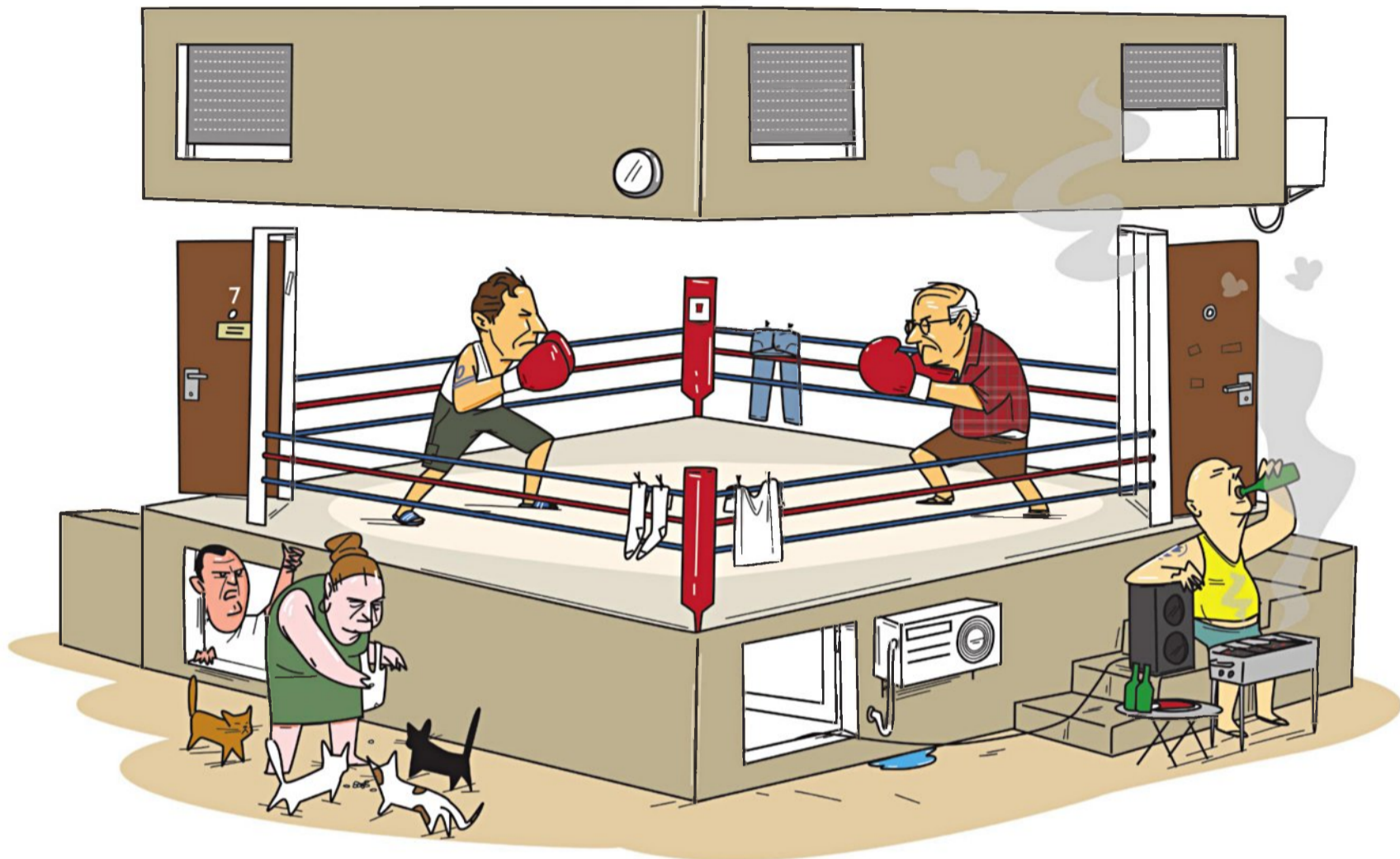




24.07x32.17	1/2	68	עמוד	הארץ - THE MARKER	נדל"ן	26/09/2019	70211905-5
ל חברת עידן ש.נ.י גבור - משדור עורכי דיועו"ד טל גבו - 14740							



לעשות על האש במרפסת – ושכולם יישרפו

לא משנה העיר, המעמד או אם יש בבניין שלוש קומות או 30 – סכסוכי שכנים הם חלק בלתי נפרד מתרבות הדיור בישראל. איך מתמודדים עם דייר שהקים בית כנסת בחניון ומדוע ככל שהבניין יוקרתי יותר, כך גדלים הסיכויים שיושביו ייקלעו למריבה?

