עבודת הגשה, קניין **שיתוף במקרקעין ( וטו )בתים משותפים** – סיכום חומרי קריאה

**IV- ריבוי בעלים**

**יג.1 כללי:**

1. חוק המקרקעין, סעיפים 27-36

**פרק ה': שיתוף במקרקעין**

**סימן א': יחסי השיתוף**

27. **בעלות משותפת במקרקעין**

מקרקעין שהם של כמה בעלים, בעלותו של כל אחד מהם לפי חלקו מתפשטת בכל אתר ואתר שבמקרקעין ואין לשום שותף חלק מסוים בהם.

28. **שיעור חלקו של שותף**

חלקיהם של כל אחד מהשותפים במקרקעין, חזקה שהם שווים.

29. **הסכם שיתוף**

(א) הסכם בין השותפים בדבר ניהול המקרקעין המשותפים והשימוש בהם ובדבר זכויותיהם וחובותיהם בכל הנוגע למקרקעין (להלן – הסכם שיתוף) ניתן לרישום, ומשנרשם, כוחו יפה גם כלפי אדם שנעשה שותף לאחר מכן וכל אדם אחר.

(ב) באין הוראות אחרות בהסכם שיתוף יחולו הוראות סעיפים 30 עד 36.

30. **ניהול ושימוש**:

(א) בעלי רוב החלקים במקרקעין המשותפים רשאים לקבוע כל דבר הנוגע לניהול הרגיל של המקרקעין ולשימוש הרגיל בהם.

(ב) שותף הרואה עצמו מקופח מקביעה לפי סעיף קטן (א) רשאי לפנות לבית המשפט בבקשת הוראות, ובית המשפט יחליט כפי שנראה לו צודק ויעיל בנסיבות העניין.

(ג) דבר החורג מניהול או משימוש רגילים טעון הסכמת כל השותפים.

31. **זכותו של שותף יחיד**

(א) באין קביעה אחרת לפי סעיף 30, רשאי כל שותף, בלי הסכמת יתר השותפים –

(1) להשתמש במקרקעין המשותפים שימוש סביר, ובלבד שלא ימנע שימוש כזה משותף אחר;

(2) לעשות כל פעולה דחופה ובלתי צפויה מראש הדרושה להחזקתם התקינה של המקרקעין ולניהולם;

(3) לעשות כל דבר הדרוש באופן סביר למניעת נזק העלול להיגרם למקרקעין ולהגנת הבעלות וההחזקה בהם.

(ב) עשה שותף כאמור בסעיף קטן (א), יודיע על כך לשותפים האחרים ככל האפשר בהקדם.

32. **נשיאת הוצאות**

(א) כל שותף חייב לשאת לפי חלקו במקרקעין המשותפים בהוצאות הדרושות להחזקתם התקינה ולניהולם.

(ב) שותף שנשא בהוצאות כאמור למעלה מחלקו זכאי לחזור ולהיפרע מן השותפים האחרים לפי חלקיהם במקרקעין.

33. **תשלום בעד שימוש**

שותף שהשתמש במקרקעין משותפים חייב ליתר השותפים, לפי חלקיהם במקרקעין, שכר ראוי בעד השימוש.

34. **זכות השותף לעשות בחלקו**

(א) כל שותף רשאי להעביר חלקו במקרקעין המשותפים, או לעשות בחלקו עסקה אחרת, בלי הסכמת יתר השותפים.

(ב) תניה בהסכם שיתוף השוללת או מגבילה זכות כאמור בסעיף קטן (א) אין כוחה יפה לתקופה העולה על חמש שנים.

35. **הזכות לפירות**

כל שותף זכאי לחלק מפירות המקרקעין המשותפים לפי חלקו במקרקעין.

36. **קיזוז**

חובות שהשותפים חבים זה לזה עקב השיתוף ניתנים לקיזוז.

1. חוק המיטלטלין, סעיפים 9, 13

9. **שיתוף**

(א) מיטלטלין שהם של כמה בעלים, בעלותו של כל אחד מהם לפי חלקו בשיתוף מתפשטת על מלוא המיטלטלין ואין לשום שותף חלק מסוים בהם.

