



**מתוך מדריך "חופש" לחילוני הנבון:**

**יעוץ משפטי**

**מאת: שגיא אגמון, עו"ד**

**מהדורה ראשונה - יוני 2008**

**© כל הזכויות שמורות לעמותת "חופש" ולמחבר**

## מעליות שבת

### מתי חובה להתקין מעליות שבת?

חוק התכנון והבנייה מחייב שבכל בניין ציבורי או בניין מגורים אשר יש בו יותר ממעלית אחת, לפחות אחת מהמעליות תכלול מנגנון שיאפשר הפעלה כמעלית שבת (להלן: "מנגנון שבת"). החוק נכנס לתוקף בשנת 2001, כך שהוא אינו חל על בתים שנבנו קודם לכן. אין חובה להתקין מעלית עם מנגנון שבת בבנייני מגורים בשכונות שיש בהם פחות מ-10% יהודים, או בבניינים שבהם רק מעלית אחת המגיעה לכל קומה בבניין (גם אם יש מעליות נוספות המגיעות לחלק מן הקומות).

### מתי חובה להפעיל מעלית כמעלית שבת?

כאשר בבניין יש מעלית אחת בלבד, נדרשת הסכמה של כל בעלי הדירות על מנת להפוך אותה למעלית שבת (או להפוך – להפוך מעלית שבת למעלית רגילה). יוער, כי זהו המצב על פי סעיף 12(ב) לתקנון המצוי, שתקף ברוב הבתים המשותפים בישראל; אבל בבתיים משותפים מסוימים קיים תקנון אחר ואז ייתכן שיידרש רוב אחר.

כאשר בבניין יש שתי מעליות ויותר, המצב מורכב יותר. בבתיים שקיבלו היתר בנייה אחרי כניסת החוק לתוקף (7.8.2001) החוק קובע שמספיקה דרישה של **בעל דירה אחד** על מנת שמעלית אחת תופעל במתכונת של מעלית שבת. יש לשים לב, עם זאת, שהזכות נתונה רק לבעל דירה או לחוכר לדורות (כלומר, מי ששכר את הדירה לתקופה של 25 שנים או יותר). שוכר רגיל, ששכר את הדירה לתקופה קצרה יותר, לא יכול לדרוש הפעלה של המעלית כמעלית שבת.

כאשר היתר הבנייה ניתן לפני המועד הנ"ל, לא היה הכרח להתקין מנגנון שבת, אך בחלק מהמעליות הותקן מנגנון שבת בכל זאת. לכאורה, החוק המאפשר למשפחה בודדת לכפות שאחת המעליות תופעל כמעלית שבת אמור לחול גם במקרה זה. קיימת פסיקה של המפקח על רישום מקרקעין ממנה עולה כי החוק אינו חל על מעליות שהופעלו כבר כמעלית שבת לפני כניסתו לתוקף, ומשתמע מכך שהוא גם אינו חל על מעליות **שלא** הופעלו כמעלית שבת לפני המועד הנ"ל. עם זאת, לא מדובר בפסיקה מפורשת ולכן המצב המשפטי אינו ברור.

### איך זה הגיוני שמשפחה אחת יכולה לכפות על בניין שלם!?

זה אכן לא הגיוני, אבל כך קובע החוק.

### **אין הגבלות על כך?**

החוק מסמיך את שר המשפטים לקבוע כללים בנוגע להפעלת מעליות שבת, בהתחשב בנתונים שונים כגון מספר האנשים הדורשים את הפעלת מעליות השבת וצורכיהם (למשל: ליצור הבחנה בין מי שגרים בקומה שנייה למי שגרים בקומה 14). הכללים האלה נועדו לתת את הגמישות שאין בחוק: למשל, לקבוע הפעלה של מעליות שבת רק בשעות שבהן המשפחות הדתיות יוצאות לתפילות, וכדומה. בפועל, שר המשפטים לא קבע כללים כאלה. נראה שמשמעות הדבר היא שכל עוד לא יותקנו כללים כאלה, הפעלת המעליות תהיה במתכונת שבת לאורך כל השבת, אלא אם הוסכם אחרת עם הדיירים.

