**עושים סדר- מי משלם על תחזוקת הרכוש המשותף בבניין – ולפי מה מחשבים את זה?**

[לפי סעיף 58(א) לחוק המקרקעין](https://vaad.org.il/info/2036372575#chapter-06), כל בעל דירה בבניין משותף חייב להשתתף בהוצאות התחזוקה והניהול של הרכוש המשותף, כמו ניקיון, תאורה, תיקונים ועוד. החישוב נעשה לפי גודל הדירה – כלומר, שטח הרצפה של הדירה עצמה (נטו), בלי חצרות, בלי גינות ובלי מחסנים צמודים.

**ראשת, מה זה "החזקה תקינה"?**

החוק מגדיר "החזקה תקינה" כשמירה על מצב הרכוש המשותף כפי שהיה בסיום הבנייה (בגמר הבנייה), כולל שיפורים שנעשו בהסכמת הדיירים (כמו שדרוג מעלית, התקנת שער חשמלי וכו').   
זכרו- אם מדובר בבנייה חדשה שלא הייתה קיימת בזמן גמר הבנייה, אז סיכויים גבוהים שבית המשפט לא יגדיר זאת כהחזקה תקינה .  
בעניין זה יש לי סוד קטן מהשטח: לפעמים התשובה נמצאת מול העיניים – פשוט צריך לקרוא טוב את החוק.

לפני כחודשיים, במסגרת ההתמחות שלי אצל המפקחת על רישום מקרקעין, כתבתי פסק דין בתובענה מעניינת:  
בעלת דירת קרקע שסבלה מרטיבות מתמשכת טענה שכל בעלי הדירות בבניין חייבים להשתתף במימון יציקת רצפת בטון מתחת לבניין – רצפה שלא הייתה קיימת כלל בעת סיום הבנייה.  
במשך שעתיים (!) חיפשתי את ההיגיון המשפטי:  
האם מדובר בהוצאה לצורך "תחזוקה תקינה" – או שמדובר בשדרוג/שינוי שמעבר לחובה החוקית של הדיירים?  
ואז מצאתי את המפתח בפסקה אחת פשוטה מתוך סעיף 58(א) לחוק המקרקעין:   
**"החזקה תקינה – שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבניה."**  
וזה כל הסיפור.  
אם משהו לא היה קיים כשסיימו לבנות – אין חובה על שאר הדיירים לממן את הקמתו עכשיו.  
זו לא תחזוקה, זו תוספת חדשה – ולכן דורשת הסכמה של כולם, לא רק רוב.

**אז ... איך מחשבים את החלק של כל דירה?**

לוקחים את שטח הרצפה הפנימי של הדירה בלבד.  
מחשבים את היחס שלו לסך השטח של כל הדירות בבניין.  
זו הדרך לקבוע כמה כל אחד צריך לשלם.  
לדוגמה, אם הדירה שלך היא 100 מ"ר, ובכל הבניין יש יחד 1,000 מ"ר של דירות – אז אתה תשלם 10% מההוצאות המשותפות.

**מה לא נחשב?**

חצרות פרטיות, גינות, חניות ומחסנים שצמודים לדירה – לא נכללים בחישוב הזה, אלא אם צוין אחרת בתקנון של הבניין.

**מה עם תקנון הבית המשותף?**

אם אין תקנון מיוחד שנחתם ונרשם, חל "התקנון המצוי" שבחוק. לפי התקנון הזה: אי אפשר לחייב דייר בתשלומים מיוחדים מעבר למה שקובע החוק, בלי הסכמתו.  
כלומר, רק הוצאות שקשורות ישירות לתחזוקה וניהול שוטף, מחייבות את כל הדיירים לפי שטח דירתם.

**מה קובעים בתי המשפט?**

פסיקות חוזרות קובעות באופן ברור:  
האחריות לתחזוקת הרכוש המשותף היא של כל הדיירים.  
שטחים מוצמדים לא נכללים בחישוב ההשתתפות.  
כל שינוי בחלוקת התשלומים – חייב הסכמה מראש.

**לסיכום:**

כל בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות תחזוקה של הבניין לפי גודל דירתו בלבד.  
🔹 גינות וחניות פרטיות לא נספרות.  
🔹 רק אם כל הדיירים הסכימו – אפשר לשנות את דרך החישוב.  
🔹 בלי הסכמה – הולכים לפי החוק והתקנון המצוי.