נעה נבט איר: ליאו אטלמן

לגבי הבניין העתידי: "בגלל אילוצי הבנייה, כמה מהדירות היו אמורות לקבל 40 ס"מ יותר מדירות אחרות. התברר לי שבבניין יש ריבים היסטוריים וטענות ארוכות שנים על מעילה בכספי הוועד, וכעת הרברים התפוצצו. הצידיים היו שולחים זה לזה מיילים עם האשמות וטענות, ועורכי הדין היו מנסים לשבת כדי להבין איך להתקדם עם ה-40 ס"מ האלה. לא יצא מזה כלום. עד היום לא התחילו את הפי רויקט בגלל צרות העין הזאת. הרחוב שלהם מלא בבניינים חדשים, והבניין שלהם עומד ישן ועלוב, מט ליפול".

לדברי איל, הבעיה הזאת מאפיינת סכסוך כיס רבים בבית המשותף: במקום לבדוק איך אפשר להרוויח, בודקים כיצד לדפוק את השכן. "אפס הסתכלות על טובת הכלל ואפילו על טובתו שלו עצמו, העיקר שהשכן שלו יסבול", היא אומרת. "אנשים לא שוכחים אירועים שהי תרחשו לפני שנים, והכל מלא באמוציות. לרוב הסכסוכים מתנהלים סביב כסף, אפילו על 200 שקל שאחד הדיירים לא שילם לוועד הבית". סכסוך על דמי הוועד התרחש בבניין בן 22 דירות בכפר סבא, שם הודיע אחד מבעלי הדירות שהוא לא מוכן לשלם את אותו סכום שמשלמים בעלי הדירות הגדולות בבניין. חוק המקרקעין אכן קובע שדמי הוועד ייקבעו בצד רה דיפרנציאלית על פי גודל הדירה, אבל את שכניו לבניין זה לא עניין, והם סירבו לשנות את הנוהל. במשך חודשים התנהלה מריבה בין השכנים, עד שבעל הדירה פנה לבית המשפט – שקבע שהצדק עמו. הדיירים הודיעו לו שהוא יוכל לשלם 20 שקל פחות מדי חודש, והם יש-למו מעט יותר ויספגו את ההפרש. לכאורה, הוא יצא כשיר על העליונה, אבל שילם על זה מחיר כבד: השכנים לא שכתו לו את העניין, הפסיקו לדבר אתו, והאווירה בבניין נהפכה כה רעה, עד שהוא מכר את דירתו.

גורם מחלוקת משמעותי עלול לצוץ כא-שר דיירי הבניין מנסים לקדם תמ"א 38/ב', כך שהבניין ייהרס ובמקומו ייבנה בניין גדול יותר. לעתים קרובות, העיסוק בחלוקת שטח חים מחודשת יוצר מתיחות בין הדיירים. איל מספרת שבאחד הפרויקטים שבהם היתה מעורבת, ניטש סכסוך קשה בין בעלי הדירות

שכחה ולא סלחה. כשהלקוחה שלי נכנסה לרי-רה, הם הציקו לה עד שהיא לא היתה מסוגלת יותר, והחליטה למכור את הדירה מרוב ייאוש. הם היו יושבים בכניסה לבניין, ניגשים לאנ-שים שבאו לראות את הנכס ואמרו שלא כדאי להם לקנות את הדירה, כי הם ימרו לו את החיים. בסוף זה הגיע לבית המשפט".

