמה של חוזה מכר, לא תבוא על פתרונה על-פי ההצעה הנוכחת.

ה. אחזקת הבית

1. השתתפות בהוצאות האחזקה

חוק בתים משותפים קובע כי הוצאות האחזקה יחולקו בין דיירי בית משותף יחסית לשטח דירותיהם, אלא אם כן נקבע בהסכם שיעור השתתפות אחר⁶⁹. בדיקתנו העלתה כי בבתיים שבמדגם לא שינו את ההוראה שבהסכם המצוי על-ידי רישום הסכם מיוחד בספרי המקרקעין הקובע מודד אחר לחלוקת הוצאות האחזקה⁷⁰. נשאלת השאלה אם במציאות אכן נוהגים לחלק את הוצאות האחזקה יחסית לשטח הדירות, ואם היו סטיות מדרך זו, מהי שיטת החלוקה שאומצה.

מתוך בדיקת הבתים שבמדגם בהם משלמים הדיירים עבור הוצאות האחזקה מתברר כי בעיקרו של דבר נוהגות שתי שיטות לחלוקת הוצאות אלה: הדרך האחת – יחסית לשטח הדירות, הדרך האחרת – חלוקה בשווה. מענין לציין כי חלוקה על-פי השווי היחסי של הדירות, המקובלת למדי בחוקי בתים משותפים שבמדינות העולם, לא נתגלתה כלל במדגם שלנו. האם הסיבה לכך היא שהבדלים יחסיים בשווי הדירות שבאותו בית משתקפים בצורה מספקת בהבדלי השטח? ואולם, האם אין לעתים הבדל ניכר בשוויין של דירות שבאותו בית אף אם שטחן שווה (למשל עקב היתרן בקומות שונות)? ושאלה מתעלמים מהבדלים בשווי הדירות משום שהוצאות האחזקה נמוכות יחסית, ואין לכן אינטרס ממשי לחלקן שלא בשווה?

כדי לעמוד על שכיחותה של כל אחת מהשיטות הנוהגות אצלנו (יחסית לשטח וחלוקה בשווה) חייבים אנו לצמצם את בדיקתנו רק לאותם בתים בהם שטח כל הדירות אינו שווה (בבתים שכל דירותיהן שוות בשיטחן, אין, כמובן, אפשרות לדעת על-פי איוו משתי השיטות נוהגים הדיירים). הבדיקה העלתה כי ב-55% מתוך הבתים שנבדקו חולקו הוצאות האחזקה בשווה (33 בתים מתוך 60), ואילו ב-45% חולקו הוצאות האחזקה יחסית לשטח הדירות. נובע, איפוא, מכאן שבמציאות דוחים ברוב המקרים את ההסדר לחלוקת הוצאות האחזקה שהוצע על-ידי המחוקק. יחד עם זאת מענינת העובדה שהדיירים לא טרחו לקבוע את שיטת החלוקה שבחרו בה בהסכם הרישום בספרי המקרקעין, כפי שדורש זאת מהם החוק. יש כאן, איפוא, מחד גיסא דחייה של הסדר דיספוזיטיבי ומאידך גיסא אי ציות להוראה קוגנטית.

הניתן למצוא מכנה משותף לבתים בהם מעדיפים הדיירים חלוקת ההוצאות יחסית לשטח, ומכנה משותף לבתים בהם מעדיפים הדיירים חלוקה בשווה?

הבדיקה העלתה כי יש תלות בין השאלה אם מותקנים בבית הסקה מרכזית או מעלית לשאלה מהו המפתח לחלוקת ההוצאות לפי פועלים. בבתיים בהם פועלת הסקה מרכזית או מעלית היה שיעור גבוה יותר של מקרים בהם חילקו את הוצאות האחזקה יחסית

⁶⁹ סעיפים 41, 42. במקרים המיוחדים בהם החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה אינו נקבע יחסית לשטח הדירות יחולקו אף הוצאות ההשתתפות שלא באופן יחסי לשטח הדירות – סעיף 41(א).

⁷⁰ ראה לעיל, הנושא: סטיות מן ההסכם המצוי. נתגלו מקרים בודדים של פטור ליחידה מסוימת מהשתתפות בהוצאות, מכולן או מחלקן, אך לא נקבע מודד אחר לחלוקת ההוצאות בין כלל הדיירים.

לשטח הדירות ולא בשווה (76% לעומת 33% בבתים שאין בהם מעלית או הסקה)⁷¹. נראה הדבר כי יש נכונות גדולה יותר לחלק בשווה הוצאות עבור נקיון הבית, או עבורות הגינון, מאשר עבור ההסקה או המעלית (או שזא גדולה הנכונות לחלוקה בשווה כל עוד הוצאות האחזקה נמוכות?).

תלות אחרת שנתגלתה היא בין השאלה אם הבית משמש למגורים בלבד או שיש בו גם בתי עסק, לבין השאלה מהו המפתח שנבחר. בבתים שיש בהם גם בתי עסק היה גבוה יותר שיעור המקרים בהם נתחלקו ההוצאות יחסית לשטחי היחידות, ולא בשווה (70% לעומת 32% בבתים שהם למגורים בלבד)⁷². הסבר אפשרי לכך הוא שבבתים בהם יש גם בתי עסק יש לצפות להבדלים גדולים יותר בשטח היחידות בהשוואה לבתים שהם למגורים בלבד, דבר הממריץ לחלוקת ההוצאות שלא בשווה. נימוק אפשרי אחר הוא שמידת הצריכה של שירותים, כמו הסקה מרכזית (מים חמים), עשויה להיות מגוונת יותר בבית שיש בו גם בתי עסק בהשוואה לבית שכל יחידותיו הן למגורים בלבד.

כדי לסטות מהמפתח לחלוקת הוצאות האחזקה אשר נקבע בחוק – דבר שקרה למעשה במקרים רבים – נדרשת הסכמה של כל הדיירים⁷³. האם יודעים הדיירים את דבר קיומה של הוראה חשובה זו, המעניקה לכל דייר זכות ויטו בנושא של המפתח לחלוקת הוצאות האחזקה? תשובות הדיירים באותם בתים שבמדגם בהם משתתפים הדיירים בהוצאות האחזקה מגלות כי 29% מהדיירים אינם יודעים כי הסכמתם דרושה כדי לסטות מהחלוקה לפי השטח היחסי של הדירות. שיעור זה של אי ידיעה מצטרף לדוגמאות האחרות שפגשנו בהן במהלך מחקר זה המעידות כולן עד כמה אין הדיירים מודעים את הוראות הבתים המשותפים. ואולם, מעניין לציין שבנושא הזה היה שיעור אי הידיעה נמוך במידה ניכרת מאי הידיעה שנתגלתה בנושאים אחרים⁷⁴. תופעה זו מוסברת כנראה בכך שלגבי נושאים שהדיירים ערים לחשיבותם – כפי שהדבר לגבי שאלת חלוקת הוצאות האחזקה – נוטים הדיירים להתעניין יותר בהוראות החוק מאשר לגבי נושאים שחשיבותם אינה ידועה להם (או נושאים שחשיבותם אכן מעטה).

בנוסף לבדיקת המפתח לחלוקת הוצאות האחזקה לפיו פועלים במציאות, ולבדיקת השאלה באיזו מידה יודעים הדיירים את ההסדר החוקי שבענין זה, בדקנו גם את השאלה מהו המפתח לחלוקת ההוצאות הנראה בעיני הדיירים כרצוי. מתברר שהמפתח הרצוי דומה במידה רבה למפתח על פיו פועלים במציאות. 43% מהדיירים השיבו כי מן הראוי שהוצאות האחזקה יחולקו בשווה בין כל הדיירים; 40% השיבו כי המפתח הראוי הוא חלוקה באופן יחסי לשטח הדירות. אחוז אחד בלבד השיב כי המפתח הראוי הוא יחסית לשווי הדירות (11% השיבו תשובות מגוונות, 5% השיבו כי אין להם עמדה בנושא זה).

