

אוניברסיטת בר-אילן **הפקולטה למשפטים**

דיני קניין/ ד"ר מרים ביטון
מתרגל: מר אלי מזרחי

תרגיל מס' 2 – בתים משותפים

שאלה 1:

בעמק יפה בין כרמים ושדות עומד בית בן חמש קומות. הבית הינו בית משותף, הרשום בפנקס הבתים המשותפים. בבניין עשר דירות (שתיים בכל קומה) השוות בגודלן. לאסף ולאיריס, בעלי דירה בקומה הראשונה נולד לאחרונה ילד שלישי. אסף ואיריס, ששאפו להרחיב את דירתם, דיברו על כך עם חמשת בעלי הדירות האחרים בבית שהינם הורים לילדים צעירים. בנוסף, אסף ואיריס הציעו שאחותה של איריס, אסנת, תפעיל קייטנה בת שבועיים בחופשת הקיץ הקרובה לילדי הבית המשותף, על חשבון אסף ואיריס. חמשת בעלי הדירות שהינם הורים לילדים צעירים התלהבו מהרעיון. אסף החליט לכנס במהרה את דיירי הבית המשותף לאספה שלא מן המניין. לשם כך, ביום 10.06.2008 שלט בכניסה לבית ובמעלית המכריז על אסיפה של בעלי הדירות בבית שתיערך ביום 13.06.2008 בשעה 20:00. ביום 13.06.08 אכן נערכה האסיפה, אליה הגיעו כל בעלי הדירות בבית. באסיפה ביקש אסף להרחיב את דירתו לשם בניית מרחב מוגן בביתו שישימש את משפחתו. לשם כך ביקש אסף להוציא מהרכוש המשותף חלק מהגינה המקיפה את הבית ולהצמידו לדירתו. בהצבעה שנערכה הצביעו שישה מבעלי הדירות בעד בקשתו של אסף.

אסף ואיריס ביקשו להשתמש ביתר הגינה למשך שבועיים במהלך חופשת הקיץ, בשביל הקייטנה המתוכננת לילדי הבית. בני, בעל דירה בקומה הראשונה, התנגד לשימוש בגינה לשם קייטנה משום שחשש שהרעש הרב שעשוי להיגרם יפריע לבנו הסטודנט להתכונן לבחינות שיערכו באותו הזמן. בהצבעה שנערכה, הצביעו שישה מבעלי הדירות בעד בקשתם של אסף ואיריס.

בנוסף הציע גל, בעל דירה מהקומה השנייה, שכל בעל דירה יתרום כסף לבתו של דן, בעל דירה בקומה השנייה, שחלתה וזקוקה לניתוח יקר. שמונה מבעלי הדירות החליטו על הוספת סעיף בתקנון לפיו יתרום כל בעל דירה 200 ש"ח לנדון למימון הניתוח של בתו.

בעקבות החורף האחרון ניזוקה מאוד דירתו של בני, שלא תחזק אותה במשך השנים. הסופות האחרונות מהחורף ועץ שהתמוטט על דירתו פגעו בקירות החיצוניים של דירתו. כל אלה גרמו נזק לעמודים התומכים בדירה ולבעיות רטיבות בתוך הדירה וגם בקירות החיצוניים לדירה. הרטיבות התפשטה לאזור חדר המדרגות הסמוך לדירה. שמונה מבעלי דירות ביקשו לחייב את בני לשקם ולשפץ את דירתו ואת הרכוש המשותף שניזוק. בני סירב.

לכל בעל דירה בבית מוצמדות שתי חניות. בעלי הדירות בבית גילו שבני, מכר את אחת החניות להרצל, בעל דירה מהקומה השלישית. חנייה נוספת משכיר בני למר שכטר הגר בבניין ממול. שמונה מבעלי הדירות בבית התנגדו למכירת החנייה האחת ולהשכרת החנייה השנייה וביקשו לערוך הצבעה בנושא.

טלי, בעלת דירה בקומה החמישית והעליונה בנתה בהסכמתם המפורשת של כל בעלי הדירות קומה אחת נוספת על מחצית מגג הבית המשותף (גם מחצית זו של הגג הוצמדה לדירה בהסכמתם המפורשת של כל בעלי הדירות בבית). גל הציב דוד שמש על הגג החדש של הקומה הנוספת. טלי מחתה על השימוש בגג הקומה הנוספת ודרשה מגל להסיר את דוד השמש. גל סירב.