הן היו שתי אחיות שעלו ארצה בגיל מבוגר, חסכו שנים והצליחו לקנות די-רה בדרום תל אביב. שתיהן לא התח-תנו, והיו יחד בדירה הקטנה, מילאו את זמנן בפעילות תרבותית. הרבר האהוב עליהן ביותר היה מוזיקה, והשתיים נהגו ללכת לקונצרטים ולהאזין יחד למוזיקה קלאסית ולאופרות בדי-רתן. מאחר שלא היה להן כסף להתקין מזגנים בדירה, הן השאירו את החלונות פתוחים, וצלי-לי המוזיקה עזבו את ביתן והגיעו גם אל השכ-נים. רובם היו בשלום עם הליווי המוזיקלי, פרט לשכן אחד, שדרש שוב ושוב שיכבו אותה. כש-לא הסכימו, הוא השמיע בביתו מוזיקה מזרחית בקולי קולות, בתקווה שזה ישבור את האחיות. כשלא נכנעו, עבר להשליך זבל מחלון דירתו לתוך הדירה שלהן. סכסוכים בין שכנים הגרים באותו בניין הם דבר שכיח בישראל. לא משנה באיזו עיר מדובר, באיזה מעמד סוציו-אקונומי ואם בבניין יש שלוש קומות או 30 – הישראלים תמיד ימצאו על מה לריב. החל בבנייתו המטרדיות של הכלב, דרך השימוש שיעשה בגינה המשותפת ועד חוסר יכולת להחליט על הליך תמ"א 38 בבניין. הם קטנוניים, נוטרי טינה, עקשנים ומסרבים להתפ-שר, גם אם המאבק פוגע בהם. קבוצות הוואטסאפ המשותפות והאפשרות לצלם כל מפגע מסלימים את הסכסוכים, שלעתים מידרדרים לפסים אלי-מים. ואחרי כל זה, חשוב לזכור, האנשים האלה ממשיכים יחד לגור באותו בניין. "ייצגתי אשה שירשה דירה מסבתא שלה בבניין בצפון תל אביב", מספרת עו"ד רוני איל ממשרד כהן, איל ושות', המתמחה בנדל"ן. "זה היה בניין בן שתי קומות, הסבתא גרה למע-לה, משפחה אחרת גרה למטה. לפני 30 שנה, הסבתא לא הסכימה שהשכנים מקומת הקרקע ישתמשו עצמאית בגינת הבניין, כי התעקשה שהגינה שייכת לכולם. המשפחה הזאת לא



צילום: חן ליאופולד

עו"ד טל גבור: "בעשור האחרון צצו בישראל מגדלים שהם למעשה ערים קטנות עם מאות ואלפי דיירים. זה יוצר משהו שהוא בין קיבוץ לספארי. החקיקה עברה מעט מאוד שינויים, ובאמצעותה אמורים לקבוע כללי התנהגות לימינו"

