**סיכומי פס"דים/ מאמרים וסעיפים חשובים לעבודה בקניין:**

**חוק המקרקעין:**

* **ס.52-**  "**בית משותף"** - בית שיש בו שתי דירות או יותר והוא נרשם בפנקס הבתים המשותפים; **"רכוש משותף"** - כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים, וכן מיתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסויימת.
* **ס.77-** **"רכוש משותף"** - כל חלקי הבית חוץ מהדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים וכן מיתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסויימת.
* **142(א)**- בית שיש בו שתי דירות או יותר ואפשר לזהות כל אחת מהן כיחידה נפרדת, ניתן לרישום בפנקס.
* **תיקונים ס. 2(א)-** בעל דירה אינו רשאי לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים ברכוש המשותף או מסכנים או עשויים לסכן את קיומו או משנים או עשויים לשנות את ערכו, אלא אם קיבל תחילה הסכמת האסיפה הכללית של בעלי הדירות. לענין זה, "פגיעה ברכוש המשותף" - לרבות פגיעה בחזותו החיצונית התקינה והאחידה כפי שהיתה בעת גמר הבניה.
* **תיקונים ס.3 (א)-**  בעל דירה זכאי לדרוש מהנציגות שתבצע כל תיקון בבית או ברכוש המשותף, שאי ביצועו עלול לפגוע בדירתו או בערכה.
* **תיקונים ס.7-**  (א)  הודעה על מועד קיומה של אסיפה כללית ומקומה תימסר לבעלי כל הדירות ארבעה ימים לפחות לפני המועד.

          (ב)  הודעה שהוצגה במקום בולט על פני הבית המשותף או בתוכו, רואים אותה כאילו נמסרה לכל בעל דירה יום אחד לאחר שהוצגה.

* **תיקונים ס.9-**  (א)  ההודעה על מועד אסיפה כללית תפרט את סדר יומה.

          (ב)  בעל דירה רשאי להוסיף נושא לסדר יומה של האסיפה, ובלבד שהודעה על כך תימסר לבעלי כל הדירות האחרות יומיים לפחות לפני מועד האסיפה בדרך שנמסרת הודעה על מועד קיומה של אסיפה כללית.

          (ג)   לא תדון אסיפה כללית בנושא שלא נכלל בסדר יומה, אלא אם כל בעלי הדירות הסכימו שהענין יעמוד לדיון בה.

* **תיקונים ס. 12-**  (א)  החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב דעות.

          (ב)  החלטה המטילה על בעל דירה חובות או תשלומים מסוג או שיעור שלא פורשו בפרק ו' לחוק המקרקעין, תשכ"ט- 1969, או בתקנון זה, או המשנה את זכויותיו, לא יהיה לה תוקף לגבי אותו בעל דירה אלא אם הסכים לה.

* **התאמות שאינן טעונות הסכמה: ס.4-**   בניית סף צדי בשביל גישה קיים למניעת דרדור כיסא גלגלים או לשם הכוונתו של אדם כבד ראיה.
* **התאמות הטעונות הסכם רוב-**

1.  התאמת פתח או שער כניסה לחצר הבית, תוך שינוי מבנה הפתח או השער, צורתו או מידותיו, כגון הסרת מנעול השער, ביטול שער, הרחבת פתח והתקנת שער.

2.        התאמת דלת כניסה או פתח כניסה לבית המשותף, תוך שינוי מבנה הדלת או הפתח, צורתם או מידותיהם, כגון הסרת מנעול הדלת, ביטול דלת או הרחבת פתח והתקנת דלת.

3.        פתיחת פתח כניסה או שער נוסף לחצר הבית המשותף או לבית עצמו.

4.        הרחבת שביל גישה קיים.

5.        שינוי תוואי של שביל גישה קיים, לרבות סלילת שביל חדש.

6.        הריסת גדרות, ובניית גדר, וגדר הגנה, או התקנת סידורי בטיחות בשביל גישה קיים, שאינם כלולים בפרט 4 בחלק א' לתוספת זו, לשם מניעת פגיעה מכלי רכב או מציוד, נפילה, דרדור כיסא גלגלים או לשם הכוונתו של אדם כבד ראיה.

7.        התקנת אמצעי הרמה ידני שאינו כלול בפרט 5 בחלק א' לתוספת זו, או אמצעי הרמה חשמלי, מכני, אלקטרוני, הידרולי או אחר, בין מפלסים, לרבות כבש ומעליון, אך למעט מעלית כאמור בסעיף 59ו לחוק, ובלבד שמהנדס ועדה מקומית לתכנון ולבניה אישר, כי אין בהתקנה כאמור כדי למנוע מבעלי הדירות האחרים להשתמש ברכוש המשותף שימוש סביר ובטוח.

8.        החלפת ריצוף.

9.        ביטול מדרגות קיימות, ביצוע שינוי במדרגות ובניית מדרגות כניסה לבית המשותף.

**קודקס:**

* **ס.608:**

1. לכל בעל דירה בבית משותף מנה בלתי מסוימת ברכוש המשותף של הבית
2. שיעורה של המנה ברכוש המשותף כאמור בסעיף קטן (א) יהיה לפי היחס שבין שטח רצפת הדירה לבין שטח רצפת כל הדירות בבית המשותף, אלא אם כן נקבע בתקנון שיעור אחר
3. שר המשפטים רשאי לקבוע בתקנות כללים לחישוב שטח הרצפה של הדירה כאמור בסעיף קטן (ב).