### **עלויות ההפעלה**

אין ספק שעלויות הפעלה של מעליות שבת, שפועלת ללא הפסקה, הנה גבוהה בהרבה מן העלות הרגילה של הפעלת מעליות. החוק קובע שבעלי הדירות הדורשים את הפעלת מעליות השבת הם שיישאו בהוצאות ההחזקה וההפעלה הנובעים מכך. אופן החישוב לא הוגדר בחוק (האם עליהם לשאת בכל עלות הפעלת המעליות בשבת, או רק בהפרש שבין ההפעלה כמעליות שבת לבין הפעלת המעליות באופן רגיל). יש להעדיף את הפרשנות הראשונה, מכיוון שבפועל יש לצפות שיתר בעלי הדירות לא יעשו שימוש במעליות השבת, מכיוון שההמתנה למעליות אחרת תהיה כמעט תמיד קצרה יותר.

### **דייר חדש בבניין דורש להפעיל מעליות כמעליות שבת, מה אפשר לעשות?**

ברמה המשפטית, יש לו זכות לכך, אבל כדאי להגיע להידברות. "האיום" המרכזי הוא העובדה שאם תופעל המעליות כמעליות שבת לאורך כל השבת, הוא יישא בעלויות כבדות. לעומת זאת, בהידברות ניתן בדרך כלל להגיע להסדרים שישרתו את הצורך של הדיירים הדתיים ויפגעו במידה מינימלית ביתר הדיירים.

### **האם אפשר לחסום את אפשרותו של דייר לדרוש הפעלה של מעליות כמעליות שבת?**

נראה שזה אפשרי, אבל מסובך ובעייתי ברמה הלוגיסטית. הבסיס המשפטי הוא בסעיף 59ז(ג) לחוק המקרקעין, שקובע שכל בעלי הדירות בבית משותף יכולים להחליט על הפעלת מעליות שבת בשעות מסוימות. מכך נובע, שכלל בעלי הדירות יכולים גם להחליט שלא להפעיל אותה כלל.

הבעיה היא לעגן את הקביעה הזו לגבי הדיירים הבאים. כאן ניתן לחשוב על כמה הסדרים משפטיים אפשריים, אם כי בכל מקרה לא מדובר בהסדר הרמטי לחלוטין.

אם מדובר בדירה הנמכרת מקבלן, אפשר לכלול בחוזה המכירה סעיף שבו הקונה מצהיר כי הוא יודע שלא תופעל בבניין מעליות שבת, והוא מסכים ומתחייב שלא לדרוש זאת; וכן שהוא מתחייב שאם וכאשר ימכור ו/או יחכיר את דירתו, הוא יכלול סעיף דומה בחוזה המכירה/החכירה, ואף ידרוש מן הקונה/חוכר לכלול סעיף דומה בכל העברה עתידית של הזכויות. בניסוח נכון של הסעיף, תיווצר כאן התחייבות כלפי צד שלישי (יתר הדיירים) שתחסום קונים עתידיים מלדרוש בעתיד הפעלה של

המעלית כמעלית שבת. הבעיה היא שלקבלן אין שום אינטרס לכלול סעיף כזה בחוזים, ומה גם שחובתו להתקין מנגנון שבת קיימת בכל מקרה.

בבניין שלא מופעלת בו מעלית שבת כיום, ובעלי הדירות מבקשים לחסום את האפשרות של דרישה כזו בעתיד, אפשר להשיג אפקט דומה באמצעות חוזה הדדי בין כל הדיירים, בו הם מתחייבים לכלול סעיף כאמור לעיל אם וכאשר ימכרו ו/או ישכירו את דירתם, ואף מחייב את הקונה להצטרף לחוזה האמור כתנאי לרכישת הדירה.

בכל מקרה, מדובר בטרחה גדולה שלא ברור מה מידת התועלת שבצידה.

### רשימת מקורות משפטיים

חוק התקנת מעליות שבת בבנינים ציבוריים ובבניני מגורים (הוראות ותיקוני חקיקה), תשס"א–2001

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה–1965, סעיף 158א(1א)

חוק המקרקעין, תשכ"ט–1969, סעיף 59'ז

תקנות התכנון והבניה (פטור מחובת התקנת מנגנון פיקוד שבת במעלית), תשס"ד–2004

פס"ד 102/04, גמזו נ' נציגות הבית המשותף (פס"ד של המפקחת על רישום מקרקעין ב"ש, מופיע באתר משרד המשפטים)