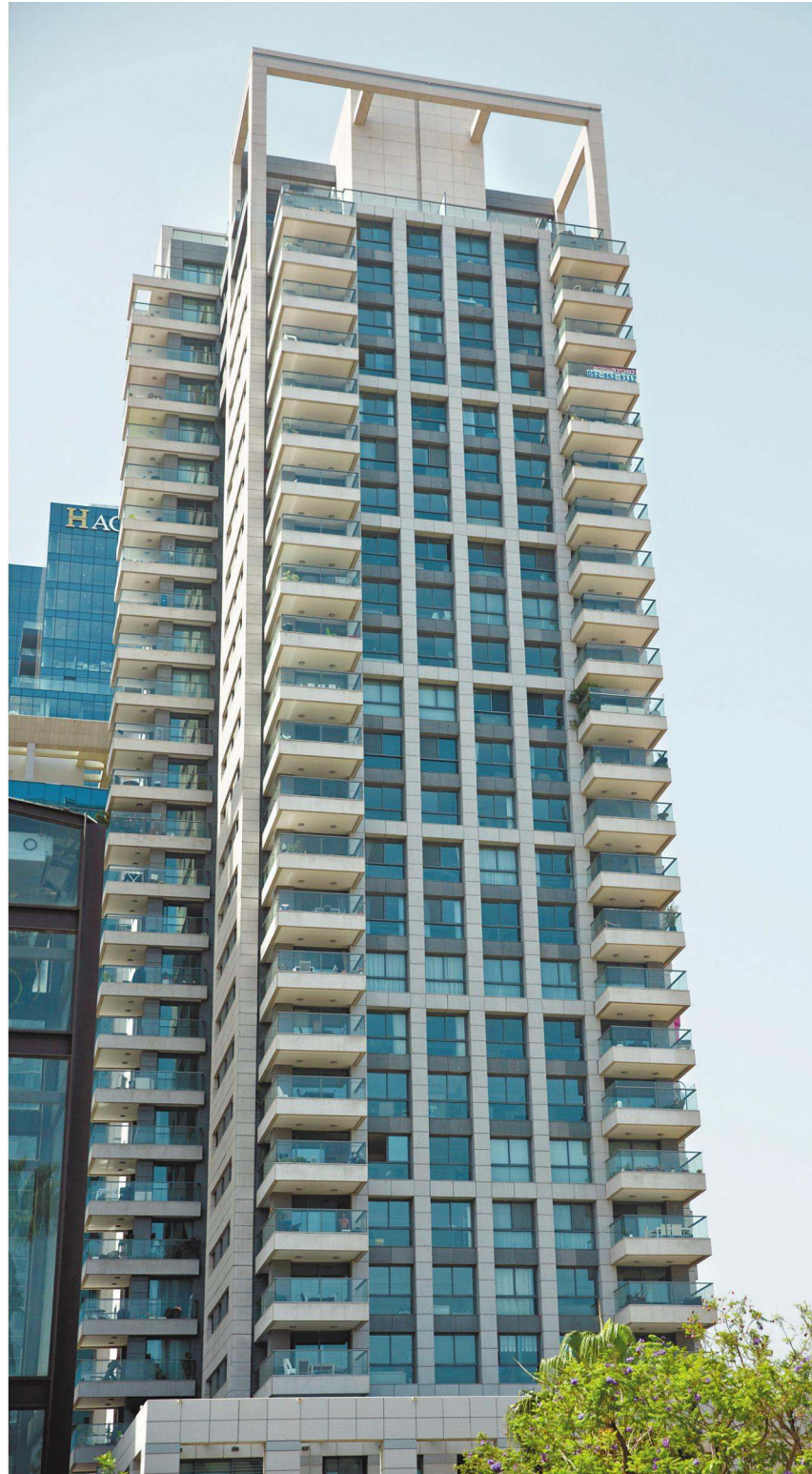
רתי יותר, כך יש בו יותר סכסוכים. לפעמים זה נובע ממלחמת מעמדות וניסיון של כל אחד מהצדדים להוכיח שהוא מבוסס יותר. "מריבות סביב הבריכה הן דבר נפוץ", אומר רוזנבלום. "הם רבים כי אחד הדיירים הביא יותר מדי אורחים, מישו תפס מקום של מישו אחר, הדיירים הצרפתים רוצים להרגיש חזקים יותר מהדיירים הרוסים – אין לזה סוף".

"איש אינו מרוויח מהסכסוכים האלה", אומר רת איל. "אני תמיד בעד פתרונות סביב השולחן, כי אני לא חושבת שהליך משפטי במקרים כאלה מועיל למישהו מלבד לעורכי הדין. בתור התי חלה אפשר להיעזר בגורם שלישי, שכן למשל, שיכול לעשות סולחה. אם זה לא עוזר, אפשר לפנות למפקחים על המקרקעין, ששייכים למשרד המשפטים, ותפקידם להסדיר סכסוכים כאלה. זה אמנם דיון משפטי, אבל הוא פחות פורמלי ובהכרח קצת יותר נעים מאשר דיון בבתי המשפט. גם העלויות של הליך כזה נמוכות יותר. זהו המקום הטבעי לפתרון סכסוכי שכנים שלא ניתן לפתור בדרכי נועם".

מנגד, עו"ד עפר שחל, המתמחה בנדל"ן, טוען כי המפקחים על המקרקעין לא עומדים בעומס וכי המצב גובל בכאוס. "המערכת פשטה את הרגל", אומר שחל, שכתב את הספר "המדריך השלם לבית המשותף". "המפקחים קורסים תחת עומס התיקים, וזה יוצר מצב שבו סכסוך בגלל רטיבות בתקרה נגרר שנים".

