**מעלון בבית משותף לאדם עם מוגבלות – בין זכות לנגישות לבין פגיעה ברכוש המשותף**

סוגיית התקנת מעלון בבית משותף עבור אדם עם מוגבלות ניצבת על התפר שבין זכויות פרט חוקתיות לבין אינטרסים קנייניים של כלל הדיירים. סעיף 59ג לחוק המקרקעין, שנוסף בשנת 2001, עיגן לראשונה את זכותו של בעל דירה לבצע "התאמה ברכוש המשותף" אם הוא, בן משפחתו המתגורר עמו, או שוכר מטעמו הוא אדם עם מוגבלות, וזאת לצורך "נגישות בטוחה ועצמאית לדירה או לרכוש המשותף המשמש אותה".

המחוקק קבע תנאים נוקשים לביצוע התאמה זו, ביניהם: קבלת היתר בנייה ככל שנדרש, וחוות דעת רפואית או שיקומית המאשרת את נחיצות ההתאמה בשל מוגבלותו של האדם. כמו כן, נקבע שההתאמה תיעשה על חשבון בעל הדירה בלבד, וכי יש להבטיח שימוש סביר של שאר בעלי הדירות ברכוש המשותף, תוך מזעור הפגיעה בהם ובחזות הבניין.

אחד המנגנונים החשובים בסעיף 59ג הוא ההסמכה שניתנה למפקח על רישום מקרקעין להכריע בסכסוכים בין בעלי דירות, ולהתיר את ביצוע ההתאמה גם ללא הרוב הנדרש, אם ההתנגדות של הדיירים האחרים אינה סבירה או הותנתה בתנאים שאינם סבירים. פרשנות זו תואמת את רוח **חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות**, התומך במיצוי היכולת של האדם עם מוגבלות ובשילובו השוויוני במרחב הציבורי והפרטי גם יחד.

לצד זאת, הפסיקה קובעת כי אין די בטענה כללית למוגבלות כדי לאפשר התאמה מרחיקת לכת ברכוש המשותף. כך למשל, בפס"ד שצורף, נדחתה תביעה להתקנת שביל חנייה ברכוש המשותף עקב אי הוכחת הצורך במעבר רכב כנגזרת של המוגבלות. נפסק כי *תחילה יש להוכיח את נחיצות ההתאמה על רקע המוגבלות הספציפית*, ורק לאחר מכן יש לדון בשאלת סבירות ההתנגדות מטעם שאר הדיירים.

בית המשפט שם דגש על כך שההתאמה צריכה להיעשות *בתום לב, רק במידה הנדרשת*, וכי לא תינתן אפשרות להתאמה שתשמש בפועל למטרות זרות או תוך פגיעה קשה בזכויות הדיירים האחרים. דייר המבקש התאמה, ואינו מממש זכויות נגישות שכבר הוקנו לו או משתמש ברכוש המשותף לשם חסימת דרכם של שכניו, ייתקל בחומת סירוב שיפוטית.

סיכומו של דבר, התקנת מעלון ברכוש המשותף אפשרית, אך לא אוטומטית: יש להוכיח את חיוניותו במדויק, לעמוד בתנאים הקבועים בחוק ובפסיקה, ולשקול את הפגיעה בזכויות שאר הדיירים. האיזון בין עקרון הנגישות לבין שמירה על הרכוש המשותף דורש גמישות, מידתיות והגינות – ערכים המנחים את המפקחים ובתי המשפט בבואם להכריע בשאלות מעין אלו.

תחתית הטופס