עולה, איפוא, כי המפתח המוצע בחוק לחלוקת הוצאות האחזקה אינו נתמך בפרקטיקה המקובלת על רוב הדיירים.

האם אפשר למצוא תכונה המשותפת לאותם דיירים שהשיבו כי הם מעדיפים חלוקת ההוצאות יחסית לשטח הדירות? בדיקת שאלה זו העלתה כי בבתים בהם יש הסקה

71 ראה לוח 3.

72 ראה לוח 4.

73 סעיפים 42, 35(ב) לחוק.

74 ראה להלן, הנושאים: שיפורים בבית, ידיעת החובה להתכנס.

מרכוזה, או מעלית, נתגלה שיעור גבוה יותר של משיבים הבוחרים בחלוקת ההוצאות לפי שטח הדירה (82% לעומת 30% בבתים ללא הסקה מרכזית או מעלית)⁷⁵. השוני בשטח הדירות בבתי המשיבים, כשהוא לעצמו, אין בכוחו להסביר את תשובות הדיירים. דבר זה עולה יפה מהבדיקה הבאה שנערכה: נבדקו בנפרד אך ורק הבתים שבהם שטח הדירות אינו שווה, תוך הבחנה בין הבתים שיש בהם הסקה מרכזית או מעלית לבתים שאין בהם הסקה מרכזית ומעלית. על אף שבכל הבתים האמורים לא היה שטח הדירות שווה נתגלה הבדל מובהק בין הבתים שהיו בהם הסקה מרכזית או מעלית לבתים האחרים. בבתים בהם היו הסקה מרכזית או מעלית היה שיעור הרבה יותר גבוה של משיבים שהעדיפו חלוקת הוצאות יחסית לשטח הדירות (62% לעומת 26%)⁷⁶.

על ההסברים האפשריים לתופעה זו עמדנו לעיל כאשר הצבענו על המפתח לפי מחלקים למעשה את הוצאות האחזקה. כדאי אולי להצביע על העובדה שבשאלה מהו המפתח הרצוי לחלוקת הוצאות האחזקה נתגלה שיעור קטן בלבד של מקרים בהם השיבו הדיירים כי אין להם עמדה — 5%. לא בכל השאלות נוטים אנו, איפוא, לגלות אדישות לענייני הבית המשותף...

מלבד השאלה מהו קנה המידה שבעזרתו מן הראוי לחלק את הוצאות האחזקה ביקשנו לברר גם אם הגישה העקרונית שבחוק, לפיה נדרשת הסכמה של כל הדיירים לשם שנוי קנה המידה⁷⁷, נראית כרצויה.

מתברר כי רוב הנשאלים מקרב הדיירים המשתמשים ביחידותיהם למטרת מגורים שוללים את ההסדר שבחוק, ומעדיפים כי המפתח לחלוקת הוצאות האחזקה ייקבע על-פי רוב דעות (69% לעומת 23% אשר חייבו את ההסדר הנוכחי). אף לגבי שאלה זו נתגלה הבדל מובהק בין דיירי בתים שבהם יש הסקה מרכזית או מעלית, לדיירי הבתים האחרים. בבתים בהם יש הסקה מרכזית או מעלית היה שיעור גבוה יותר של משיבים המעדיפים החלטת רוב על-פני החלטה פה אחד (77% לעומת 64%)⁷⁸. ההסבר האפשרי לכך הוא שכאשר השירות המשותף יקר יותר (כמו בהסקה ומעלית), ליותר דיירים איכפת כיצד יתחלקו ההוצאות, ואז יש יותר חשש שלא תתגבש דעה אחידה בקרב הדיירים. במצב זה הדרישה להתלטה פה אחד מעניקה לכל דייר זכות ויטו שקיים חשש שיפעילוה. כדי למנוע תקלה זו מעדיפים לכן בבתים אלה הכרעה על-פי רוב דעות. עמדת בעלי בתי עסק בשאלה הנדונה לא היתה שונה בהרבה מעמדתם של הדיירים למגורים. רובם שלל את ההסדר הנוכחי, והעדיף החלטה ברוב דעות (57%). בתכונה אחת נבדלו בעלי בתי העסק מהדיירים למגורים — שיעור המשיבים שלא היתה להם עמדה בשאלה הנדונה היה, בקרב הדיירים למגורים — 4%, ואילו בקרב בעלי בתי העסק — 38%. זהו סימפטום נוסף לאדישות שבעלי בתי העסק מגלים בענייני הבית המשותף. מאידך גיסא מענין השיעור הנמוך במיוחד של דיירים שלא היתה להם עמדה בשאלה זו, המסקנה העולה מבדיקת נושא זה משתלבת יפה עם המסקנה דלעיל, בנושא "סטיות מן ההסכם המצוי". רוב ברור מקרב הדיירים דוחה את המצב הקיים לפי שנויים בהוראות ההסכם המצוי מותנים בהסכמה של כל הדיירים.

75 ראה לוח 5.

76 ההבדל הינו מובהק: $\sigma=5$, $P<.001$.

77 ראה סעיפים 42, 35(ב).

78 ההבדל היה $\sigma=2.2$, $P<.28$.

2. רמת האחזקה

בין הנימוקים שהוזכרו לעיל להעדפת רישום בתים על-פי חוק בתים משותפים היה גם הנימוק שחוק זה מקל על הראגה לאחזקתו של הבית.⁷⁹ מענין היה לבדוק נימוק זה על-ידי השוואת רמת האחזקה של בתים הרשומים על-פי חוק בתים משותפים לבתים שהגדרתם המשפטית שונה. ואולם, בדיקה זאת לא יכולנו, לצערנו, לבצע. כפי שנוכחנו לדעת הרי לגבי בנינים שנבנו לאחר חקיקת חוק בתים משותפים נדחקו לקרן זוית ההגדרות המשפטיות האחרות, שהיו מקובלות בעבר.⁸⁰ מכאן שהשוואה יכולה להיערך בעיקר בין בתי הדירות הרשומים, שהוגדרו בהגדרות המשפטיות המלפני חקיקת חוק בתים משותפים, לבתים החדשים שנבנו לאחר פירסום החוק. השוואה שכזאת, בין בתים שידוע מראש כי גילם שונה, היתה נותנת, כמובן, תמונה מסולפת.⁸¹ גם לא הצלחנו לקבל בנושא זה מידע בעל ערך מהמראיינים. שאלנו את מפקח הרישום של אגודות שיתופיות לשיכון אם רמת האחזקה של בתים הרשומים כאגודה שיתופית שונה מזו של בתים הרשומים על פי חוק בתים משותפים. תשובתו היתה כי קשה להצביע על הבדלים בענין זה. לעומתו השיב רשם האגודות השיתופיות (אשר תאר את עצמו כמי שבקיא בנושא זה פחות מאשר מפקח הרישום של האגודות השיתופיות לשיכון) כי רמת האחזקה של בתים הרשומים כאגודות שיתופיות גבוהה מזו של בתים הרשומים על-פי חוק בתים משותפים. הסיבה להבדל זה נעוצה, כך הסביר הרשם, בפיקות שהוא מפעיל על הבתים הרשומים כאגודות שיתופיות, ובקשר שהוא מקיים עם דייריהם. על רקע זה קשה היה להסיק מסקנות ברורות, המבוססות על השוואה "חיצונית" בין בתים הרשומים על-פי החוק לבתים אחרים. נאלצנו, איפוא, להסתפק בבדיקה "פנימית", של הבתים המשותפים בלבד. בנושא זה הסתמכנו על מדגם הבתים שנבחר מתוך העיר ירושלים, ויש להביא בחשבון את האפשרות שבהלקי הארץ האחרים עשויה התמונה להיות שונה.