**פס"ד צ'ודלר ואח' נ' יוסף**

**השופט חשין:**

סיפור האירוע:

* טיל פגע בבית המקורי והרס אותו.
* רשויות מס רכוש הציעו לבעלי הדירות והעסקים פיצוי כקבוע בחוק, אך פיצוי זה לא היה בו די כדי לאפשר בניית היחידות המקוריות.
* עיריית רמת גן ניסתה לעזור על ידי בניית בניינים חדשים במתחם שנהרס, על דרך שכל אחד מבעלי הדירות הנפגעים יזכה ביחידת דיור חדשה, יחידה שגודלה ככפל גודלה של היחידה המקורית. בעלי יחידות הדיור שנהרסו לא נדרשו להוסיף כל תשלום בעבור קבלת היחידות החדשות והמרווחות.
* העירייה תיכננה לשלם ליזמים באמצעות כספי הפיצויים ולאפשר להם לבנות יחידות דיור נוספות על אלו שנהרסו.
* 57 מתוך 61 היחידות שנהרסו הסכימו לתכנית של העירייה, שניים מתוך אלו שסירבו הם המשיבים בתיק זה.
* משסירבו אותם שני דיירים לתכנית השיקום של העירייה, פנו המשקמים אל המפקח וביקשו אותו כי יפעיל את סמכותו האמורה בסעיף [60](http://www.nevo.co.il/law/72897/60) ל[חוק המקרקעין](http://www.nevo.co.il/law/72897), תשכ"ט-1969, כדי שיוכלו להמשיך בתכנית השיקום. המפקח קיבל את בקשת המשקמים, אך המתנגדים לשיקום ערערו על החלטתו לבית המשפט המחוזי, ובית המשפט הפך את החלטתו של המפקח על פיה. על פסק-דינו של בית המשפט המחוזי הגישו המשקמים את בקשת הערעור שלפנינו.

השאלה המשפטית:

מה פירוש הביטוי "להקים את הבית מחדש" בס.60 לחוק המקרקעין? האם יש להשיב את הבית למצבו המקורי או שנכלל בתוכו שיקום בית חדש ששונה מהבית שנהרס? ואם הדעה השניה מתקבלת, מה הוא אותו שוני שישאיר אותנו בין גדרותיו של [סעיף 60](http://www.nevo.co.il/law/72897/60), ומה הוא אותו שוני שיוציא אותנו אל מחוץ לגדר?

הדיון:

* הביטוי "להקים את הבית מחדש" אינו כובל אותנו בשלשלאות אל מסגרתו המדויקת של הבית המקורי.
* "תיקונו" של בית אין הוא משמיע - כמו מעצמו - דבקות במתכונת המקורית.
* הוראות השיתוף של הדין הכללי אינן חלות על הרכוש המשותף שבבית המשותף ([סעיף 56(א)](http://www.nevo.co.il/law/72897/56.a.) לחוק), והוראות פרק הבתים המשותפים שבחוק הן ייחודיות לבתים משותפים.
* אצל בעל דירה בבית משותף נראה אותו כמישהו שהסכים מראש לוותר על חלק מהאוטונומיה הקניינית שלו והקנה חלק מזכויותיו למסגרת השיתופית.
* בעל דירה חייב ליתן לבעל דירה אחרת להיכנס אל דירתו, במקום של צורך בתיקונם של צינורות או אבזרים אחרים המשרתים את כלל הבעלים.
* אם בית משותף נהרס וכל מה שנשאר זה הקרקע עליה עמד הבית, כל בעלי הדירות בבית המשותף יהפכו לשותפים באותה קרקע ביחס זהה לבעלותם ברכוש המשותף (אלא אם נקבע אחרת בין הבעלים).
* בעת הקמה מחדש של בית משותף יש לקחת בחשבון שיקולים סנטימנטלים של בעלי הדירות בעת שרכשו את הדירה (בית הספר של ילדיהם, חבריהם שגרים קרוב, מוניטין בעסק וכו'..).
* הביטוי "להקים את הבית מחדש", אין לפרשו כמכוון עצמו אך להקמתו מחדש של אותו מבנה עץ ואבן, אלא להקמתו של בית משכן לאדם.
* על בית המשפט לבחון האם החלטת הבעלים סבירה עפ"י מבחן "הבעלים הסביר". אם המיעוט מתנגד מסיבות לא סבירות- לא נתייחס אליו.
* לכפיית הבנייה עפ"י ס.60 יש סייג- גם המיעוט הוא "בן-השכונה", וגם לו מוקנות זכויות, כמוהן כזכויות המוקנות לרוב.
* סעיף [60](http://www.nevo.co.il/law/72897/60) לא נועד כדי לתת לגיטימציה מראש להריסה במתכוון של בית משותף בידיהם של מקצת הבעלים המשותפים והם תומכי שיקום. **להריסת בית מכוונת נדרשת הסכמת כל הבעלים.**
* כאשר משתמשים בס.60 זכאי הרוב לכפות דעתו על המיעוט, והקמת המשכן מחדש תגבר על שאלת ערכן של הזכויות. ואולם, במקרה שבו תכנית השיקום משנה ממתכונתו של הבית שנהרס או אפילו מחייבת את בעלי הדירות בהוצאות נוספות, השוואת ערך הזכויות כאמור תהיה לעניין.
* על ס.60 להתקיים תוך שימוש בעיקרון תום לב והיעדר הפלייה.