(ב) חלקיהם של כל אחד מהשותפים במיטלטלין, חזקה שהם שווים.

(ג) הסכם בין השותפים בדבר ניהול המיטלטלין המשותפים והשימוש בהם ובדבר זכויות השותפים וחובותיהם בכל הנוגע למיטלטלין (להלן – הסכם שיתוף) כוחו יפה גם כלפי אדם שנעשה שותף לאחר מכן וכלפי כל אדם אחר, ובלבד שהשותף או האחר ידע או היה עליו לדעת על קיום ההסכם ותנאיו.

(ד) הקנה אחד השותפים לאדם אחר זכות בחלקו במיטלטלין המשותפים, עליו להודיע על כך לשאר השותפים, ואם נעשה הסכם שיתוף, עליו להודיע לאדם האחר על קיום ההסכם ותנאיו.

(ה) באין הוראות אחרות בהסכם שיתוף יחולו הוראות סעיפים 30 עד 33, 34(א), 35 ו-36 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, גם על השיתוף במיטלטלין.

13. **תחולה**

(א) הוראות חוק זה יחולו, ככל שהדבר מתאים לעניין ובשינויים המחויבים, גם על זכויות.

(ב) הוראות חוק זה יחולו כשאין בחוק אחר הוראות מיוחדות לעניין הנדון

1. יהושע ויסמן, דיני קניין – בעלות ושיתוף עמ' 129-132, 134-152

**132-129**  **בעלות משותפת ושותפות**

ויסמן מבדיל בין שותפות (מסחרית) לבין שיתוף/בעלות משותפת. על שותפות (partnership) חלה פקודת השותפויות, על שיתוף/בעלות משותפת (co-ownership) חלים חוק המקרקעין וחוק המיטלטלין. הדרכים להבדיל ביניהן:

1. **דרך ההיווצרות של הבעלות**- לרוב שותפות (מסחרית) היא תוצאה של **הסכם** ואילו שיתוף הוא כתוצאה **מכורח** למשל **ירושה**.

2. **מטרה משותפת**- בשותפות יש מטרה משותפת דינאמית ובשיתוף אין חובה שתהיה מטרה והיא יכולה להיות סטאטית.

3. **מטרת ההתקשרות**- בשותפות היא שיתוף משאבים להפקת רווח ונטילה הדדית בהפסדים. באין כוונה לחלוק ברווחים והפסדים זוהי לא שותפות.

4. **היחסים בין השותפים**- בשותפות השותפים חבים חובת אמון זה כלפי זה ורמת האחריות והזהירות אחד כלפי השני גבוהה עד כדי כך שכל שותף מהווה שלוח של השותף השני, לא כך בשיתוף. בעל נכס משותף, בנוסף, חופשי להתקשר בעסקאות לגבי מנת חלקו בנכס המשותף, ללא צורך בהסכמת שותפו.

**134-152 :**

**א**. **בעלות משותפת כיחס נסבל וזמני**

- בגלל שהיחס לשיתוף הוא כמצב זמני ונסבל, הפסיקה נמנעה מלקבוע כללי התנהגות במסגרת הבעלות המשותפת אך הקלה את התנאים לפירוק השיתוף.

- הימנעות מקביעת כללי התנהגות לשותפים יוצרת בעייתיות במצבים הם לא ניתן לתבוע פירוק שיתוף, כמו למשל דרך הסכם שלא לתבוע פירוק, או כשמדובר בנכס משותף שהשיתוף בו מתמשך באופן טבעי או מכוח חוק (כמו נכסים 'מחוברים שבמיצר: גדרות בין חלקות או דרך משותפת לשני נכסים, חומות וכו').

- לכן, המחוקק הישראלי הקל על התנאים לפירוק השיתוף והגביל את כוחו של הסכם המונע פירוק שיתוף, ומאידך גיסא קבע כללי התנהגות לשיתוף מתמשך.

