**מתי חייב בעל דירה להשתתף בשיפוץ?**

**ההבחנה בין תחזוקה הכרחית לבין שיפוץ "רשות" בבית משותף**

אחד מהסכסוכים הנפוצים ביותר בין שכנים בבניינים משותפים נוגע לשאלה: *האם כל בעל דירה חייב להשתתף בעלויות שיפוץ של הרכוש המשותף – גם אם הוא מתנגד לכך?*

התשובה המשפטית לשאלה זו תלויה בנסיבות. פסק דין שניתן בערכאת המפקחת על רישום מקרקעין בחיפה מספק מקרה מבחן חשוב, אשר מבהיר מתי חובת ההשתתפות היא מוחלטת, ומהם הסייגים שאינם מתקבלים בבית המשפט.

**המסגרת החוקית – סעיף 58 לחוק המקרקעין**

החוק מחייב כל בעל דירה לשאת בהוצאות הדרושות **להחזקתו התקינה של הרכוש המשותף**. מדובר בהוצאה שהיא חובה, לא רשות – במיוחד כאשר העבודה דרושה לשמירה על בטיחות, יציבות המבנה או עמידה בדרישות רשויות הרישוי.

במקרה שנדון, עיריית חיפה הכריזה על בניין מגורים כ"מבנה מסוכן", הוציאה חוות דעת הנדסית, ולאחר התעלמות מצד הדיירים – אף הגישה כתב אישום פלילי נגד כלל בעלי הדירות. נציגות הבית, שנקלעה למצוקה, יזמה שיפוץ באמצעות מהנדס מוסמך, בחרה בקבלן מתוך כמה הצעות מחיר, ועדכנה את כל הדיירים על פי דין.

**חובת ההשתתפות – גם בלי הסכמת פה אחד**

ההחלטה על ביצוע השיפוץ התקבלה באסיפה כללית כדין, ברוב של חמישה מתוך שמונה בעלי הדירות. בעל דירה אחד התנגד להשתתפות בעלויות, בטענה כי:

* לא נתן הסכמתו;
* לא אִפשרו לו לשלם ישירות לקבלן;
* דרש לקבל חשבונית מס על שמו.

המפקחת דחתה את טענותיו. נקבע כי כאשר מדובר **בשיפוץ שנדרש לפי דרישת העירייה להסרת סיכון**, אין חובה לקבל את הסכמת כלל הדיירים. הרוב שנקבע בתקנון המצוי מספיק בהחלט, ולבעל הדירה המתנגד אין זכות לסרב להשתתף בעלויות – כל עוד ההליך היה תקין, התנהל בשקיפות, והעבודות בוצעו לפי מפרט מקצועי.

**ומה לגבי קבלות וחשבוניות?**

בעל הדירה טען כי ביקש לשלם ישירות לקבלן כדי לקבל חשבונית מס, לצורכי מס שבח עתידיים. בית המשפט קבע כי הטענה אינה רלוונטית מבחינה משפטית – ניתן היה לבקש חשבונית מס גם אם התשלום היה מועבר דרך נציגות הבית, ובפועל – הוא כלל לא שילם בזמן. יתרה מכך, סירובו לשלם נבע לא ממניע טכני אלא ממחלוקת עקרונית, וכך נשללה טענת תום הלב.

המפקחת ציינה מפורשות: **ניהול נכון של שיפוץ בבית משותף מחייב ריכוז התשלומים על ידי גוף אחד – לרוב נציגות הבית – כדי להבטיח פיקוח, בקרה ואחריות מקצועית.** לא ניתן לאפשר מצב בו כל דייר פועל עצמאית מול הקבלן, שכן הדבר עלול לשבש את הביצוע ולפגוע באחרים.

**מתי תתקבל התנגדות להשתתפות?**

קיימות נסיבות מסוימות בהן התנגדות של בעל דירה תתקבל:

* כאשר השיפוץ **אינו נדרש לפי דין (**למשל: חיפוי דקורטיבי, שדרוג עיצובי, הוספת מעלית);
* אם נפל פגם מהותי בהליך קבלת ההחלטה (למשל: כינוס לא תקין של האסיפה);
* אם השיפוץ נעשה **ללא כל הודעה מראש** או ללא תיעוד.

אולם במקרה זה, השיפוץ היה הכרחי, נבע מדרישת הרשות המקומית, בוצע לפי מפרט מהנדס, והוסכם באסיפה כללית כדין. לפיכך, גם בעל דירה שלא חתם – ואף לא שילם – חויב לשלם את חלקו.

**מסקנה: שיפוץ חיוני – חוב קהילתי**

הפסיקה מבהירה חד-משמעית: כאשר שיפוץ הבית המשותף נדרש לשם שמירה על בטיחות, יציבות, או לצורך עמידה בדרישות החוק – לא ניתן להתנער מהחובה להשתתף בו. בעל דירה הוא שותף לכל דבר ועניין ברכוש המשותף, וחובתו אינה פוחתת בשל מחלוקת אישית, עקרונית או טכנית.

בעל דירה שמעוניין לשמור על זכויותיו – חייב לפעול בזמן, להשתתף בדיונים ולהעלות טענותיו במועד הנכון. סירוב לשלם לאחר מעשה עלול להיחשב כחוסר תום לב ולהוביל לחיוב כספי נוסף, לרבות הוצאות משפט