

הפקולטה למשפטים

דיני קניין – ד"ר שי שטרן

 קבוצות: 9920801 ו- 9920802

**עבודה להגשה – תש"פ, סמסטר ב**

**הוראות כלליות:**

1. חומר הקריאה: **סעיפים יג (שיתוף במקרקעין) וטו (בתים משותפים) בסילבוס הקורס.** בנוסף יש להתייחס להוראות התקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין.
2. אורך העבודה לא יעלה על 1,800 מילים בגופן David, בגודל 12, רווח כפול ושוליים ברוחב של 2.5 ס"מ (הערות שוליים אינן כלולות בספירה).נא לציין בתחתית העבודה כמה מילים יש בעבודה המוגשת.
3. על הערות השוליים להיות בהתאם לכללי הציטוט האחיד ולא לכלול דיוני משנה (מלל מעבר להפניה 'טכנית' למקורות – לא ייבדק). אין להשתמש בראשי תיבות וקיצורים שאינם מוכרים וידועים - גם לא כאשר הפיענוח שלהם מופיע בהערות השוליים.
4. בתשובתכם אנא התייחסו לכל החומרים הרלוונטיים מחומרי הקריאה. התייחסות לנקודות לא רלוונטיות עלולה להוביל להפחתה בציון (מובן שאין חובה להזכיר כל אחד מהמקורות שניתנו).
5. נא להגיש את העבודה עד ליום 3.5.2020 בשעה 12:00.

בהצלחה!

**אירוע**

אוהד, אור ויובל הינם חברים טובים מילדות אשר החליטו לקנות דירה במשותף קרוב למקום העבודה שלהם בתל אביב. לאחר חיפושים רבים הם רכשו את דירה מספר 18, דירה בת שלושה חדרי שינה בבניין משותף שבו קומות בתל אביב, עם חניה צמודה.

לאחר הרכישה, הם חתמו על הסכם שיתוף שבו נקבע שלכל אחד מהם בעלות בחלקים שווים בדירה, כי כל ההחלטות לגבי הדירה והחניה יתקבלו ברוב קולות וכי אסור להם לצאת מהשותפות לתקופה של עשר שנים מחתימת ההסכם. עוד נקבע בהסכם כי שותף שייפר את ההסכם ידרש לשלם פיצוי בסך 100,000 ש"ח לשותפים האחרים.

יובל אשר נקלע לקשיים כספיים ביקש למכור את החניה המשותפת של דירתם. הוא הציע את החניה לאבנר, חברו מהצבא, אשר מתגורר בחיפה. אבנר הסכים לרכוש את החניה מאחר ומקום עבודתו סמוך לבניין המגורים בתל אביב.

אוהד ואור התנגדו למכירת החניה לאבנר והם הודיעו על כך ליובל, אשר לא היה מרוצה מהחלטתם.

גליה, שכנתם של השלושה ואשר דירתה צמודה לדירתם, התעניינה אף היא ברכישת החנייה. היא פנתה אל אוהד ואור אשר הסכימו למכור לה את החניה בתנאי שתסכים להם לחצוב פתחי איוורור בקירות החיצוניים של הבניין אשר סמוכים לדירתה, כחלק מהשיפוץ המתוכנן בדירתם.

רבע מבעלי הדירות בבניין אשר שמעו על כוונת הדיירים החדשים (דירה 18) למכור את מקום החניה, התרעמו והחליטו לקיים בנושא אסיפת דיירים כללית שלא מן המניין.

במסגרת האסיפה תוקן התקנון ונקבע ברוב רגיל כי כל מכירה של דירה ולרבות חניה בבניין תהיה כפופה להסכמה של כלל בעלי הדירות בבית המשותף. בנוסף נקבע כי מכירת דירה או חניה, לכל אדם, ללא אישור של כלל בעלי הדירות, תחייב גם בפיצוי כלל הדיירים בסכום של 300 אלף שקלים.

באותה הישיבה, שרונה, בעלת מוגבלות, שמתגוררת בקומה הראשונה, ביקשה מוועד הבית להכשיר עבורה מקום חניה. לאחר דיון בנושא, מקום החניה הוכשר עבורה ברוב של 55% קולות.

יובל אשר כעס על חבריו אשר התנגדו למכירת החניה, החליט לצאת מן השותפות ולמכור את חלקו בדירה לזהבה, מגשרת במקצועה. אור ואוהד התנגדו ליציאתו של אוהד מן השותפות ואיימו בתביעה לקבלת הפיצוי בגין הפרת הסכם השיתוף.

למרבה הצער, גשמים רבים אשר ירדו בחורף האחרון, גרמו לנזקים שהרסו את יסודות הבניין. חלק מן הדיירים בבניין מעוניינים להקים את הבניין המשותף מחדש, אולם גליה מסרבת להשתתף בהוצאות ההקמה והשיקום של הבניין.

דונו בסוגיות המשפטיות העולות מן האירוע, ונתחו את הטענות האפשרות של הצדדים.

**פתרון מוצע בראשי פרקים**

1. **מכירת חניה** (12 נקודות)

**אבנר, אינו דייר בבניין**

סעיף 55ב לחוק קובע כי אין תוקף לעסקה ברכוש המשותף בנפרד מן הדירה. בנוסף, סעיף 13 לחוק המקרקעין קובע כי לא ניתן לערוך עסקאות בחלק מהמקרקעין.

כמו כן, ניתן היה להציע כפתרון השכרה של החניה לאבנר בהתאם לסעיף 78 לחוק המקרקעין.