יותם, אף הוא בעל דירה בקומה החמישית והעליונה, רצה להצמיד את מחצית הגג הנותרת לדירתו. בנוסף, ביקש לבנות קומה נוספת במחצית הגג וגם להצמיד את אחוזי הבנייה הנותרים בבית לדירתו. בחוזה המכר של יותם, שנערך עם הקבלן שבנה את הבית צוין שלקבלן יהיה שיקול דעת לגבי הצמדת חלק מהגג לדירתו של יותם. הדבר צוין בכל חוזי המכר של בעלי הדירות בבית. תשעה מבעלי הדירות התנגדו להצמדת הגג, לבניית קומה נוספת ולהצמדת אחוזי הבנייה.

דונו בכל הסוגיות המשפטיות העולות מהאירוע.

שאלה 2:

בפסק דין של בית המשפט המחוזי, ע"א 1688/00 נציגות הדיירים במצפה ורדיה נ' ברוך נידון עניין מתחם בתי מגורים העתידיים להירשם כבית משותף אחד. הבית המשותף שירשם נהנה ממתקנים משותפים כגון בריכת שחייה, אולם ספורט, חדר כושר, מגרש משחקים, תאורת רחוב ועוד. הדירות בבית המשותף שירשם אינן שוות בגודלן.

לעניין המתקנים נאמר בפסקה 1 לפסק הדין: "...מתקנים אלה נועדו לספק שירותים שלא היו נהוגים פעם בבתי משותפים. הקמתם היא תוצאה של השינוי באורחות חיינו כחברת אורבנית בתקופה שרמת החיים הכללית היא גבוהה. בפסק-דין זה עלינו לקבוע כיצד ייקבעו דמי האחזקה של הרכוש המשותף כאשר לא נרשם תקנון לבית המשותף וכאשר חלק גדול מההוצאות השוטפות שעל בעלי הדירות לשאת בהן הוא להחזקה של אותם מתקנים ולתפעולם." בין השאלות שעלו בפסק הדין, נידונו השאלות הבאות: כיצד יקבעו דמי האחזקה של כל הרכוש המשותף- האם חלוקת דמי הוועד צריכה להיעשות לפי חלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף או האם יש לערוך חלוקה שוויונית ללא קשר לגודל הדירות. בנוסף, מהו הרוב הדרוש לשם החלטה מעין זו.

לעניין הרוב נאמר בפסקאות 13-14 לפסק הדין כי: "...החלטה של האסיפה השנתית ברוב קולות אינה יכולה להטיל על בעל דירה לשלם בשיעור העולה על הקבוע בסעיף 58 לחוק ואין בכוחה כדי לשנות את התקנון לעניין שיעור ההשתתפות של בעל דירה ללא הסכמת הנפגעים...." "חישוק" נוסף המונע, לעמדתו, שינוי באמצעות רוב רגיל של שיעור ההוצאות שעל בעל דירה לשאת בהם מצוי בסעיף 62 לחוק המקרקעין ... כעולה מהוראותיו ניתן לשנות בתקנון את השיעור שעל בעל דירה לשאת בהוצאות האחזקה של הרכוש המשותף הקבוע בסעיף 58 לחוק, אולם ניתן לשנות שיעור זה אך ורק אם ניתנה הסכמה של כל בעלי הדירות. דהיינו לכל בעל דירה יש זכות וטו לגבי השינוי של השיעור..."

בית המשפט המחוזי לא קיבל את שיטת חלוקת דמי הוועד השוויונית שהוצעה על ידי הנציגות וקיבל את העמדה של חלוקה יחסית.

כך נקבע בפסקה 24 לפסק הדין: "על המשיבים להשלים את התשלומים לנציגות על-פי שיטת החישוב היחסי... כל עוד לא יוסכם על-ידי כל בעלי הדירות על שיטת חישוב אחרת או כל עוד לא יירשם תקנון בהסכמה של כל בעלי הדירות לעניין אופן החישוב, וכל עוד לא ייקבע איזה הוצאות אינן כלולות בסעיף 58 לחוק, יש להמשיך בשיטת הגבייה שנקבעה לעיל. ..."

חוו דעתכם לעניין שיטת חישוב התשלום והרוב הדרוש לאור תפיסות היסוד של הבית המשותף כפי שנידון בפסק הדין ולאור חומר הקריאה.