כדי לעמוד על רמת האחזקה ועל הגורמים המשפיעים עליה געורנו בשלוש אבני בוחן, האחת – מצב הסיד בחדר המדרגות; השניה – תקינות התאורה בחדר המדרגות; השלישית – מצב הגינה. המראיינים נתבקשו לציין את התרשמותם ממצב הסיד והגינה בבתים בהם ביקרו על-פי דירוג לשלוש רמות אחזקה: גבוהה, בינונית, נמוכה. התברר כי לא היה הבדל רב בין שיעור המקרים בהם נתגלתה רמה נמוכה של סיד בחדר המדרגות לבין שיעור המקרים בהם נתגלתה רמה נמוכה באחזקת הגינה, ולבין שיעור המקרים בהם נמצאה התאורה בחדר המדרגות במצב שאינו תקין. השיעור נע בין 20% ל-26% (לגבי סיד – 24 בתים מתוך 117, שהם 20%; לגבי גינה – 18 בתים מתוך 79 בתים שיש בהם גינה, היינו 23%; לגבי מאור – 30 בתים מתוך 117, הווה אומר 26%).⁸² מתברר, איפוא, כי הדאגה לכל אחד מהנושאים שבדקנום רחוקה

79 ראה הדיון בנושא: הסעמים להעדפת רישום על פי חוק בתים משותפים.

80 ראה לעיל, הנושא שכיחות הרישום.

81 על הקשיים בהסתמכות על בתים ישנים שהחליפו את הגדרתם המשפטית ונרשמו על-פי חוק בתים משותפים, ראה לעיל, בנושא שכיחות הרישום, בסמוך להערה 15. אף אם היינו מאתרים בתים אלה (ומטיבות תקציביות לא היה לאל ידינו לעמוד בכך) ספק אם מספרם היה מאפשר מדגם המגוון דיו.

82 ראה לוחות 6, 7, 8, בתוספת.

מליבם של הדיירים במידה שווה פחות או יותר, ואין נושא המופלה לרעה במיוחד. החומרה שבשיעור המקרים בהם נתגלתה רמת אחזקה נמוכה, מתרכזת במקצת נוכח העובדה שנתגלה גם שיעור בלתי מבוטל של בתים שהצטיינו ברמת אחזקה גבוהה. לגבי סיוד צוינה רמת אחזקה גבוהה ב-36% מהבתים⁸³, ולגבי גינה ב-26% מהבתים⁸⁴. רמת האחזקה שנתגלתה במספר הרב ביותר של בתים היתה בינונית (44% לגבי סיוד, 51% לגבי הגינה)⁸⁵.

נבחנה ההשערה כי קיים קשר בין רמת האחזקה של בית לגודלו של הבית, באופן שככל שהבית גדול יותר רב יותר הסכוי שרמת אחזקתו תהא נמוכה (כתוצאה מכך שהגודל עלול להכביד על שיתוף הפעולה בין הדיירים). סיווגנו את הבתים שבמדגם הן על-פי רמת אחזקתם והן על-פי גודלם (לפי שלוש הקטגוריות: גדול, בינוני וקטן). התוצאה שנתקבלה אינה מאשרת את ההשערה הנוכחת בדבר קיום קשר בין גודל הבית לרמת אחזקתו⁸⁶. אפשר שמסקנה זו תעורר ענין בקרב מתכנני בניה השוקלים מהו גודל הבית המתאים ביותר להבטחת רמת אחזקה טובה.

3. המטפלים באחזקה

האם יש קשר בין רמת אחזקתו של בית לשאלה מי מטפל באחזקה — הדיירים עצמם או עובדי שירותים המועסקים על ידם? בטרם נבדוק שאלה זו מן הראוי לברר תחילה אם התופעה של "שירות עצמי" על-ידי הדיירים די נפוצה עד כי יהא טעם בבדיקת השאלה שהצגנו. מתוך 124 הבתים שבמדגם נתגלה "שירות עצמי" על-ידי הדיירים ב-41% מהמקרים; ב-6% מהמקרים התקשרו הדיירים עם חברה לשירותים; וב-53% מהמקרים מועסק עובד שירות אחד לפחות (עובד נקיון או גנן)⁸⁷. נוכחים אנו, איפוא, לדעת כי התופעה של שירות עצמי על-ידי הדיירים שכחה למדי בבתים משותפים והיא מצדיקה בדיקת רמת האחזקה המושגת בבתים אלה לעומת רמת האחזקה שבבתים בהם מועסקים עובדי שירותים.

הבדיקה העלתה כי בכל אבני הבוחן שנעזרנו בהם (מצב הגינה, הסיוד בחדר המדרגות והתאורה בחדר המדרגות), יש הבדל מובהק ברמת האחזקה בין בתים שאחזקתם היא על-ידי הדיירים עצמם לבתים בהם מעסיקים עובדי שירותים, כשרמת האחזקה נמוכה יותר בבתים שאחזקתם היא על-ידי הדיירים עצמם. אם ניטול את הנושא של גינון, המאפשר השוואה ישירה בין רמת ההשגים של שירות עצמי לזו המושגת על-ידי עובד שכיר, נמצא כי שיעור המקרים בהם הושגה רמת אחזקה גבוהה של הגינה היה, בבתים בהם מטפלים בגינה הדיירים עצמם — 6%, בבתים בהם מועסק גנן — 44%. גם הבדיקה של בתים בהם נתגלתה רמת אחזקה נמוכה מאשרת את המסקנה הנ"ל. שיעור המקרים של אחזקה גו ברמה נמוכה היה, בבתים בהם הדיירים עצמם

83 לוח מס' 6 בתוספת.

84 לוח מס' 7 בתוספת.

85 לוחות 6, 7.

86 לוחות 6, 7, 8.

87 לוח 9.

שכיחות התופעה של העסקת גנן כדי 54%. כאשר אנו בודקים שיעור זה (54%) תוך הבחנה בין הגדלים השונים של הבתים מתגלה הבדל מובהק. בבתים גדולים מגיע השיעור של המקרים בו מעסיקים גנן ל-95%; בבתים בינוניים – 53%; ובבתים קטנים – 25%¹⁰⁰.

5. העמדה כלפי חברות אחזקה

ראינו לעיל כי ב-59% מהבתים שבמדגם מועסק עובד שכיר או חברה לשירותים. מעניינת העובדה שמתוך אחוז זה התקשרות עם חברה לשירותים נתגלתה רק בכ-10% מהמקרים (ב-7 בתים מתוך 73), ואילו בכל יתר המקרים היתה ההתקשרות במישרין עם העובד¹⁰¹. מה הן הסיבות לתופעה זו? מהי עמדתם של הדיירים כלפי הצעה להתקשר עם חברה לאחזקה? באילו בתים רב יותר הסכמי שהדיירים ירצו בהתקשרות כזו?

בבתים בהם מועסק עובד שכיר נשאלו חברי הנציגות באם לא היו להם בעיות עקב העדרויות של העובד, כמו עקב שירות מילואים, מחלה וכדו'. ב-85% מהמקרים היתה התשובה כי לא נתעוררו תקלות מיוחדות עם העובד השכיר. המגיע להתקשרות עם חברות אחזקה בשל נסיון רע עם עובדים שכירים אינו קיים, איפוא, כפי הנראה.