שחל אומר כי המצב הזה משליך ישירות על בעלי הדירות, על ועדי בתים ועל חברות ניהול. "זה נותן להם תחושה של אוזלת יד, מה שמוביל לעשיית דין עצמית. במקום לפנות למפקחים, הם מעדיפים להטיל סנקציות על מי שמעורר בעיות בבניין, למשל לא לכלול אותו בהצבעת דיירים".

הפתרון יכול להיות הפניה של הצדדים לגיי שור מחוזי לכותלי הפיקוח, אלא שלדברי שחל, גם במקרה הזה החוק נמצא באיחור של שנים. "לתחום הבניינים המשותפים אין אבא ואמא, אין לובי שידחוף הצעת חוק כי זה לא נושא סקסי ואין בו כסף. בעבר פנתה אלי חברת כנסת ואמרה שהיא רוצה להקים ועדה לשיפור החקיקה בתחום הבית המשותף. אחרי כמה חודשים התברר לה שאי אפשר לרתום לזה אף אחד. אם לא נטפל בנושא בהקדם, המצב רק יחריף". ■



מגדלים במתחם שרונה בתל אביב. מחילא לא תפגוש את השכן במעלית צילום: מוטי מילרוד

בחניון, דרך תהיות למה אחת הדיירות תופסת לכל כך הרבה זמן את אחד המכשירים בחדר הכיר שר בבניין, ועד מקרה שבו אחד הדיירים עושה קריוקי ומנגל במרפסת ומסביר 'בשביל זה קניתי את הדירה'. ככל ששמים יותר אנשים במקום אחד, כך יש יותר דעות ותרבויות, ופוטנציאל התיכוכים גדל".

לדברי רוזנבלום, מספר הדיירים הגדול ברבי-קומות גורם לרובם להרגיש פחות מחויבים זה לזה. "מה אכפת לך לרפוק את השכן שלך? הרי לא תפגוש אותו ליד המעלית", אומר רוזנבלום. "רבים מבעלי הדירות במגדלים הם תושבי חוץ, שנמצאים רוב השנה בחו"ל. עכשיו לך תמצא אותו כדי להתלונן על הרטיבות שהוא עושה לך בדירה".

את הוועד המסורתי של הבניין המשותף מדי ליפה במגדלים חברת ניהול, שפועלת בשיתוף עם נציגות הדיירים. היא הכתובת לפניות של הדיירים, והיא זו שצריכה למצוא את שביל הזהב בין הרצונות המתנגשים שלהם. "כשהדברים מורגדרים מראש, לחברת הניהול קל יחסית", מוסיף רוזנבלום. "אבל כשלבניין אין תקנון ולא הכל ברור, כל אחד מפרש את הדברים אחרת, והסיכוסים מתפרצים. אני מציע לכתוב את התקנון בשלב מוקדם מאוד, עוד כשהדברים נמצאים בידיו של היוזם. כשבמגדל יש בעיות בין השכנים, שמו של היוזם מוכתם. זה כרטיס הביקור שלו, זה הערך המוסף שהוא מציע על פני האחרים". רוזנבלום מזהה תופעה: ככל שהמגדל יוקר

לבין שאר הדיירים, שאומרים שאין טעם לשפץ את הגג פעמיים, וצריך לחכות לשיפוץ המלא. נפגשנו עם הצד שדורש את התיקון, נפגשנו עם ועד הבית ועשינו גישור בין שני הצדדים, שלא צלת. השיפוץ לא התקיים עדיין, הנוזילה ממשיכה והסכסוך לא הגיע לסימום".

מהומה בבריכה

בשנים האחרונות נוצרה זירה חדשה לסכסוכי שכנים: המגדלים. במקום בניין של שלושה-ארבע קומות שבו כמה עשרות דיירים, במגדלים יש עשרות דירות שבהן חיים מאות אנשים, שלרוב משלמים סכומי כסף נכבדים לחברת ניהול ומצפים ליהנות מאיכות חיים גבוהה. הבעיה היא שאיש לא טרח לעדכן את חוק המקרקעין שנכתב ב-1969, כשבניין גבוה היה בן ארבע קומות, גרו בו 18 משפחות והתשלום החודשי לוועד הסתכם ב-50 שקל.