**הערות ותוספות למאמר**

החוק והפסיקה בישראל אכן עוסקים לעומק בשאלת אופן חלוקת ההוצאות בבית משותף, והאם זו צריכה להיעשות לפי החלק ברכוש המשותף או לפי שטח הדירה בפועל.   
השינוי בחוק מחזק גישה חדשה, המבוססת על שימוש בפועל ושטח רצפה – ולא על חלוקה פורמלית לפי חלקים ברכוש המשותף.

המסקנות המשפטיות העדכניות לפי סעיף 58(א) לחוק המקרקעין והפסיקה הרלוונטית:

1. שיטת חישוב החיוב – לפי שטח רצפת הדירה- תיקון סעיף 58(א) לחוק המקרקעין ביטל את ההפניה ל"חלקים ברכוש המשותף" וקבע מפורשות: “...ההשתתפות תהיה לפי יחס שטח רצפת דירתו לשטח רצפה של כל הדירות בבית המשותף, זולת אם נקבע אחרת בתקנון”.  
   ומה משמעות: אין עוד חיוב לפי רישום פורמלי בטאבו של חלק ברכוש המשותף, החיוב נעשה לפי שטח הבנוי בפועל של הדירה.
2. הצמדות אינן נלקחות בחשבון, כפי שנקבע בפסיקה:  
   שטחים מוצמדים, כמו גג, חצר או גינה, אינם נכללים בשטח הרצפה לחישוב ההשתתפות בהוצאות (למשל: ע"א 5062/04, נציגות הבית המשותף משה קול 21 נ' כפיר). הסיבה: אלה אינם שטחי מגורים ואינם מעידים על היקף השימוש ברכוש המשותף או מספר המשתמשים בדירה.
3. שיפוץ או תוספת בדירה (לא מוצמדת) – מתי כן ישפיע ?  
   שיפוץ או תוספת בנייה (כגון סגירת מרפסת בהיתר או בניית חדר נוסף) כן עשויים לשנות את שטח הרצפה הרלוונטי לחישוב, אם: מדובר בתוספת חוקית שקיבלה היתר בנייה והשטח הפך להיות חלק אינטגרלי מהדירה לשימוש מגורים או מחסן.  
   לדוגמה: אם דייר סגר מרפסת ואישר זאת ברישום, שטח זה יצורף לשטח הרצפה לצורכי החישוב, אך לא אם מדובר בשטח הצמוד בלבד (כמו גינה פתוחה).
4. פסיקה רלוונטית: ע"א (ת"א) 1581/09 – נציגות הבית המשותף גורדון 14 נ' ויסנביק-דהן: בית המשפט קבע שהשינוי בחוק מבקש לשקף היקף שימוש בפועל, לא רק את הבעלות.  
   אז בעצם מטרת התיקון היא – לעגן חישוב הוגן ושקוף יותר, בהתאם לצריכה בפועל של שירותים בבית.  
   תא (ירושלים) 5116-05-14 – חנוכה נ' עמידר: שם נפסק כי גינה אינה נחשבת שטח רצפה, ולכן אינה נכללת לצורך חישוב החלק היחסי בהוצאות.
5. סוגיה אחרונה- מה המשמעות אם דירה שונתה והוגדלה?  
   אם דייר ביצע הרחבה חוקית, לדוגמה, בנה ממ"ד או סגר מרפסת בהיתר, שטח זה כן ייכלל כחלק משטח הרצפה לצורכי סעיף 58(א). אולם, אם לא עודכן הרישום או מדובר בתוספת לא חוקית – ייתכן שלא תובא בחשבון אלא אם כן קיימת הסכמה או הכרה בפועל מצד יתר הדיירים או הנציגות.
6. לסיכום:  
   חישוב ההוצאות הביתיות נעשה כיום לפי שטח רצפת הדירה בפועל, ולא לפי חלק יחסי פורמלי ברכוש המשותף (כפי שכתבתי בפוסט).  
   הצמדות (גינה, גג וכו') לא נחשבות לשטח רצפה!!  
   שינויים והרחבות בדירה יכולים להשפיע – אם הם חוקיים ונרשמים או מוכרים בפועל!  
   מטרת השינוי בחוק: הגברת ההוגנות, עידוד השתתפות פרופורציונלית לפי היקף השימוש בפועל.