לכל הדיירים שרואיינו בבתים שנפלו במדגם הוצגה שאלה מה דעתם על יעילות הניהול של הבית על-ידי חברי הנציגות שנבחרו מקרב הדיירים, ובסמוך לכך נשאלו אם אין הם מעדיפים שהבית ינוהל על-ידי גוף מקצועי העוסק באחזקה בתים. שיעור המעדיפים ניהול על-ידי חברת אחזקה, מבין הדיירים למגורים, היה – 43% (118 מרואיינים מתוך 272). 57% השיבו כי אין הם מעדיפים ניהול על-ידי חברת אחזקה. בקרב בעלי בתי עסק שבבתים משותפים השיבו 50% כי הם מעדיפים חברת אחזקה ו-50% התנגדו לכך, אך המדגם היה כאן קטן – בסה"כ השיבו לשאלה זו 24 בעלי בתי עסק.

בנסיון לאתר את אותם בתים בהם מתרכזים הדיירים הרוצים בניהול על-ידי חברת אחזקה מיינו את תשובות הדיירים לפי הגדלים השונים של הבתים. נתגלה כי קיימת תלות מובהקת בין גודל הבית לרצון בניהול על-ידי חברת אחזקה. ככל שהבית גדול יותר רב יותר שיעור המעדיפים ניהול באמצעות חברת אחזקה (בבתים גדולים – 61%, בבתים בינוניים – 37%, בבתים קטנים – 21%)¹⁰².

המתנגדים לניהול באמצעות חברות אחזקה נשאלו לסיבותיהם. 41% מהם השיבו

100 על המספר הכללי של בתים בהם יש גינה, תוך הבחנה בין הגדלים השונים של הבתים אפשר לעמוד מתוך עיון בלוח 7. ההבדל בין בתים קטנים לבינוניים: $P < .04$, $\sigma = 2.1$; בין בתים קטנים וגדולים: $P < .001$, $\sigma = 4.6$; בין בתים בינוניים לגדולים: $P < .002$, $\sigma = 3.1$.
101 ראה לוח 9. מבין כלל המקרים בהם מועסק עובד שכיר (בהבדל מהתקשרות עם חברת אחזקה), רק בשמונה מקרים ציינו כי הקשר עם העובד נוצר באמצעות גוף המספק עובדים ולא במישרין עם העובד.

102 ראה לוח 14. ההבדל בין בתים קטנים לבינוניים: $P < .01$, $\sigma = 2.6$; בין בתים קטנים לגדולים: $P < .001$, $\sigma = 5.1$; בין בתים בינוניים לגדולים: $P < .001$, $\sigma = 3.4$.

כי נוח להם במצב הקיים; 29% השיבו כי התנגדותם נובעת מהחשש שהתקשרות עם חברת אחזקה תייקר את הוצאות האחזקה. השאר השיבו תשובות מגוונות. העולה מהאמור לעיל הוא כי מבחינת דיירי הבתים המשותפים קיימת הנכונות הדרושה כדי לאפשר התפשטות התופעה של התקשרות עם חברות אחזקה. זאת הן בהתחשב בשיעור הגבוה של הדיירים המעוניינים בכך, והן בשל הנימוקים הקלושים (נוח במצב הקיים) שניתנו בחלק גדול מהמקרים על-ידי המתנגדים לכך. היצוג של בתים המנוהלים על-ידי חברות אחזקה, בתוך המדגם שלנו, היה כמעט אפסי. אין, על כן, באפשרותנו לומר דבר בשאלה אם הוראות חוק בתים משותפים עונות יפה על השאלות המיוחדות – אם ישנן כאלה – העלולות להתעורר כאשר הבית מנוהל על-ידי חברת אחזקה. זוהי מגבלה המשקפת את המצב בירושלים. אפשר שבחלקי הארץ האחרים הצטבר נסיון רב יותר בהנהלת בתים משותפים על-ידי חברות אחזקה. אם כוהו המצב כי אז כדאי היה ששאלה זו תיחקר במקום המתאים לכך.

6. העמדה כלפי אחזקה על-ידי רשות ציבורית

לדיירים שרואיינו הוצגה השאלה דלקמן: האם רצוי לדעתך לחוקק חוק אשר יטיל את חובת האחזקה של בתים משותפים על רשות ציבורית – כשדמי השתתפות ייגבו כמס; בתוספת ברירה לדיירים לדאוג באופן פרטי לניהול הבית, לאחר שיוכחו כי נקטו באמצעים אשר יבטיחו אחזקה נאותה?

בהבדל מההצעה המועלית לפעמים להסמך רשות ציבורית לדאוג לאחזקת בתים משותפים לאחר שנתגלה כי הבית מוזנח, הרי שבשאלה זו ביקשנו לברר את עמדת הדיירים כלפי הצעה המעבירה את הדאגה לאחזקתם של בתים משותפים לידי רשות ציבורית בטרם הגיע הבית למצב של הזנחה, עם ברירה להשתחרר מהאפוסטרופוסות של הרשות הציבורית במקרים בהם יש סכוי סביר שהבית ינוהל כהלכה. תשובת דיירי הבתים המשותפים המשתמשים ביחידותיהם למטרת מגורים היתה: בעד ההצעה לאחזקה על-ידי רשות ציבורית – 50%; נגד ההצעה – 42%; ללא עמדה – 8%.

בין בעלי בתי עסק שבבתים משותפים היתה ההתפלגות שונה במקצת. בעד ההצעה – 33%; נגדה – 40%; ללא עמדה – 27%.

מענין השיעור הגדול של הרוצים באחזקה על-ידי רשות ציבורית. שמא מתרכזו שיעור זה בבתים בהם אין כל שירותים משותפים, באופן שיתור משהדבר מעיד על העדפת אחזקה על-ידי רשות ציבורית על פני אחזקה על-ידי נציגות הדיירים (באמצעות עובדים שכירים), יש בכך העדפת אחזקה על-ידי רשות ציבורית על-פני מצב בו נעדרים בכלל שירותים משותפים. בדקנו אפשרות זאת על-ידי כך שמיינו את תשובות המרואיינים לשתי קטגוריות: בתים בהם יש שירות עצמי של הדיירים, ובתים בהם יש עובד שכיר או חברה לשירותים. התוצאה מגלה שאין הבדל של ממש בין התשובה שבשתי הקטגוריות (חייבו אחזקה על-ידי רשות ציבורית, בבתים בהם מועסק עובד שכיר או חברה לשירותים – 47%; בבתים בהם יש שירות עצמי של הדיירים – 53%. מבחינה סטטיסטית אין ההבדל הזה שבין שתי הקטגוריות מובהק)¹⁰³. הוזה אומר –

103 ראה לוח 15. (ההבדל הוא: $P < 0.01$).

המשאלה שרשות צבורית תדאג לאחזקת הבתים המשותפים לא נתגלתה דווקא בקרב דיירים שלא הצליחו להתארגן בעצמם ולהעסיק עובדי שירותים.

לא נמצאה גם תלות בין גודל הבית לבין העדפת אחזקה על-ידי רשות צבורית¹⁰⁴ (תלות אותה מצאנו ביחס לשאלה אם הדיירים מעדיפים התקשרות עם חברת אחזקה)¹⁰⁵. הרגשת חוסר האונים של הדייר הבודד נוכח בעיות האחזקה המרובות שבבית גדול הספיקה כנראה כדי להגיע שיעור ניכר מקרב דיירי בתים אלה להעדיף התקשרות עם חברות אחזקה, אך אותו גורם לא הספיק כדי להביא לנטייה להעדיף אחזקה על-ידי רשות צבורית. כפי שמראה לוח 16 שבתוספת מתחלקים הרוצים באחזקה על-ידי רשות צבורית בין דיירי הבתים המשותפים מכל הגדלים, כמעט בשווה (48%—48%—51%).