**פס"ד שמע נ' סדובסקי**

**המשנה לנשיא זוסמן:**

סיפור האירוע:

* הבית נבנה בתור בית מגורים, אך קודמו של הנתבע, בעלה של דירה בקומת קרקע, הפך אחד מחדרי דירתו לעסק ופתח בו מכולת. הדבר היה למורת רוחם של השותפים, אך הם נמנעו מלנקוט אמצעים.
* לימים קנה הנתבע את הדירה הנדונה, ולאחר שהצטייד ברשיונות הדרושים, הן על-פי [חוק התכנון והבניה](http://www.nevo.co.il/law/91073), תשכ"ה-1965, והן על-פי [חוק רישוי עסקים](http://www.nevo.co.il/law/74267), תשכ"ח-1968, הגדיל את ממדי העסק והפך את כל הדירה לחנות. אגב כך ביצע שינויים במבנה, בתוך הדירה ומחוצה לה.
* בעקבות כך שאר הדיירים תבעו אותו.

הדיון:

* איסור של ניהול עסק ביחידת הנתבע, בלא שהדבר יגרום שינויים ברכוש המשותף או בדירות השותפים, אינו נופל לגדרו של [סעיף 2](http://www.nevo.co.il/law/72897/1T2) לתקנון.
* שינויים בדירה לענין [סעיף 2](http://www.nevo.co.il/law/72897/1T2) לתקנון אינם שינויים בתוך הדירה, בשימוש שגעשה בה, אלא הם שינויים בגוף הדירה שבעטיים ניזקה דירה אחרת או הרכוש המשותף.

**השופט ח' כהן (בהסכמת ויתקון):**

* מרחיב את הפרשנות של המונח "שינויים" בס.2 לתקנון.
* עיקרו ומטרתו של התקנון הוא להשכין שלום בין דיירי בית משותף ולאפשר חייהם בצוותא תוך כדי שמירת זכויות כולם גם יחד; מכאן התקנה שאיש מהם אינו יכול להביא כל שינוי שיש בו כדי להפחית מערך הדירה של שכנו אלא בהסכמתו של אותו השכן.
* שאין אתה רשאי לעשות בדירתך דבר ("שינוי") שיש בו, תוך השאר, כדי להפחית מערכה של דירת שכנך או מערכו של הרכוש המשותף
* הסעדים שעומדים לפניהם: עילת תביעה בנזיקין גם בשל שינויים שבמבנה, יהא אשר יהא תוכן התקנון.

**פס"ד אליאס נ' שיפר**

* כאשר מתבקש בית המשפט לתת תרופה, שיסודה בדיני היושר, על יסוד זכות קניינית, אין לבית המשפט אותו שיקול-דעת רחב, הנתון לו בתביעה פוססורית. שיקול-דעת זה הוא מצומצם למדיי, אם כי "עדיין רשאי בית-המשפט לסרב לתת צו-מניעה, כאשר הנזק הוא פעוט וניתן לפצות בנקל את התובע בתשלום פיצויים ובמקרים מיוחדים אחרים כאשר קיימים טעמים חשובים במיוחד שלא לתת צו מניעה"
* כל פגיעה ברכוש המשותף, גם בלי שניתלווה לה נזק ממשי, דייה כדי להצדיק מתן צו מניעה.

**פס"ד פרשקר נ' רוזנברג**

**השופט זוסמן:**

השאלה המשפטית:

האם רשאי בעל דירה בבית משותף למנוע חברו מלהחנות מכוניתו ברכוש המשותף?

הסיפור העובדתי:

* הבית הוא בית משותף עם 10 דירות. לכל אחת מעשר הדירות חלק ברכוש המשותף כמשמעותו בסעיף 52 לחוק.
* עם הרכוש המשותף נמנים החצר ושטח מתחת לעמודים שבה, כשנבנה הבית ונרשם כבית משותף הועדו שטחי החצר והשטחים שבין העמודים לצרכי גינון ומשחקי ילדים. במשך כל אותן שנים היה השטח פנוי ומגודל קוצים.
* למערערים שהם בעלי הדירה בקומה א', מעל עמודים, היה קטנוע והם החנוהו בחצר, בדרך המובילה אל פחי אשפה. לאחר מכן החליפו את הקטנוע במכונית, וזו חנתה רק פעם אחת מתחת לעמודים, למשך שבעה ימים, כאשר המערערים יצאו להבראה.
* בשנת 1970 התחילו המשיבים, אף הם בעלי דירות, להחנות מכוניותיהם מתחת לעמודים בחצר.
* האסיפה התכנסה וקבעה כי:

1. דיירי הבית בלבד זכאים לחנות בחצר ובין העמודים.
2. הדיירים ממנים את מר..... כדי לבדוק את מחיר סלילת הכניסה לחצר, עם סלילת כביש ומדרכה לרח' התקוה.
3. הוצאות סלילת הכניסה תחולקנה שוה בשוה בין הדיירים הרוצים לחנות בחצר.
4. לא יוכל לחנות בחצר דייר שלא השתתף בהוצאות הסלילה.
5. דייר נוסף שירצה בשלב מאוחר יותר להכנס ולחנות בחצר, יובל לעשות זאת על-ידי השתתפות בהוצאות לפי חלוקת הוצאות מחדש, כאשר הוא נכלל בחשבון.
6. אסיפת הדיירים מטילה על הועד להעביר החלטות אלה לרישום בטאבו כחלק מתקנון הבית.
7. כניסת מכונית לחניה תאסר בין השעות 14.00-16.00 ובי השעות 23.00 ו-6.00. 8. הדיירים ישאו בנזקים שיגרמו על ידם כתוצאה מהכניסה לחניה.