"בעשור האחרון צצו בישראל מגדלים שהם למעשה ערים קטנות עם מאות ואלפי דיירים", אומר עו"ד טל גבור ממשרד עורכי הדין גבור, המתמחה בבתי משפט ונציגויות דיירים. "זה יוצר משהו שהוא בין קיבוץ לספארי. החקיקה עברה מעט מאוד שינויים, ובאמצעותה אמורים לקבוע כללי התנהגות לימינו. זה כמו להשוות בין מכשיר מורס לבין מכשיר סולרדי דור 5". "זה מגיע למקומות בלתי נתפשים", מחזק אמיר רוזנבלום, יועץ ניהול ואחזקת מבנים. "החל במקרה שאחד הדיירים במגדל מקים בית כנסת



צילום: חן ליאופולד

שמאי המקרקעין ארז כהן: "כל קונה סביר בודק מיהם השכנים ומה טיב היחסים ביניהם. יחסים מעוררים בין שכנים משפיעים לעתים קרובות על מצב התחזוקה של הבניין, שמשפיע במישרין על ערך הנכס"

בדרך אל החתולים

סכסוכים בין שכנים לא פוגעים רק באווירה בבניין, אלא עלולים להזיק לעיר הדירות בו. מניתוח שערך משרד השיכון זאב כהן-ארז כהן עולה כי יש פער של 2.5%-5.5 במחירי הדירות בין בניין שבו הדיירים חיים בשלום לבין בניין שבו שבו האווירה עכורה. "בשוק דירות יד שנייה כל קונה סביר בודק מיהם השכנים ומה טיב היחסים ביניהם", אומר שמאי המקרקעין ארז כהן. "יחסים מעוררים בין שכנים משפיעים לעתים קרובות על מצב התחזוקה של הבניין, שמשפיע במישרין על ערך הנכס".

רבים מסכסוכי השכנים נוגעים לבעלי חיים, המרעישים או מלכלכים. כך קרה בבניין בן תשע קומות בבאר שבע, שבו התנהל במשך קרוב ל-20 שנה סכסוך בין רוב דייריו לבין דיירת אחת, שנהגה להאכיל חתולים. "זה התחיל כשבעלה מת, והיא נשארה בדירה עם בתה", מספרת אחת השכנות מהבניין. "היא הכניסה כמה חתולים הביתה ונוסף אליהם האכילה את חתולי השכונה. זה הוביל לריח נורא בתוך הבניין ומחוץ לו".

אחרי שפניות אליה לא עזרו, ממשיכה הדיירת, השכנים פנו אל האגודה לתרבות הדיור ולמחלקת התברואה של העירייה. "אפילו המשטרה התערבה, והזהירו אותה שאסור לה להאכיל את החתולים בשטח הבניין. דבר לא עזר. הוועד התקין מטהרי אוויר בקומות הסמוכות לדירתה, אבל כמה מהדיירים הרימו ידיים ועזבו את הבניין. הסיפור הסתיים לבסוף לפני כמה שנים, כאשר האשה הלכה לעולמה".

סכסוכים רבים מגיעים לשולחנו של עו"ד סמי ישראל, היועץ המשפטי של האגודה לתרבות הדיור. הטקטיקה הנכונה בעיניו היא גישור ופשרה, אך יש מקרים שבהם הצדדים מתחפרים בעמדתם ומסרבים להגיע לפתרון. "לפני כמה שנים פנו אלינו מבניין באשדוד בבקשה שנסיע להם ליישב סכסוך", מספר ישראל. "בכמה מהדירות העליונות יש נזילה מהגג, והדיירים דרשו מהוועד לפתור את הבעיה. הוועד הסביר להם שעומדים לצאת לשיפוץ כללי של הבניין, והם מבקשים שיחכו עד אז. התפתחה מלחמת עולם בין אלה שגרים למעלה – שצודקים משפטית –