הרוצים באחזקה על-ידי רשות צבורית והמתנגדים לכך נשאלו לטעמיהם. התוצאה מעניינת: מבין הרוצים באחזקה על-ידי רשות צבורית ציינו 67% כי הדבר ייעל את האחזקה; מבין המתנגדים לכך ציינו 63% כי הדבר יפגום ביעילות האחזקה... מסתבר שהתדמית של המינהל הציבורי בארץ כמינהל המצטיין ביעילות שנויה במחלוקת שוות כוחות מבחינה מספרית (לפחות לרקע יעילות הגיהול עצמי).

הערה אחרונה לגורם זה — בעוד ששיעור המשיבים "אין לי עמדה", מבין הדיירים המשתמשים ביחידותיהם למטרת כגורים, היה 8%, הרי שמקרב בעלי בתי עסק היה השיעור 27%. הבדל מובהק זה¹⁰⁶ מצביע על כך שבעלי בתי עסק בבתי משותפים שיש בהם גם דיירים למגורים נוטים להתרחק משאלות ניהול הבית, ולסמוך על ההסדרים שהדיירים למגורים יקבעו. תופעה זו, של אדישות בעלי בתי העסק לענייני הבית המשותף תסתמן גם בנושאים אחרים אשר ייבדקו על ידינו להלן.

7. ציוד משותף

לכל בעל יחידה יש, כפי שראינו לעיל, חלק ברכוש המשותף של הבית. מסיבות מובנות ביקש המחוקק למנוע את האפשרות שיווצר פיצול בין הבעלות ביחידה לבעלות על החלק ברכוש המשותף שהוקצב לאותה יחידה. נקבע על-כן שכל עיסקה בדירה תחול גם על החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה¹⁰⁷. גם את יכולתו של בעל יחידה לתבוע חלוקת הרכוש המשותף מנע המחוקק, מסיבות ברורות¹⁰⁸. ברם, ההגבלות הנוכחיות חלות רק על דברים הנכללים ב"רכוש המשותף" כפי שבטוי זה מוגדר בחוק. דומה כי מכשירים וציוד הנרכשים על-ידי דיירי הבית במשותף (כמו מכונה לכיסוח הדשא, ומכשירי גינון אחרים, ציוד וכלים לעבודות נקיון, מתקני ספורט, וכדו') אינם נופלים למסגרת "הרכוש המשותף". התוצאה היא שרכוש משותף כזה כפוף לדינים הרגילים בדבר נכסים משותפים, כולל ההוראות בדבר זכותו של בעל משותף להעביר את חלקו לאחר, לתבוע חלוקת הנכס, וכדו'. סבורים אנו כי חלק גדול מן הנימוקים בגללם

104 ראה לוח 16.

105 ראה לעיל, האמור בסמוך להערה 102.

106 $P < .001$, $\sigma = 3.2$.

107 סעיף 40(ב).

108 סעיף 43.

החיל המחוקק את הגבלותיו על "הרכוש המשותף" כמוגדר בחוק, כוחו יפה גם לגבי רכוש משותף מהסוג שעמדנו עליו, ושאינו נכלל בהגדרת החוק ל"רכוש משותף". אין זה מתקבל על הדעת להחיר לבעל יחידה בבית משותף לבצע עיסקות גפרדות בחלקו במכשירים ובציוד משותפים, שנרכשו על ידי בעלי היחידות שבבית למטרות הכרוכות במגוריהם המשותפים בבית. כדאי היה לכן לשקול אם לא רצוי להרחיב את הגדרת "הרכוש המשותף" המופיעה בחוק.

ואולם, האם הבעיה עליה הצבענו היא בעלת חשיבות אקטואלית? האם נוהגים בעלי יחידות בבתיים משותפים לרכוש במשותף מכשירים וציוד? כללנו שאלה זו בשאלון שהופנה לחברי נציגות הבתים המשותפים שרואיינו על ידינו, והמימצא הוא כי ב-44% מכלל הבתים שבמדגם נרכש רכוש משותף על ידי דיירי הבתים. טיבו של רכוש משותף זה צוין בכל המקרים פרט לאחד כציוד לצרכי גינון ונקיון.

הדעת נוחתת כי במרבית המקרים אין שוויון של רכוש משותף זה רב, וכי אין לצפות בגלל כן לתקלות רציניות על אף ההסדר המשפטי הלקוי. יחד עם זאת, בהתחשב שבבעובדה ששיעור המקרים בהם נרכש רכוש משותף על ידי דיירי בתים משותפים הוא כה גבוה, ובשל האפשרות שבמקרים מסוימים יהא שוויון של הרכוש המשותף בלתי מבוסס, כדאי היה שלא להניח את הלקוי הזה ללא טיפול.

8. ביטוח הבית

חוק בתים משותפים מטיל על בעלי דירות בבית משותף את החובה לבטח את הבית, כיחידה אחת, בפני אש¹⁰⁹. באיזו מידה נוהגים למלא אחר הוראה זו? באיזו מידה נוהגים לבטח את הבית, מרצון, גם בפני סיכונים אחרים? האם לא מתעוררות בעיית של ביטוח כפול, כאשר בנוסף לביטוח הבית כיחידה אחת מבטחים בעלי היחידות את יחידותיהם גם בנפרד?

מתוך 124 הבתים שבמדגם השיבו כי הבית מבטח, רק ב-24 בתים, דהיינו ב-19% מהמקרים. בכל המקרים האלה, פרט לשלושה, היה הביטוח גם בפני סיכונים אחרים, ולא רק בפני אש.

בבתים משותפים שיש בהם גם יחידות המשמשות כבתי עסק הורגשה נטיית קצת יותר גדולה לבטח את הבית, מאשר בבתיים המשמשים למגורים בלבד, אם כי אין ההבדל מובהק (16%—29%)¹¹⁰.

אנו רואים איפוא כי החובה לבטח בתים משותפים בפני אש היא גזרה שאין רוב הצבור עומד בה. יתרה מזו, זוהי גם גזרה שאין כנראה טעם לדרוש מהצבור שיעמוד בה. נציגי חברות ביטוח שרואיינו על ידינו אישרו כי במרבית המקרים אין ממלאים את החובה שבחוק לבטח את הבית בפני אש, והוסיפו כי במציאות הישראלית אין נזקי שריפות תופעה בעלת חשיבות וכי לכן אין זה חשוב כל כך לבטח בפני אש¹¹¹. הנוקים העיקריים עבורם תבעו בעלי פוליסות שבטחו בתיהם היו בשל קלקולים, כמו —

109 סעיף 74.

110 ראה לוח 17. ההבדל הוא: $\sigma=1.6$; $P<.11$.

111 נציגי חברות הביטוח "סהר" ו"מגדל".

התפוצצות צינורות, נוקים למיכלי המים, וכדו'. לאור ההבדל הקטן בתעריף הביטוח בין ביטוח אש בלבד לביטוח מקיף רצוי, לדברי נציגי חברות הביטוח אתם נפגשנו, לבטח בתים משותפים בביטוח מקיף. ההבדל הנמוך בין שני סוגי הביטוח עשוי להסביר את העובדה שבכרוב המקרים של המקרים בהם בוטח הבית, לא היה זה בפני אש בלבד.