ב. **שיתוף במכלול נכסים ושיתוף בנכס מסוים**

- החוק מבדיל בין **שיתוף כללי בנכסים** – ירושה/חתונה (הלכת שיתוף), לבין **שיתוף בנכס מסוים** – קנייה משותפת. בישראל על שיתוף במכלול נכסים חלים כללים לפי חוק הירושה למשל, מרגע נתינת הירושה, ולפני חלוקתה ליורשים אין לאף אחד מהיורשים זכות לעשות שימוש בנכס ספציפי כיוון שכולם בעלים של כל הנכסים (עד לחלוקה כאמור) (טדסקי חולק וחושב שלכל יורש זכות על חלקו בעיזבון).

ג. **שיתוף במנות (ownership in common) ושיתוף בשלמות (joint ownership)**

- ישנו **שיתוף במנות** – כל אחד בעלים של נתח מסוים מהנכס. שותף יכול לבצע עסקאות שונות לגבי החלק שלו- העברת זכויותיו, מכירה, משכון וכו',

לעומתו יש **שיתוף בשלמות** – לכל אחד מהשותפים זכות בעלות של 100% בנכס. יש בכך הדרה של יורשים כיוון שבמות אחד השותפים הנכס עובר הלאה לשאר השותפים תחת דוקטרינת "התרבות" (החלק של השותפים שנותרו גדל ומתרבה- 'סופח' אליו את חלקו של הנפטר השותף).

- בישראל לא הכירו בשיטת השיתוף בשלמות אלא רק **שיתוף במנות** ולכן אין התרבות.

**יג.2 מעגל השליטה הפרטית**

1. ע"א 304/72 **ביאלר נ' ביאלר**

**העובדות:** אב רוצה להעיף את בנו בן ה28 מהבית לאחר שהיחסים בינו לבין האם התדרדרו והבן תומך באם, האם אינה רוצה להעיף אותו והבית בחזקת שניהם.

**ברנזון**: 1. זכות שימוש בנכס משותף אינה מהווה 'עסקה' שהשותף יכול לעשות/להקנות ללא אישור יתר השותפים (ס**ע' 34**), עסקה טעונה רישום ואילו זכות שימוש היא זכות אישית ולא קניינית, והיא לא פוגעת בזכות השותף השני.

2. זכות שימוש לאדם אחר אינה מהווה שימוש סביר או אף שימוש בכלל של השותף בנכס (סע**' 31**) - אלא היא רשות מגורים לאדם אחר ללא תמורה/זמן קצוב, כלומר שימוש במקרקעין של אדם אחר שאינו השותף. לפיכך מתן זכות שכזו פוגעת בשותף השני כיוון שלא מאפשרת לו לעשות שימוש דומה בנכס- כיוון שבעלות משותפות חלה על כל אתר ואתר בנכס (**סעיף 27**). לא מדובר בשימוש של השותף כמו שהחוק מאפשר (סע' 31) אלא שימוש של **צד ג'**.

**אגרנט** – 1. מדובר ברישיון המתקיים כל העת מרצונו של השותף וברגע שהוא לא רוצה הוא נגמר.

1. ע"א 458/82 **וילנר נ' גולני** (סעיפים 1-5 השופטת בן-פורת (למעט סעיף 3(א)), סעיפים 2-6 השופטת נתניהו ופסק-דינו של השופט בך).

**העובדות:** אב התחתן עם אישה לה 2 בנות, האב נפטר והוריש לבתו (המערערת וילנר) 3/8 דירה, האישה נפטרה והורישה לבנותיה 5/16 דירה כל אחת, וילנר רוצה לסלק את הבת מהדירה ולתבוע שכר דירה על השימוש שעשתה בה, ביהמ"ש השלום דחה את הסילוק של הבת ואישר שכר דירה של 60% לוילנר , וכך גם המחוזי.

