

משפחה - הדרך החוקית לפיצול הדירה

לבחון שימוש בפועל ברגע נתון, אלא את ייעודו הכולל". הכרעה זו נותרה ללא שינוי בערעור.

והנה נולדה לאחרונה גישה אחרת, המביאה רוח חדשה. הכוונה להחלטה של ועדת הערר המחוזית תל אביב, אשר דנה בערר על החלטת הוועדה המקומית רמת גן בעניינה של דירה ברחוב אלוף דוד 157 רמת גן.

במסגרת הערר טענו המשיבים (שכניהם של העוררים), כי דירת העוררים פוצלה על ידי יצירת יחידת דיור נפרדת המשמשת למגורי אביו של אחד העוררים. ועדת הערר דחתה את טענת השכנים וקבעה כי "כאשר בן משפחה מדרגה ראשונה מתגורר בחלק מבית המגורים, אין לראות בכך משום פיצול הדירה... גם כאשר הסידורים הפנימיים מאפשרים פרטיות לכן המשפחה, כגון על ידי קיום כניסה ישירה ונפרדת (בהיתר) לחלק מהדירה שבו הוא מתגורר... ובלבד שיישמר קשר פיזי בין אותו חלק בדירה ליתר חלקי הבית ולא יוסדרו תשתיות נפרדות".

הוועדה הוסיפה כי כשהורה מבוגר עובר להתגורר בדירת ילדיו, או זוג צעיר מתגורר בדירת אחד מהורי בני הזוג, אין הדבר יוצר שתי יחידות דיור. לפיכך, נקבע, "העובדה כי אבי אחד העוררים מתגורר בחלק מהבית אינה מהווה פיצול של הדירה".

תקציר: תופעת פיצול הדירות התרחבה עד שסומנה כיעד ל"חיסול ממוקד". סנונית ראשונה בריכוך הארטילריה הגיעה בדמות ועדת ערר מחוזית שמציעה שינוי



ורה של פסקי דין קבעה סטנדרטים נוקשים ביותר בנוגע לתופעת פיצול הדירות. ככלל, נקבעו שני מבחנים לקביעה אם חלוקת דירה מותרת או שהפיצול אסור. האחד הוא "המבחן הפונקציונלי", הבודק אם קיימות ביחידות שנוצרו לאחר חלוקת הדירה "הפונקציות הבסיסיות הנדרשות מדירה" (כניסה נפרדת, נקודה נפרדת לצינורות מים וביוב, מקלחת, שירותים, מטבח). השני הוא "המבחן הייעודי", הבודק האם ליחידות הנפרדות יש תועלת מסחרית. באחד המקרים שנדונו טען נאשם כי חילק את דירתו על מנת לאפשר לאחותו ולבתה הקטינה קורת גג לאחר גירושיה (תיק 10118/09 מ"י נ' שמשון יוסי, בית המשפט לעניינים מקומיים בתל אביב).

בית המשפט הרשיע את הנאשם וקבע כי אין בעובדה שאחות הנאשם גרה באחת היחידות כדי לשנות ממסקנתו שהדירה פוצלה, וזאת משום שהמבחן הייעודי "אינו בא

(איור: גיא חרל"פ)