כפי שנמסר לנו על ידי נציג אחת מחברות הביטוח יש להבחין, לענין שכיחות הביטוח, בין בתים משותפים שהיו רשומים בעבר כאגודות שתופחת לבין בתים שגרשו מו מלכתחילה כבתים משותפים. בין הבתים שהיו רשומים בעבר כאגודות שתופחת שכיחים יותר המקרים בהם מבטחים הבתים כיחידה אחת¹¹². דבר זה נובע כנראה מכך שבבית הרשום כאגודה שתופחת ניתן המימון לרכישת הדירות במרוכז, לכל בעלי הדירות שבבית, והביטוח של הבית כולו נעשה אז בשל דרישת המממנים¹¹³.

לאור העובדה שביטוח הבית כיחידה אחת אינו תופעה שכיחה, אין להניח שקיימת אצלנו בעיה רצינית של ביטוח כפול, ויהא ביטוח הדירות בנפרד שכיח כאשר יהא. ואכן דבר זה אושר על ידי נציגי חברות הביטוח שרואיינו על ידינו. לפי מה שנמסר על ידם, הרי באותם מקרים בהם בוטח הבית כיחידה אחת מקבל המממן האינדיבידואלי של רוכש דירה שעבוד על חלקו היחסי של רוכש הדירה בפוליסה הכללית. ביטוח נוסף נדרש מאת רוכש הדירה על ידי נותן האשראי כאשר שווי הדירה עולה על חלקה היחסי כפי שהוא משתקף בפוליסה הכללית.

באיון מידה נוהגים בעלי יחידות בבית משותף לבטח את יחידותיהם בנפרד? דיירי הבתים שרואיינו על ידינו נשאלו על כך, ומתברר כי יש הבדל מובהק בין הגטייה לבטח את הבית כיחידה אחת לבין הגטייה של בעלי יחידות לבטח את יחידותיהם בנפרד. 45% מבין המרואיינים השיבו כי יחידותיהם מבוטחות (לעומת 19% של בתים מבוטחים)¹¹⁴. בחנו את שיעור היחידות המבוטחות לרקע ההבחנה בין יחידות המשמשות לצרכי מגורים ליחידות המשמשות כבתי עסק. הוברר כי יש תלות מובהקת בין המטרה לה משמשת היחידה לבין שכיחות הביטוח. ביחידות המשמשות כבתי עסק גבוה יותר שיעור המקרים בהם יש ביטוח (71% לעומת 43%)¹¹⁵.

העולה מהמימצאים שבנושא הוא:

- א. ההוראה שבחוק בדבר חובת הביטוח בפני אש היא בבחינת הלכה ואין עושין כן;
- ב. ספק אם מוצדק להטיל חובת ביטוח בפני אש דווקא;
- ג. בהבדל מהשיעור הנמוך של מקרים בהם מבטחים את הבית כיחידה אחת שכיחה למדי התופעה של ביטוח היחידות בנפרד. אם נצא מההנחה כי ביטוח אינדיבידואלי על ידי כל דייר בנפרד הוא יקר יותר מאשר ביטוח מרוכז על ידי כל בעלי הדירות שבבית, הרי שנהיה רשאים להסיק כי קיים בזבוז של כספים על

112 נציג חברת "מגדל".

113 ראה לעיל הריון בנושא: הטעמים להעדפת רישום על-פי חוק בתים משותפים.

114 ראה לוח 18. ההבדל הוא: $\sigma=4.9$, $P<.001$. ראה גם לוח 17.

115 שם.

חשבון ביטוח, רק משום שהדיירים אינם ערים לכך, ואינם מתארגנים ביחד לצרכי הביטוח;

ד. השיעור הגמוך של המקרים בהם מבוטח הבית טומן בחובו אפשרויות לתקלות רבות עבור דיירי הבתים, ובמיוחד במקרים של היווצרות פגמים בבית, ונוקים לצד שלישי המבקר בבית. במקום הטלת חובה בחוק לבטח את הבית בפני נזק שהוא נדיר בארץ – בפני אש – אפשר שהיה רצוי יותר לקבוע ב"הסכם המצוי" חובת ביטוח בפני נזקים שהם הרבה יותר שכיחים, כמו קלקולים, ונוקים לצד שלישי.

9. שיפורים בבית

בהבדל מהוצאות עבור אחזקת הבית, בהם חייב כל דייר להשתתף, הרי על פי הוראות חוק בתים משותפים ו"ההסכם המצוי" אין להטיל על דייר חובה להשתתף בהוצאות לשיפור הבית, שלא בהסכמתו¹¹⁶. את ההוראה הזאת שבהסכם המצוי כמעט ולא שינו, לפי בדיקתנו את תיקיית הבתים המשותפים בירושלים¹¹⁷.

הידוע לדיירי בתים משותפים כי אין לבצע שיפורים בבית המשותף, ולחייבם בהשתתפות בהוצאות, שלא בהסכמתם? האם למעשה אכן אין מבצעים שיפורים שלא בהסכמת כל הדיירים? האם ההוראה המחייבת קבלת הסכמתם של כל הדיירים לביצוע שיפורים גורמת לתקלות? מה דעת הדיירים על ההוראה הזאת?

מתברר כי 67% מכלל המרואיינים לא ידעו כי אין לבצע שיפורים בבית המשותף שלא בהסכמתם. נתגלה הבדל מובהק לענין זה בין דיירים המשתמשים ביחידותיהם למטרת מגורים, לבין אלה המשתמשים ביחידותיהם כבתי עסק, כשיעור הלא יודעים גבוה במיוחד בין בעלי בתי עסק (90% לעומת 65%)¹¹⁸. חלק גדול מהמרואיינים היה סבור כי בנושא זה מכריעה דעת הרוב (46%). מעניין כי בקרב המשיבים "איני יודע" (בהבדל מהמשיבים שלא כהלכה כי די בהחלטת הרוב) שוב נתגלה הבדל מובהק בין דיירים למגורים לדיירי בתי עסק (65% לעומת 18%)¹¹⁹. דבר זה משתלב יפה עם מימצאים אחרים המצביעים כולם על גטייתם של בעלי בתי עסק להיות אדישים לבעיית הבית המשותף בו נמצא בית העסק שלהם.

השיעור הכללי הגבוה של אי הידיעה שנתגלה כאן מעיד כי לא ננקטו עד כה אמצעים מספיקים על מנת להביא לידיעת הדיירים את תוכנם של הכללים המסדירים את התחומים המשותפים הכרוכים במגורים בבית משותף.

כדי לעמוד על השאלה אם ההוראה בדבר ההסכמה הדרושה לביצוע שיפורים גרמה לתקלות כלשהן ריכוזנו מתוך המדגם את אותם בתים בהם הועלו הצעות לשיפורים. בתוך הקבוצה הזאת בידרנו תחילה באילו מקרים נתקבלו ההצעות ובוצעו השיפורים, ובאילו מקרים נדחו ההצעות. התוצאה שנתקבלה היתה כי 64% מההצעות לשיפורים

116 סעיף 42 לחוק, וסעיף 10(ב) ל"הסכם המצוי".

117 ראה לעיל הדיון בנושא סטיות מן ההסכם המצוי.

118 ראה לוח 19. ההבדל הוא: $P < .02$, $\sigma = 2.4$.

119 לוח 19. ההבדל הוא: $P < .001$, $\sigma = 5.7$.