הדיון:

* **אחד מבעלי הדירות רשאי לעשות שימוש ברכוש המשותף בצורה נאותה ובאורח סביר, כל עוד תקנון הבית לא אסר זאת, והאסיפה הכללית לא אסרה זאת (אפילו אם לא התירה גם...).**
* כאשר השימוש הוא **חולף**, אין בו משום תפיסת חזקה, וממילא אין בו משום הסגת-גבולם של שאר בעלי הדירות. (נגד רוני כהסדר שלילי)
* אילו התקבלה החלטה ברוב הדרוש של 2/3, הייתה היא לתקנון מוסכם שהיה משוריין מפני שינוי על-ידי החלטה מאוחרת של האסיפה הכללית שנתקבלה רק ברוב רגיל, אבל גם משלא הושג הרוב הדרוש, ההחלטה אינה בטלה, אלא מחייבת כהחלטה רגילה של האסיפה הכללית.

**פס"ד שטנג נ' מינצר**

הסיפור העובדתי:

* התובעים הם בעלי שלוש דירות בבית משותף, ואילו בבעלות הנתבע שתים-עשרה דירות וייפוי-כוח בלתי הדיר שניתן לו מבעלת הדירה ה-13, במסגרת עיסקת מכר ביניהם, שבו היא מוותרת לטובתו על זכויותיה ברכוש המשותף ובחניות, ומאפשרת לו לחתום בשמה על הסכמה לשינוי ייעוד.
* הנתבע כינס אסיפה כללית, אשר קיבלה החלטה להצמיד את הרכוש המשותף שבמרתף לדירותיו של הנתבע.

טענות הצדדים:

**התובעים:**

* מאז שנת 1987 תפס הנתבע חזקה ייחודית ברכוש המשותף אשר נמצא במרתף ואיחד אותו עם דירותיו ליחידה אחת, שבה הקים מכון לבדיקות רפואיות.
* הנתבע הפך חלק מן החצר לשטח חנייה, שאותו השכיר.

הדיון:

* **ניתן להצמיד רכוש משותף לדירה לשם הרחבתה ברוב של % 75מבעלי הדירות, אשר שני שלישים מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם. (ס.71- תיקון 18)**
* התיקון לחוק תכליתו רחבה: הוא בא לאפשר הרחבת דירות, לרבות הרחבה לצורך עיסקי על חשבון הרכוש המשותף, תוך התחשבות בזכויות בעלי הדירות האחרות, הן על ידי תשלומי איזון והן על ידי מתן זכות לפנות למפקח במקרה של דעת אותם בעלי דירות נפגעה זכות מהותית שלהם.
* המבחן שנוקט החוק הוא מבחן "הפגיעה המהותית" ועל פיו יש לנהוג.
* חייב בעל דירה שדירתו ניתנת להרחבה בשיעור יחסי העולה על חלקו ברכוש המשותף והמבקש להרחיבה, לשלם תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה, או שההרחבה פחותה מחלקו היחסי ברכוש המשותף (סעיף 71ב(ד)).
* תחולת החוק חלה אך ורק על פעולות המתבצעות מיום פרסומו.
* **כל פגיעה ברכוש המשותף, המתייחסת לשטחים המיועדים לשימוש כל בעלי הדירות, לרבות חדרי-מדרגות, מעליות ומקלטים, היא פגיעה מהותית, שאין להרשותה אלא בהסכמת כל בעלי הדירות**.
* אין להותיר דיירים, עד כמה שהדבר ניתן, ללא אמצעי מיגון, וללא מרחב כלשהו שבו יוכלו להסתתר להגנתם, אפילו אין המרחב מקלט כמוגדר בעבר.
* **האסיפה הכללית רשאית להחליט ברוב רגיל בעניין השימוש ברכוש המשותף, אולם, החלטה כזאת משמעותה שימוש על ידי כל דיירי הבניין.**

**פס"ד אדלר נ' שומרי אמונים**

* ניהול אורח חיים מסוים אינו ענין של חזקה או שימוש במקרקעין, אפילו מותנה השימוש בהסכמה לנהל אורח חיים כזה.

**רגינה שורצברגר נ' שלום מרין**- לעבודה לקרוא גם את חוק פינוי בינוי

הרקע העובדתי:

* המשיבים הינם חוכריהן לדורות של 16 מתוך 18 דירות מגורים בבית משותף בחיפה.
* עיזבון המנוחה פוליקסניה שוורצברגר ז"ל הוא חוכרה לדורות של דירת מגורים נוספת בבניין. המערערת, רגינה שוורצברגר, הינה בתה של המנוחה.
* שטחן של כל הדירות בבניין זהה ועומד על 40 מ"ר (ולכל דירה צמודים 1/18 חלקים ברכוש המשותף).
* המשיבים ביקשו לקדם עסקת פינוי ובינוי בבניין. בתום הבניה יקבל כל אחד מבעלי הדירות דירה גדולה יותר בשטח של 75 מ"ר הכוללת ממ"ד, מרפסת ומחסן.
* מכיוון שההסכם עם היזם קבע שתנאי לתחילת העבודות הינו תיקון צו רישום הבית המשותף, הכרוך בהסכמת בעלי כל הדירות בבית המשותף, והמערערת לא הסכימה, לא יצא הפרויקט אל הפועל.