טו. בתים משותפים**טו.1. כללי**

1. חוק המקרקעין, 52 – 177, 148-141, 170 והתוספת לחוק;
2. חוק המקרקעין (החלפת ספק גז בבית משותף), התשנ"א-1991;
3. תקנות המקרקעין (תנאים להינתקות ממערכת מרכזית בבית משותף), תשנ"א-1991;
4. תקנות המקרקעין (הוצאות החלות על המתנתק מהמערכת המרכזית בבית משותף), תשנ"א-1991;
5. ד"נ 20/73 שמע נ' סדובסקי ואח', פ"ד כח(1) 730.
6. ע"א 708/72 פרשקר נ' רוזנברג, פ"ד כח(2) 817.
7. ע"א 429/80 גרפינקל נ' ארליך, פ"ד לז(4) 141.
8. ע"א 93/84 קדמי ואח' נ' קווין ואח', פ"ד מ(1) 724.
9. ע"א 238/83 נציגות הבית המשותף נ' מרכוס, פ"ד מא(2) 561.
10. ע"א 698/85 בן צור נ' ששון, פ"ד מא(3) 144.
11. ע"א 2896/90 טרוצקי נ' דיין, פ"ד מו(5).
12. רע"א 7112/93 צודלר ואח' נ' יוסף, פ"ד מח(5) 550 פסקאות 1-3, 6-7, 11-14, 18-19, 22-24, 26-27 לפסק דינו של הש' חשין.
13. ע"א 686/02 עמותת בעלי ודיירי קרית וולפסון בירושלים נ' קריית וולפסון בירושלים חברה לניהול ושירותים בע"מ, פס"ד נט (1) 943; סעיפים 1-10 לפסק דינו של הש' גרוניס.
14. ע"א (י-ם) 190/84 דיבון נ' הממונה על מרשם המקרקעין, פ"מ תשמ"ה (ב) 265.
15. ע"א 4414/97 ירד נ' הממונה על המירשם, פ"מ נח(1) 252.
16. ויסמן, בעלות ושיתוף, עמ' 342-351, 375-400, 406-414, 419-428, 446-473, 493-499.
17. ויסמן, בעלות ושיתוף, 353-375, 428-446, 479-485.
18. דגן, קניין על פרשת דרכים 363-432.

טו.2. הצמדות קבלן

1. חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973;
2. ע"א 213/80 שמענון נ' ברוכים, פ"ד לז(3) 808 (מלבד פסקאות 10,11).
3. ע"א 3902/98 מיאב חברה קבלנית לבנין בע"מ נ' סטולר, פ"ד נד(1) 849.
4. רע"א 259/99, ע"א 261/99 חב' פליצה ראונון בע"מ נ' סופיוב, פ"ד נח(3) 385.
5. ויסמן, בעלות ושיתוף, עמ' 409-414, 419-422, 424-442;

טו.3. זכויות בניה

1. ע"א 136/63 לווינהיים נ' שורצמן, פ"ד יז 1722.
2. ע"א 239/79 גלבורט נ' הממונה על המרשם, פ"ד לד(2) 807.
3. ע"א 7156/96 שואעי נ' בכרך, פ"ד נג(1) 469.
4. ע"א 5043/96 גלמן נ' הררי – רפאל, פ"ד נד(3) 389.

5. ע"א 10322/03 ישעיהו נ' שטרייכר_פ"ד נט(6) 449.

6. ויסמן, בעלות ושיתוף, 414-419, 424-425 ;

ט.ו.4 האסיפה הכללית ונציגות הבית המשותף

1. ע"א 568/88 חברת בית יהונתן בע"מ נ' היוה"מ לממשלה, פ"ד מה(2) 385.

2. ע"א 98/80 נציגות הבית המשותף נ' קדמת לווד בע"מ, פ"ד לו(2) 21.

3. רשות: ע"א 385/87 אזוב נ' נציגות הבית המשותף, פ"ד מג(4) 586.

ט.ו.5 הרחבת דירה

1. ת"א (חי) 4473/96 ילין עמרי ואח' נ' דפנה רוזן (לא פורסם).

2. ת"א (תי"א) 45652/88 שמואל שטנג ואח' נ' שמואל מינצר (לא פורסם).

ט.ו.6 תיקונים והוצאות

1. ע"א (י-ם) 179/84 רוס נ' נציגות הבית המשותף, פ"מ תשמ"ה (ג) 418.