נדחו ו-36% נתקבלו ובוצעו¹²⁰. כדי לעמוד על היקף התופעה – אותה מאפשר החוק – של דחיית הצעות לשיפורים עקב התנגדות מיעוט בירור, מתוך המקרים בהם נדחו ההצעות לשיפורים, מה היה שיעור הדיירים שהתנגד להצעה. הוברר כי ב-25% מהמקרים בהם לא בוצעו השיפורים נדחתה ההצעה לשיפורים בשל התנגדות המיעוט¹²¹. כדי לברר באיזו מידה נוהג הרוב לכבד את התנגדות המיעוט בנושא השיפורים בדקנו גם את כל המקרים בהם הועלתה הצעה לשיפורים והשיפורים בוצעו. בירורנו אם לביצוע השיפורים נתקבלה בכל המקרים תמיכה של כל הדיירים, או שמא היו גם מקרים בהם בוצעו שיפורים על אף התנגדותו של מיעוט.

מספר הבתים מתוך המדגם בהם בוצעו שיפורים היה קטן, ואי אפשר לכן להסיק ממנו מסקנות מבוססות כראוי. במספר הבתים שנבדק נתגלתה, על כל פנים, נטייה לביצוע שיפורים על אף שלא נתקבלה לשם כך הסכמה של כל הדיירים (ב-82% מהמקרים בהם בוצעו השיפורים נעשה הדבר על יסוד החלטת הרוב בלבד; רק ב-18% מהמקרים בוצעו השיפורים לאחר שהושגה הסכמה כללית)¹²².

העולה מהאמור הוא כי בשיעור לא קטן מהמקרים שנבדקו על ידינו כופה המיעוט את רצונו על הרוב על ידי מניעת ביצוע שיפורים שהרוב רוצה בהם (ב-25%), ובשירור גבוה יחסית כופה הרוב את רצונו על המיעוט, על ידי ביצוע שיפורים שהמיעוט מתנגד להם (ב-82%). התוצאה הראשונה הנוכרת רצויה היתה למחוקק, אשר איפשר למיעוט להתנגד בנושא זה לרצון הרוב, ואילו התוצאה השנייה מתנגשת בהסדר שהמחוקק קבע.

המרוויינים שגילו ידיעה כי הסכמת כל הדיירים נחוצה כאשר באים להטיל עליהם השתתפות בהוצאות לשיפורים (101 מרוויינים מתוך 302, דהיינו 33%) נשאלו לדעתם על מצב זה. 86% מהם חייבו זאת, בעוד ש-14% התנגדו לכך. חלק גדול ממחייבי המצב הקיים נימק את עמדתו בכך שכפייה לשיפורים אינה רצויה, כיון שרק אם מתקבלת הסכמת הכל ניתן לבצע שיפורים ביעילות. השוללים את ההסדר הקיים נימקו עמדתם בכך שעל ידו מעניקים למיעוט את היכולת למנוע ביצוע שיפורים שרוב הדיירים רוצה בהם.

הממצאים השונים בנושא השיפורים מבוססים, בחלקם, על מדגם קטן מדי, אך כמדומה שהם מצדיקים הצבת סימני שאלה על ההסדר שבחוק. יש מקום לבדוק מחדש את העמדה לפיה מוענקת מעין זכות ויטו לכל דייר, בכל הנוגע להצעה כלשהי לשיפורים. שמא רצוי להבחין בין סוגים שונים של שיפורים, למשל על פי גובה סכום הכסף הכרוך בביצוע השיפורים? בשיטות משפטיות אחרות נהגו כן.

(המשך יבוא)

120 ראה לוח 20.

121 שם. חישוב האחוזים נעשה מתוך העמודה "לא בוצע".

122 שם. חישוב האחוזים נעשה מתוך העמודה "בוצע".

לוח מס' 1 : הצמדות בבניה פרטית * – מיון לפי גודל הבית

גודל הבית	סוגי ההצמדות										סה"כ בהם נערכה הצמדה	סה"כ
	נג	חצר וגינה	מחסן	מקלט	** שירותים	מבוא כניסה	מוסך וחניה	חדר המקה	אחר			
קטן	47%	37%	22%	2%	4%	8%	2%	0.3%	3%	71%	100%	142
	111	67	6	11	25	7	1	9	304	217		
בינוני	21%	24%	24%	0.4%	3%	2%	3%	2%	2%	59%	100%	97
	108	106	2	15	8	13	10	9	450	264		
גדול	20%	20%	18%	1%	8%	2%	1%	3%	5%	50%	100%	28
	28	24	1	11	2	1	4	7	137	68		
סה"כ	30%	28%	22%	1%	4%	4%	2%	2%	3%	61%	100%	267
	247	197	9	37	35	21	15	25	891	549		

* הנתונים נאספו מתוך כלל תיקי הבתים המשותפים שנרשמו בירושלים עד לחודש מרץ 1967. נבדקו רק בתים שנבנו על-ידי קבלנים וחברות בניה פרטיים (אך לא כל הבתים שבבניה פרטית, כי לא תמיד היה קל לזדהו הבונה).

** כולל: בתי שימוש המצמדים לבתי עסק, חדרי כביסה, מעלית המצמדת לקומות עליונות וכיוצא ב.

חוק בתים משותפים במבחן המציאות

לוח מס' 2: בירור הזכויות בבית משותף קלידי רוכשי הדירות * —
מיון לפי קיום שירותים משותפים

סה"כ	בירור זכויות וחובות		שירותים משותפים
	לא ביררו	כן ביררו	
100% 40	90% 36	10% 4	אין
100% 61	82% 50	18% 11	יש בלא הסקה
100% 15	73% 11	27% 4	יש עם הסקה
100% 116	84% 97	16% 19	סה"כ

* נבדקו רק שאלוני דיירים אשר רכשו את דירותיהם מזייר קודם.

לוח מס' 3: המפתח לחלוקת הוצאות האחזקה — מיון לפי בתים שיש בהם
הסקה מרכזית או מעלית, ובתים אחרים

סה"כ	ה מ פ ת ח		מעלית או הסקה
	בשוות	יחסית לשטח הדירות	
100% 43	67% 29	33% 14	ללא מעלית והסקה
100% 17	24% 4	76% 13	עם מעלית או הסקה
100% 60	55% 33	45% 27	סה"כ

$$P < .01 \quad \chi^2 = 9.2 \quad 1 = \text{ד. ח.}$$

$$Q = .74$$

חוק בתיים משותפים במבחן המציאות

לוח מס' 4: המפתח לחלוקת הוצאות האחזקה – מיון לבתים המשמשים למגורים בלבד ובתים שיש בהם גם בתי עסק

סה"כ	ה מ פ ת ח		השימוש בבית
	בשווה	יחסית לשטח הדירות	
100% 40	68% 27	32% 13	למגורים בלבד
100% 20	30% 6	70% 14	גם בתי עסק
100% 60	55% 33	45% 27	סה"כ

$$P < .01 \quad \chi^2 = 7.5 \quad \text{ד. ח.} = 1$$

$$Q = .66$$

לוח מס' 5: המפתח הרצוי לחלוקת הוצאות האחזקה – מיון לפי בתים שיש בהם הסקה מרכזית או מעלית, ובתים אחרים

סה"כ	ה מ פ ת ח		מעלית או הסקה
	בשווה	יחסית לשטח הדירות	
100% 151	70% 105	30% 46	ללא מעלית והסקה
100% 78	18% 14	82% 64	עם מעלית או הסקה
100% 229	52% 119	48% 110	סה"כ

$$P < .001 \quad \chi^2 = 55 \quad \text{ד. ח.} = 1$$

$$Q = .82$$

מאמרים

לוח מס' 6: רמת הפיורד בחדר המדרגות – מיון לפי גודל הבית

גודל הבית	רמת הסיווד			סה"כ
	גבוהה	בינונית	נמוכה	
קטן	29%	34%	37%	100%
	10	12	13	35
בינוני	35%	49%	16%	100%
	15	21	7	43
גדול	44%	46%	10%	100%
	17	18	4	39
סה"כ	36%	44%	20%	100%
	42	51	24	117