הדיון:

* ההסדר הקבוע בחוק פינוי ובינוי נועד לאפשר הוצאתן אל הפועל של עסקאות פינוי ובינוי בהן חפֵצים רוב בעלי הדירות בבית משותף, והנתקלות בהתנגדות בלתי סבירה מצד אחד או יותר מבעלי הדירות, על ידי חשיפת הדיירים המסרבים להצטרף לפרויקט בנסיבות אלה לסנקציה בדמות חיובם בתשלום פיצוי ליתר הדיירים בגין הנזק שנגרם להם בשל אובדן העסקה.
* [**סעיף 2(ב)**](http://www.nevo.co.il/law/73988/2.b) **לחוק מגדיר רשימה של נסיבות אשר בהתקיימן לא ייחשב סירוב של בעל דירה לעסקת פינוי ובינוי כסירוב בלתי סביר ועל כן לא יהיה בעל הדירה המסרב אחראי בנזיקין לתוצאות סירובו.**
* זכותו של בעל דירה בבית משותף אינה מוחלטת, ולאינטרס של רוב בעלי הדירות בבית משותף ולאינטרס הציבורי בעידוד פרויקטי פינוי ובינוי עוצמה מספקת המצדיקה פגיעה מידתית שתכליתה ראויה בקניינו של הדייר הסרבן.
* על פי הוראת חוק היסוד, הלכה היא כי אדם לא ינושל מרכושו, וזכויותיו בו לא תפגענה, אלא "לתכלית ראויה ובמידה שאינה עולה על הנדרש". עם זאת, אין היא זכות מוחלטת, ולעיתים פגיעה בה תוכר כהכרחית.
* בעל זכות הקניין במקרקעין אינו פטור מחובות כלשהן כלפי הקהילה והציבור.
* **סירובו של בעל דירה בבית משותף ייראה כבלתי סביר רק במידה ורוב מיוחס מקרב בעלי הדירות הסכים לעסקה שעל הפרק, וכן נמצא כי מדובר בעסקה כדאית כלכלית הכוללת בטוחות הולמות; וכמו כן, כי במסגרת ההצעה שהוצעה לדייר הסרבן הוצעו לו מגורים חלופיים ראויים, הכוללים, במידת הצורך, התאמות לתנאים מיוחדים הדרושים לו, והכול תוך התחשבות בנסיבותיו האישיות הייחודיות, ככל שאלה מתקיימות.**
* **ס.14 ^**
* מכוחו של עקרון תום הלב ייתכן איפוא כי במקרים מתאימים יוגבלו הסעדים להם זכאי בעל זכות קניינית, גם כשזו נפגעה על ידי הזולת.
* **רשימת המקרים החריגים המפורטת** [**בסעיף 2(ב)**](http://www.nevo.co.il/law/73988/2.b) **לחוק – אינה רשימה סגורה.**
* נטל הוכחת כדאיותה של עסקת הפינוי ובינוי מוטל על כתפיהם של התובעים לפי חוק פינוי ובינוי.
* כדאיותה הכלכלית של עסקת פינוי ובינוי תיבחן מנקודת מבט אובייקטיבית הבוחנת את הפרויקט כמכלול, ולא מנקודת מבט סובייקטיבית של כל אחד מבעלי הדירות- לא מוחלט.
* בעלי הדירות זכאים לתמורה סבירה והוגנת, אך לאו דווקא לחלוקה שווה של רווחי הפרויקט בינם לבין יזמיו.
* **רק במקרים נדירים יצדיקו נסיבותיו האישיות של בעל הדירה הסרבן, כל שכן יחסו הסובייקטיבי לדירת מגוריו, לראות בסירובו סירוב סביר.**
* נקבעו לכלל אי ההתערבות במישור האזרחי שלושה חריגים מרכזיים:

1. כאשר ממצאי העובדה אותם קבעה הערכאה הדיונית אינם מעוגנים בחומר הראיות.
2. כאשר הגרסה העובדתית שאימצה הערכאה הדיונית אינה מתיישבת עם מבחן השכל הישר.
3. כאשר אין לערכאה הדיונית יתרון על פני ערכאת הערעור בקביעת הממצאים העובדתיים.

**פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ נ' כהן**

**המשנה לנשיאה רובינשטיין:**

הסיפור העובדתי:

* המערערת היא חברה שבנתה מתחם בניינים בראשון לציון.
* המשיבים הם תושבי המתחם אשר הגישו בקשה לרישום הבית כבית משותף.
* במהלך בחינת התשריט התעוררה מחלוקת בין המערערת למשיבים לגבי שטחים מסוימים במתחם, הכוללים מחסנים וחניות. בכתב התביעה המתוקן טענו המשיבים, כי השטח שבמחלוקת הוא חלק מהרכוש המשותף השייך לכלל הדיירים. עוד טענו המשיבים, כי אילו רצתה המערערת להוציא את השטח שבמחלוקת מהרכוש המשותף, היה עליה לעשות זאת במפורש כפי שנקבע [בסעיף 6(א)(1)](http://www.nevo.co.il/law/72490/6.a.1) לחוק המכר.
* נפסק במחוזי, כי המחסנים והחניות בשטח שבמחלוקת הם חלק מן הרכוש המשותף השייך לכלל הדיירים.

השאלה המשפטית:

מה היא רמת הבהירות הנדרשת בעת הוצאת חלק מן הרכוש המשותף בבית המיועד להירשם כבית משותף?

