

# מפצלים דירות?

הרשויות המקומיות העלימו עין מכך במשך שנים. אלא שהתפשטות התופעה, בנוסף לעובדה שהרשויות לא נהנו מההשבחה שנוצרה, הובילו לשינוי גישה. מה צפוי לבעלי דירות מחולקות ומה ניתן לעשות? עו"ד דוד מלניק

ואולם, כאשר בוצעו בדירה שינויים שנועדו לשמש למגורי דיירים שונים ויצרו יחידות עצמאיות ונפרדות מבחינה פונקציונלית, מדובר בפיצול אסור. המבחן המרכזי לקיומה של יחידה נפרדת ועצמאית הינו קיומו של מטבח בכל חדר. הפסיקה קבעה כי גם במקרה שקיים בדירה מטבח אחד בלבד, אך קיימים בכל חדר מכשירי חשמל כגון מיקרוגל, תנור, קומקום חשמלי וכן כיור במקום אחר בחדר - מדובר ביחידה עצמאית. ככל שמספר הדיירים הזרים זה לזה יהיה גדול יותר, כך גישת בית המשפט תהייה מחמירה יותר.



לאחרונה החריפה המלחמה במפצלי דירות. בתי המשפט, שהגדירו את התופעה "מכת מדינה", חייבו את בעלי הדירות בקנסות כבדים והורו על פירוק החלוקה. הסיוט של כל בעל דירה מפוצלת הינו ביקור של פקחי העירייה בדירתו. לרוב, הגעתם של הפקחים לדירה אינה מקרית. בדרך כלל מדובר בהלשנה של שכנים או שוכרים ממורמרים. כאשר הפקחים לא מצליחים לערוך את הביקור, נשלחת הודעה בהתאם לסעיף 157א לחוק התכנון והבנייה על כוונה לנתק את החשמל בתוך 30 יום. מטרת ההודעה היא לאלץ את בעלי הדירה לאפשר כניסת פקחים שישנו ראיות לצורך הגשת כתב אישום. לעיתים נשלחת ההודעה כהליך חליפי מזורז שביאי להפסקת השימוש בדירה המפוצלת, ללא צורך בהגשת כתב אישום. על ההחלטה לניתוק חשמל ניתן לערער בפני ועדת הערר, מתוך טענה שאין מדובר בחלוקה אסורה. בעוד שלא ניתן להגיש כתב אישום בנוגע לעצם פיצול הדירה בחלוף חמש שנים ממועד ביצוע העבודות מחמת התיישנות אין מניעה להגיש כתב אישום בכל עת בנוגע לשימוש שנעשה בפועל בדירה כדירה מפוצלת בניגוד להיתר.

## המבחן המרכזי לקיומה של יחידה נפרדת ועצמאית הינו קיומו של מטבח בכל חדר

האפשרות העומדת בפני בעלי דירה כיום הינה יצירת דירת שותפים משודרגת שתכלול חדר שינה עם מקלחת ושירותים צמודים. רצוי לתכנן את הדירה בשימת לב להיתר הבנייה המקורי. אסור בתכלית האיסור שהדירה תכלול יותר מפריט אחד מהבאים: מטבח, פעמון, שעון צריכה (חשמל, מים), לוח חשמל ומערכת חימום מים. יש להימנע ככל האפשר מיצירת מסדרון בכניסה שיוכל לחדרים ויש להעדיף יצירת מטבח ופינת אוכל משותפים בכניסה לדירה, דרכם תתאפשר גישה לחדרי השותפים שדלתותיהם הינן דלתות עץ. כאשר מבטלים מטבחים בחדרים יש להקפיד שלא להותיר צנרת מים ובזבוב. רק בדרך זו, אלא אם ניתן לקבל היתר בנייה לפיצול, יוכלו בעלי הדירות להתמודד עם ההחמרה באכיפה ולישון טוב בלילה.

השאלה מהי דירה מפוצלת אינה תמיד פשוטה, ואולם ניתן בהחלט לשרטט קווים מנחים: בהתאם לסעיף 145 לחוק התכנון והבנייה, שינוי פנימי בדירה אינו טעון היתר, אלא אם הוא משנה את מספר יחידות הדיור. מגורים משותפים של מספר שותפים בדירה אחת, ואפילו מצויים בדירה מספר חדרי שירותים ויותר ממטבח אחד, אינו פיצול אסור אם לא נעשה שינוי פנימי לעומת היתר הבנייה המקורי. גם שיפוץ פנימי בדירה הכולל שינוי החלוקה הפנימית, הגדלת מספר חדרי המקלחת ואף התקנתם של מטבחים נוספים, אינה מהווה עבירה על החוק, אם היחידה נועדה לשמש כדירה אחת.



עו"ד אלדד אהרני



עו"ד רוי פאתאי מלניק



עו"ד דוד מלניק

### תחומי התמחות: דיני מקרקעין.

משרד עורכי דין דוד מלניק הינו משרד בוטיק בתחום המקרקעין. שירותינו המשפטיים כוללים ייצוג בעסקאות נדל"ן, בבתי משפט, בעתירות מנהליות, בעבירות על חוק התכנון והבנייה ועוד. בנוסף, אנו מציעים חבילת ניהול נכסים הכוללת טיפול שוטף בדירות ונכסים מסחריים עבור הלקוח, ובכלל זה איתור שוכרים, עריכת הסכמי שכירות, הליכי גבייה ומתן שירותי תחזוקה שוטפים. תחומי עיסוק נוספים הינם משפט מסחרי וחברות, דיני ירושה ודיני ספורט.

## דוד מלניק, משרד עורכי דין ונוטריונים

כתובת: החשמל 18, תל אביב

טלפון: 03-6206444

פקס: 03-6205876

דוא"ל: david@melnik.org.il

אתר: www.melnik.org.il