לוח מס' 7: רמת האחזקה של הגן – מיון לפי גודל הבית

גודל הבית	רמת האחזקה של הגן			סה"כ
	גבוהה	בינונית	נמוכה	
קטן	21%	62%	17%	100%
	5	15	4	24
בינוני	33%	42%	25%	100%
	12	15	9	36
גדול	21%	53%	26%	100%
	4	10	5	19
סה"כ	26%	51%	23%	100%
	21	40	18	79

חוק בתיים משותפים במבחן המציאות

לוח מס' 8: התאורה בחדר המדרגות – מיון לפי גודל הבית

גודל הבית	מצב התאורה		סה"כ
	תקין	לא תקין	
קטן	69% 24	31% 11	100% 35
בינוני	87% 39	13% 7	100% 46
גדול	67% 24	33% 12	100% 36
סה"כ	74% 87	26% 30	100% 117

לוח מס' 9: המטפלים באחזקה – מיון לפי גודל הבית

גודל הבית	המטפלים באחזקה		סה"כ
	שרות עצמי של הדיירים	עובד שכיר או חברת שירותים	
קטן	67% 26	33% 13	100% 39
בינוני חד כניסתי	27% 7	73% 19	100% 26
בינוני רב כניסתי	45% 9	55% 11	100% 20
גדול	16% 5	84% 26	100% 31
רב מבני	50% 4	50% 4	100% 8
סה"כ	41% 51	*59% 73	100% 124

* מתוכם: 53% (66) עובדים שכירים, 6% (7) חברות שירותים.

$\chi^2 = 21.2$ ד. ח. 4 = $P < .001$.

לוח מס' 10 : רמת האחזקה של הגן – מיון לפי המטפלים באחזקה

סה"כ	המטפלים באחזקה		רמת האחזקה של הגן
	עובד שכיר או חברת שירותים	שירות עצמי של הדיירים	
26% 21	44% 19	6% 2	גבוהה
51% 40	46% 20	55% 20	בינונית
23% 18	10% 4	39% 14	נמוכה
100% 79	100% 43	100% 36	סה"כ

$$\chi^2 = 21.5 \quad \text{ד.ח.} = 2 \quad P < .001$$

לוח מס' 11 : התאורה בחדר המדרגות – מיון לפי המטפלים באחזקה

סה"כ	המטפלים באחזקה		התאורה בחדר המדרגות
	עובד שכיר או חברת שירותים	שירות עצמי של הדיירים	
74% 87	89% 62	53% 25	תקין
26% 30	11% 8	47% 22	לא תקין
100% 117	100% 70	100% 47	סה"כ

$$\chi^2 = 18.6 \quad \text{ד.ח.} = 1 \quad P < .001$$

חוק בתים משותפים במבחן המציאות

לוח מס' 12 : רמת הפיוד בחדר המדרגות – מיון לפי המטפלים באחזקה

סה"כ	ה מטפלים באחזקה		רמת הסיור בחדר המדרגות
	עובד שכיר או חברת שירותים	שירות עצמי של הדיירים	
36% 42	49% 34	17% 8	גבוהה
44% 51	39% 27	51% 24	בינונית
20% 24	12% 9	32% 15	נמוכה
100% 117	100% 70	100% 47	סה"כ

$$\chi^2 = 11.3 \text{ ד.ח.} = 2, P < .01$$

לוח מס' 13 : שירותים משותפים – מיון לפי גודל הבית

סה"כ	ה שירותים המשותף				גודל הבית
	יש שניהם	יש רק גגן	יש רק עובד נקיון	אין כל שירות	
100% 39	13% 5	2% 1	18% 7	67% 26	קטן
100% 46	39% 18	2% 1	26% 12	33% 15	בינוני
100% 39	43% 17	3% 1	28% 11	26% 10	גדול
100% 124	33% 40	2% 3	24% 30	41% 51	סה"כ

מאמרים

לוח מס' 14 : העמדה כלפי חברות אחזקה – מיון לפי גודל הבית *

גודל הבית	העמדת חברות אחזקה		סה"כ
	כן	לא	
קטן	21% 14	79% 52	100% 66
בינוני	37% 34	63% 58	100% 92
גדול	61% 70	39% 44	100% 114
סה"כ	43% 118	57% 154	100% 272

* תשובות הדיירים למגורים. מתשעה מרואיינים לא נתקבלה אינפורמציה.

$$\chi^2 = 27 \text{ ד. ח. } 2 = .001 < P$$

לוח מס. 15 : העמדה כלפי אחזקה על-ידי רשות ציבורית –

מיון לפי המטפלים באחזקה *

העמדת אחזקה על-ידי רשות ציבורית	המטפלים באחזקה		סה"כ
	שירות עצמי של הדיירים	עובד שכיר או חברת שירותים	
כן	53% 55	47% 84	50% 139
לא	38% 39	45% 80	42% 119
אין עמדה	9% 9	8% 14	8% 23
סה"כ	100% 103	100% 178	100% 281

* תשובות הדיירים למגורים.

חוק בתים משותפים במבחן המציאות

לוח מס' 16: העמדה כלפי אחזקה על-ידי רשות ציבורית –
מיון לפי גודל הבית *

סה"כ	העמדה כלפי אחזקה על-ידי רשות ציבורית			גודל הבית
	אין עמדה	לא	כן	
100% 68	16% 11	36% 24	48% 33	קטן
100% 96	8% 8	44% 42	48% 46	בינוני
100% 117	3% 4	46% 53	51% 60	גדול
100% 281	8% 23	42% 119	50% 139	סה"כ

* תשובות הדיירים למגורים.

לוח מס' 17: ביטוח הבית – מיון לפי בתים המשמשים למגורים בלבד
ובתים שיש בהם גם בתי עסק

סה"כ	ביטוח הבית			השימוש בבית
	איני יודע	לא	כן	
100% 93	20% 18	64% 60	16% 15	רק למגורים
100% 31	10% 3	61% 19	29% 9	גם בתי עסק
100% 124	17% 21	64% 79	19% 24	סה"כ

לוח מס' 18: ביטוח היחידה – מיון לפי השימוש ביחידה

סה"כ	ביטוח היחידה		השימוש ביחידה
	לא	כן	
100% 281	57% 161	43% 120	מגורים
100% 21	29% 6	71% 15	בית עסק
100% 302	55% 167	45% 135	סה"כ

$$\chi^2 = 7.52 \quad \text{ד.ת.} = 1 \quad P < .01$$

לוח מס' 19: הידיעה על ההסכמה הדרושה לביצוע שיפורים – מיון לדירים למגורים ולדירים בבתי עסק

סה"כ	סוג הדיר		ההסכמה הדרושה
	בית עסק	מגורים	
33% 101	10% 2	35% 99	הסכמת הכל
46% 138	25% 5	47% 133	הסכמת הרוב
21% 63	65% 14	18% 49	איני יודע
100% 302	100% 21	100% 281	סה"כ

לוח מס' 20: ביצוע שיפורים – מיון לפי ההסכמה שניתנה לכך

סה"כ	לא בוצע		בוצע	
	עקב התנגדות המיעוט	עקב התנגדות הרוב	על-פי החלטה פה אחד	על-פי החלטה הרוב
100% 31	16% 5	48% 15	7% 2	29% 9