הדיון:

* **מבחן הייעוד: לפיו הרכוש המשותף הוא כזה המיועד לשימוש כלל הדיירים, ושניתנה לדיירים זכות שימוש בו.**
* כאשר שטח מוצא מן הרכוש המשותף, הוא נרשם במרשם המקרקעין כמוצמד לדירה ספציפית בבית, וזכות הקניין בו עוברת מכלל הדיירים לדייר ספציפי.
* בבית שטרם נרשם כבית משותף, אין משמעות קניינית מיידית להוצאת חלק מן הרכוש המשותף; זאת שכן אין אפשרות לרשום את ההצמדה במרשם המקרקעין.
* **מוכר המבקש להוציא חלק מן הרכוש המשותף "חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו ענין". הוצאת חלק מן הרכוש המשותף תעוגן במפרט ולא רק בהסכם המכירה.** (הקבלנים בחצר אולי?)
* הוצאת חלק מן הרכוש המשותף צריכה להיות מפורשת וברורה, ואין די באמירה כללית הנוגעת לסמכותו של המוכר להוציא חלקים מן הרכוש המשותף.
* שלושה תנאים לביצוע הצמדה כדין:

1. הוצאת השטח תיעשה במסמך נפרד לחוזה.
2. מסמך זה יצורף לחוזה המכר בעת עריכתו.
3. כי הגריעה מן הרכוש המשותף תיעשה באופן קונקרטי, ספציפי ומסוים.

* הוצאת חלק מן הרכוש המשותף – במישור הקנייני – אינה אפשרית בהיעדר רישום במרשם המקרקעין בנוגע להצמדת אותו חלק לדירה מסוימת. לפיכך, בטרם רישום הבית כבית משותף, אין משמעות קניינית להצמדת חלק מן הרכוש המשותף לדירה; אלא מדובר לאותה עת בהסדר חוזי לשימוש והנאה באותו חלק. (ס.55) עם זאת **הם יכולים להמתין ולשמור את הזכות הזאת עד שירכשו דירה בבניין להצמיד אליה את הרכוש המשותף שבבעלותם** בזכות חוזית (ס.כה לפס"ד). " הצמדת שטח אשר הוצא במפורש מכלל הרכוש המשותף לדירה ספציפית יכולה להיעשות גם במעמד מאוחר יותר, ובלבד שהובהר לדיירים מעל לכל ספק, כי השטח הנ"ל איננו נכלל בגדר הרכוש המשותף".
* אין לאפשר הצמדת רכוש משותף לרכוש משותף, וכיוון שבידי המצמיד אין הייתה דירה בבית – נקבע כי מדובר בחוזה שאינו ניתן לביצוע.
* לבחון סעיפים 62(א) ו9 בהתאמה לסעיף כח.
* זכותו הקניינית של הקבלן בחלקים שהוצאו מן הרכוש המשותף מותנית בבעלות על "דירה" בבנין, כמשמעותה הרחבה ב[חוק המקרקעין](http://www.nevo.co.il/law/72897). בהיעדר בעלות כזאת – אין לקבלן אפשרות לרכוש זכות קניינית ברכוש המשותף. עד כאן, אכן פשיטא. לא כן במישור החוזי. זכותו החוזית של הקבלן בחלקים שהוצאו מן הרכוש המשותף אינה מותנית בבעלות על דירה בבנין, אלא רק בהסכמת הדיירים ובעמידה בתנאי [סעיף 6](http://www.nevo.co.il/law/72897/6) לחוק.

**השופט עמית:**

* **קבלן-"מוכר" כהגדרתו בחוק המכר (דירות), אינו יכול לשייר לעצמו חלקים שהוצאו מתוך הרכוש המשותף, מבלי לשייר לעצמו "דירה" שאליה ניתן להצמיד את החלקים שהוצאו מהרכוש המשותף.**
* **הגדרת יחידה בבית המשותף כ"דירה" דורשת אפוא יסוד פיסי ויסוד של כוונה. היסוד הפיסי דורש שטח מקורה ומוקף מכל צידיו במחיצות, שמא גם כניסה נפרדת, והיסוד של כוונה דורש כי היחידה נועדה לשמש כיחידה נפרדת, לאו דווקא למגורים. ברירת המחדל היא כי מה שלא נרשם כ"דירה" ולא הוצמד לדירה, בגדר "רכוש משותף" ייחשב.**
* שלא ניתן להצמיד רכוש משותף לרכוש משותף אלא רק ל"דירה" כהגדרתה בחוק, **והצמדה אינה יכולה לעמוד בפני עצמה ללא "דירה".**
* טכניקת "הקולב המשפטי": מאפשרת לקבלן-המוכר לרשום "תא" מסוים כ"דירה" ולהצמיד אליה שטחים ויחידות נוספות.
* ככל שהקבלן לא משייר לעצמו דירה, מחסן או כל "תא" אחר שיכול להוות "דירה" כהגדרתה ב[חוק המקרקעין](http://www.nevo.co.il/law/72897), הרי שאין בידו זכות חוזית שניתן יהיה להמירה בעת רישום הבית המשותף לזכות קניינית ב"דירה", שאליה ניתן יהיה להצמיד את כל החלקים ברכוש המשותף שטרם נמכרו לרוכשי הדירות.
* לא די לכתוב במפרט כי הקבלן שומר לעצמו את הזכות להוציא חלקים מהרכוש המשותף. על המפרט הטכני או המסמך הנספח להסכם, להבהיר כי המוכר שומר גם את הזכות להותיר בידו את החלקים שהוצאו מהרכוש המשותף ולרשום אותם כיחידה בבעלותו. בהיבט של חופש החוזים איני רואה מניעה להכיר בטכניקה של "הקולב המשפטי". זאת, כל עוד רוכשי הדירות אכן סברו וקיבלו, והובהר להם כי ייתכן מצב בו למרות שנמכרו כל הדירות בבניין, המוכר עדיין בתמונה.