**גליה, דיירת בבניין**

לפי סעיף 62 (א1) לחוק המקרקעין, בעל דירה שאליה הוצמד חלק מהרכוש המשותף יכול להעביר לבעל דירה אחרת בבניין את אותו החלק הוצמד לדירתו. כלומר, ניתן למכור את החנייה לגליה בתיה, גם ללא הסכמתם של יתר השכנים, ובכפוף לסעיף 145 לחוק המקרקעין.

1. **חציבה של פתחי איוורור בקירות החיצוניים על ידי אור ואוהד** – (8 נקודות)

דיון בסעיף 2 (א) לתקנון המצוי אשר קובע כי בעל דירה אינו רשאי לעשות שינויים או תיקונים הפוגעים ברכוש המשותף ללא הסכמת האסיפה הכללית של בעלי הדירות.

יש לדון *בפסק דין שמע נ' סדובסקי* ובפסיקה נוספת המתייחסת למושג "פגיעה" ברכוש המשותף, לרבות פגיעה ארכיטקטונית או שיבוש שלמות סימטרית של הבניין.

1. **אסיפה דיירים שלא מן המניין** – (25 נקודות)

דיון בסעיף 6 (א) לתקנון המצוי לפיו יש לקיים אסיפה כללית כל אימת שהדבר יראה לה והיא חייבת להועידה אם שליש מבעלי הדירות דורשים זאת בחתימתם (ולא רבע מבעלי הדירות).

**כינוס האסיפה –** לפי סעיף 7א לתקנון מצוי– יש להודיע לבעלי הדירות על מועד קיומה של האסיפה הכללית ומיקומה לפחות ארבעה ימים לפני המועד.

לפי סעיף 7ב לתקנון מצוי– אם הוצגה הודעה במקום בולט על פני הבית המשותף או בתוכו, רואים אותה כאילו נמסרה לכל בעל דירה יום אחד לאחר שהוצגה.

**שינוי תקנון בבית משותף** - על פי סעיף 8 א לתקנון המצוי יש צורך בהשתתפות של מחצית מבעלי הדירות לפחות כדי שהאסיפה הכללית תחשב כחוקית.

**רוב לשינוי תקנון -** לפי סעיף 62 (א) לחוק המקרקעין בעלי הדירות רשאים לערוך ולשנות את התקנון ברוב של 2/3 מבעלי הדירות והרכוש המשותף.

**שינוי סעיפי התקנון**:

בהתאם להוראות סעיף 62(א) לחוק המקרקעין וכן בהתאם לסעיף 12 לתקנון מצוי לא ניתן לקבוע הוראות בתקנון הפוגעות במצבת הזכויות של בעל דירה ללא הסכמתו. כמו כן, אין לקבוע בתקנון חובות או תשלומים מסוג או בשיעור של פורשו בחוק אלא בהסכמתם.

1. **הכשרת מקום חניה לשרונה, בעלת מוגבלות** –(10 נקודות)

בהתאם לתוספת השניה (סעיף 59ג)- חלק ג' –הכשרת מקום חניה כמקום חניה יהיה בהסכמה של בעלי הדירות שבבעלותם שישים אחוזים מן הדירות.

בהתאם לסעיף 9ב לתקנון מצוי – ניתן להוסיף נושא לסדר יומה של האסיפה אם נמסרה על כך הודעה לכל בעלי הדירות האחרות יומיים לפני מועד האסיפה. בהתאם לסעיף 9 ג לתקנון מצוי – האסיפה הכללית רשאית לדון בנושא שלא נכלל בסדר יומה, אם בעלי הדירות הסכימו לכך.

1. **הסכם שיתוף בין אוהד, אור וניר** –(20 נקודות)

דיון בתניה בהסכם שיתוף שאוסרת על יציאה מן השיתוף לתקופה של עשר שנים וכן בהוראות סעיף 37 ב לחוק המקרקעין וסעיף 34ב לחוק המקרקעין באשר לביצוע עסקאות במקרקעין משותפים.

בנוסף, עריכת דיון בפסק דין *רידלביץ נ' מודעי* שעניינו פירוק שיתוף במקרקעין.

1. **בית משותף שנהרס** – (20 נקודות)

יש לדון בסעיף 60 (א) לחוק המקרקעין לפיו נדרשת הסכמה של 3/4 מבעלי הדירות להקמת הבית מחדש, כל דייר ישא בהוצאות הכרוכות לגבי דירתו ולפי חלקו היחסי ביחס לרכוש המשותף הצמוד לדירתו.

כמו כן יש לדון בסעיף 60(ב) – לחוק המקרקעין לפיו במקרה של סירוב של בעל דירה להשתתף בהקמת הבניין, המפקח רשאי לצוות על בעל הדירה להעביר את זכותו בדירה לאדם אחר שיקבע בעל הדירה ושיבוא במקומו בכל הנוגע לחובת ההקמה.

בנוסף, יש לדון בעמדות המופיעות בפסק דין *צ'ודלר נ' יוסף*- האם הקמת הבניין מחדש מחייבת בניית בניין זהה? נקבע כי אין הכרח להקים בניין זהה. זכות הקניין בבית המשותף הינה ייחודית שכן לדעת השופט חשין מדובר ב"יצור כלאיים", אין הוא נמצא באחת מהמסגרות המסורתיות של דיני הקניין. רוכש דירה בבית משותף מוותר על חלק מהאוטונומיה שלו.

1. **ציטוט אחיד** – (עד 5 נקודות)

הקפדה על כתיבת הערות השוליים בהתאם לכללי הציטוט האחיד.