**דוד עטייה נ' ליאור שגיא**

השאלה המשפטית:

האם בניית מחסן בשטח משותף והצמדתו לדירה פלונית, שאינה בסמיכות פיסית אליו, יכולה להיחשב כ"הרחבת דירה"?

הסיפור העובדתי:

* המבקשים והמשיבים הם בעלי דירות בבית משותף.
* דירתם של המבקשים נמצאת בקומה הרביעית של הבניין ודירתם של המשיבים נמצאת בקומת הקרקע. המבקשים פנו לוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים (להלן: הוועדה המקומית) כדי שתתיר להם לבנות מחסן בקומת הכניסה של הבניין שהיא חלק מהרכוש המשותף.
* המשיבים הגישו לוועדה המקומית התנגדות לבקשת המבקשים, וכן עתרו לבית משפט השלום.
* לטענת המשיבים, לא קיבלו המבקשים את הסכמת כל בעלי הדירות בבניין לשם בנייה ברכוש המשותף, כנדרש על-פי החוק. המבקשים מצידם טענו כי בניית המחסנים בקומת המסד מהווה הרחבת דירה כמשמעותה [בסעיף 71ב](http://www.nevo.co.il/law/72897/71b) ל[חוק המקרקעין](http://www.nevo.co.il/law/72897), וכי הם זכו להסכמת רוב בעלי הדירות בבניין, כנדרש בסעיף זה.
* בימ"ש השלום קבע כי בניית מחסן בקומת קרקע אינו נחשב להרחבת דירה.
* בית המשפט המחוזי קבע כי הרחבה חייבת להיות "המשך טבעי" של הדירה, כאשר השטח הצמוד מצוי בסמיכות פיסית לדירה שאותה חפצים להרחיב.

הדיון:

* **בתנאים מסוימים, זכאי בעל דירה לבנות על הרכוש המשותף לשם הרחבת דירתו, גם אם אין הסכמה לכך מצד כל בעלי הדירות, אלא רק מצד רוב מיוחד של בעלי הדירות.**
* הצמדה מדברת על פעולה של הוצאת חלק פיסי מסוים מכלל הרכוש המשותף, שיוכו לדירה פלונית והפיכתו לחלק אינטגראלי ממנה.
* היכולת להצמיד חלקים מסוימים מן הרכוש המשותף לדירות מסוימות בבית המשותף, היא בבחינת חריג להוראה הקבועה [בסעיף 55(ב)](http://www.nevo.co.il/law/72897/55.b) רישא ל[חוק המקרקעין](http://www.nevo.co.il/law/72897) – האוסרת על עסקאות ברכוש המשותף שאינן חלות גם על הדירות.
* **כאשר ההצמדה היא לשם "הרחבה" לא נדרשת הסכמת כל בעלי הדירות ודי ברוב מיוחד.**
* הסעיף כולל מנגנונים של תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה או שההרחבה פחותה מחלקו היחסי ברכוש המשותף; דוחה אפשרות לביצוע הרחבה אם יש בה כדי לפגוע בזכויות בניה יחסיות של כל בעל דירה להרחבה; ומעגן מנגנון הקובע כי בעל דירה שהורחבה ייראה כמי שהסכים להרחבה דומה של כל דירה אחרת באותו בניין.
* למפקח על הבתים המשותפים סמכות להורות על ביטול החלטה על הרחבה או התנייתה בתנאים אם ראה כי נפגעה זכותו של בעל דירה פגיעה מהותית.
* הצמדה של חלק מסוים ברכוש המשותף שאינו מצוי בסמיכות פיסית לדירה אינה בבחינת "הרחבה" כמשמעותה [בסעיף 71ב](http://www.nevo.co.il/law/72897/71b) לחוק.

**עמליה פרנק כהן נכסים והשקעות בע"מ נ' חברת "וזוב נכסים בע"מ"**

**הנשיאה נאור (רוב):**

הסיפור העובדתי:

* על המקרקעין בנוי מרכז מסחרי הידוע בשם מרכז אלרם, שנבנה על-ידי אלרם חברה לשיכון בע"מ.
* והוא כולל שני מרתפי חניה, שטחים מסחריים בקומת הקרקע ובקומה הראשונה (להלן: הקומות המסחריות), שלוש קומות משרדים וקומת מחסנים. המרכז יועד להירשם כבית משותף.
* המערערת 2 ואדם נוסף, מר דוד כהן, חתמו על הסכם עם הבעלים המקוריים לרכישתם של שלושה משרדים במרכז אלרם. יתר המשרדים נרכשו בידי רוכשים אחרים ובהם מישורים חברה לפיתוח בע"מ.
* המשיבה רכשה ביום 21.6.2006 את כל זכויותיהם של הבעלים המקוריים במקרקעין. בסעיף 2 בהסכם שנחתם בין המשיבה לבין אלרם הוגדר הממכר כ"חנויות, שטחי מעברים, גג וחניון... ככל שאין לגביהם כל התחייבות קודמת ו/או חובה על פי הסכם ו/או הדין להשאירם רכוש משותף." במסגרת ההסכם נותרה האחריות לרישומו של מרכז אלרם כבית משותף על הבעלים המקוריים.
* בסמוך לאחר הרכישה החלה המשיבה לבצע עבודות בנייה במרכז ולהשתמש בשטחים שונים המצויים בו. המערערות הגישו תובענה כנגד המשיבה בקשר עם פעולות אלה למפקחת על רישום המקרקעין בפתח-תקווה. התביעה הועברה למחוזי.
* לפי המחוזי- , הוראות מפורשות בהסכם מכר בעניין גריעה של חלקים מהרכוש המשותף ובניה עליהם – אשר מעידות על מודעות מלאה של הרוכש לכך – עשויות לגבור על העדרו של פירוט במפרט.
* עם זאת, נקבע כי הסכמות חוזיות שכאלה אינן יכולות לחול על שטחים שלפי [סעיף 55(ג)](http://www.nevo.co.il/law/72897/55.c) ב[חוק המקרקעין](http://www.nevo.co.il/law/72897) לא ניתן לגרעם מהרכוש המשותף ולהצמידם. [בסעיף 55(ג)](http://www.nevo.co.il/law/72897/55.c) נאמר כי לא ניתן להצמיד ל"דירה" "חדרי מדרגות, מעליות, מקלטים ומיתקנים המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות." בהתאם קבע בית-המשפט המחוזי כי המעליות, חדרי המדרגות, הממ"קים והממ"דים שבמרכז אלרם מהווים שטחים שלא ניתן לגרוע אותם ולכן נחשבים לחלק מהרכוש המשותף.

הדיון:

* ככל שמדובר **בחלקים שאין איסור על הוצאתם מהרכוש המשותף**, נדרש המוכר ליידע מראש של כל הרוכשים על כוונתו לעשות כן **במסמך נפרד** מהסכם המכר או במפרט. רק לאחר מכן יוכל המוכר להצמיד חלקים אלה ל"דירה" בבית המשותף.
* מבחן דו שלבי:

1. יש לסווג את השטח שבו מדובר: כרכוש משותף או כדירות או חלקים מדירות.
2. אם השטח מסוּוג כרכוש משותף יש לבחון אם הוא נגרע ממנו כדין.

* ההכרעה אם חלק מסוים בבית משותף נחשב ל"רכוש משותף" נשענת על **מבחן הייעוד**. מבחן זה כולל שני תנאים מצטברים:

1. החלק הרלוונטי בבית המשותף נועד על-פי מהותו לשמש את כל בעלי הדירות או את מרביתם.
2. ניתנה לכל בעלי הדירות או למרביתם זכות או למצער רשות לעשות בשטח זה שימוש

* [חוק המכר (דירות)](http://www.nevo.co.il/law/72490). [סעיף 6](http://www.nevo.co.il/law/72490/6) בחוק – מחייב את המוכר לפרט באופן מדויק את החלקים המוצאים מהרכוש המשותף, שאם לא כן יישארו חלקים אלה רכוש משותף של הדיירים. (חובת גילוי)
* השופטת אינה שוללת כי במקרים חריגים תתכן אפשרות לסטות מן העיקרון המחייב כי הגריעה תעשה במסמך נפרד מהסכם המכר או במפרט. למשל, מקום שבו מוכח כי הייתה לרוכשים ידיעה מלאה בפועל באשר לשטחים המדויקים שנגרעו.
* **לא ניתן להצמיד ל"דירה" "חדרי מדרגות, מעליות, מקלטים ומיתקנים המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות.**
* זכויות בניה אינן חלק מהמקרקעין ומהרכוש המשותף, אלא "נכס משותף" המצוי ב"בעלות משותפת" של כלל הדיירים בבית המשותף. בהיותן "נכס", נקבע בפסיקה כי זכויות בנייה "יכול שתהיינה מושא להסכמות חוזיות, לרבות: ויתור עליהן, או העברתן לאחר. מכך נגזרות שתי השלכות מרכזיות: האחת, ההסכמות החוזיות בעניינן אינן כפופות להוראות המופיעות ב[חוק המכר (דירות)](http://www.nevo.co.il/law/72490) בדבר גריעתם של חלקים מהרכוש המשותף; השנייה, מאחר שניתן להצמיד רק חלקים שנגרעו מהרכוש המשותף, לא ניתן לרשום הצמדה על זכויות בניה, אך ניתן לכלול את ההסכמות החוזיות לגביהן בתקנון הבית המשותף.
* **אף אם קיימת הסכמה חוזית בנוגע לבניה על רכוש משותף, היא לא תחול לגבי רכוש משותף שלפי** [**סעיף 55(ג)**](http://www.nevo.co.il/law/72897/55.c) **לא ניתן לגרעו. גגות אינם שטחים שקיים איסור קטגורי לגרוע אותם מהרכוש המשותף.**

**השופט סולברג:**

* עד כה, הפסיקה פֵּרשה את הוראת [סעיף 6](http://www.nevo.co.il/law/72490/6) ל[חוק המכר (דירות)](http://www.nevo.co.il/law/72490) באופן שעולה ממנו דרישה מהותית ודרישה צורנית:

1. **הדרישה המהותית** היא פירוט קונקרטי וחד-משמעי של החלקים שאותם מבקש המוכר לגרוע מן הרכוש המשותף.
2. **הדרישה הצורנית** היא שהפירוט יֵעשה במסמך נפרד או במפרט, אשר יצורף להסכם המכר.

* כאשר הפירוט לא נעשה במפרט או במסמך נפרד, יש לקבוע באופן חד-משמעי כי המוכר לא עמד בדרישות שהטיל עליו החוק לצורך גריעת רכוש משותף.