**בן פורת (דעת יחיד):** 1. הרוב הוא הקובע באשר לשימוש הרגיל במקרקעין (**סעיף 30**) גם לעניין חזקה בנכס, אך יש לשתף את המיעוט בהחלטה כזאת ולהיוועץ בו. (2) הסכם בין בעלי הרוב ייפסל אם הם היו בדעתם מראש לדחות את עמדת המיעוט, התנהגות שאינה מתיישבת עם עקרון תום הלב.

3.המחוקק אימץ את הגישה **הפוזיטיבית** (לא פוזיטיביסטית)- לפיה מותרים שני תנאים לשותף יחיד לפי ס' 31-

א. לעשות שימוש סביר בנכס בלא אישור השותפים ב. השותף לא מונע מהם את היכולת לשימוש דומה. לא צריך שיהיה שימוש בפועל של השותפים אלא רק שלא ימנע מהם.

4. ההנחה היא שהשימוש סביר על עוד לא הוכח אחרת.

5. סבירות השימוש בנכס תיבחן ע"פ **אופי הנכס ואופי השימוש בו** (דריה למגורים, עסק למסחר), **ללא בחינת אפשרות לשימוש המשותף בנכס ע"י השותפים**.

6. לכן, בהעדר בקשה לחזקה משותפת, וכאשר השותפים האחרים אינם מעוניינים למעשה לעשות שימוש בנכס, אין לצוות על סילוק ידו של השותף המשתמש, רק משום שתכונותיו של הנכס ותכונות השותפים מובילות, אולי, למסקנה לכאורה, שהשימוש המשותף אינו אפשרי.

**נתניהו (דעת יחיד)**: 1. שותף בנכס המבקש לעשות בו שימוש רשאי להביא גם את משפחתו (גרעינית)

2. עם זאת, בקשה למגורים משותפים מכוח שותפות בנכס יכולה להיעשות משיקולים טקטיים- ולכן "שימוש סביר בנכס" עצמאי של שותף (סע'31(א)) הוא **לא רק** בהתאם לתנאים האובייקטיביים של הנכס עצמו אלא גם בהתאם **לתנאים משתנים** - השימוש שלו נועד, **אישיותם של השותפים**, **אפשרויות השימוש המשותף** **בו על-ידי שותפים כאלה** וכו'. הכול בהתאם לתנאי הזמן והמקום.

3. "ובלבד שלא ימנע שימוש כזה משותף אחר" (ס' 31) - השימוש הסביר על-ידי השותף המחזיק צריך להיות כזה שאינו מונע שימוש דומה מהאחרים, כלומר השימוש המשותף, שאותו אין למנוע מהשותפים האחרים, אף הוא צריך להיות שימוש סביר- לכן נתניהו היתה מקבלת שהשימוש של הבת המתגוררת בדירה לא סביר- והיה אפשר לסלק ידה, אך כיוון שטענה זו לא נטענה היא דחתה את הערעור.

בך: מצטרף לתוצאות של בן-פורת ונתניהו.

1. ע"א 663/87 **נתן נ' גרינר**, (סעיף 14 לפסק-הדין).

**העובדות:** אדם שנפטר הוריש לבתה של אשתו הראשונה 1/3 מעסק בית המרקחת ו1/3 נוסף לבנו מנישואיו השניים. המערערת שהיא בתה של האישה הראשונה דורשת שכירות לפי סע' 33 (חוק המקרקעין) עבור כך שהאלמנה ובניה החליטו שלא להשכיר את הנכס שבו ישב בית המרקחת לתקופת זמן מסוימת.

**ביהמ"ש (בייסקי רוב):** 1. סעיף 30 לחוק המקרקעין מגביל את הרוב לכך כי אותו ניהול ואותו שימוש צריכים להיות רגילים ולא גרימת שינוי מהותי בייעודו הרגיל או הטבעי של הנכס. החלטת הרוב בהקשר זה שלא להפעיל את בית-המרקחת, כלומר החלטה על אי-שימוש בנכס: הינה מהווה ''שימוש רגיל'' וחוקי לפי סעיף 30, כי אין להם כל חובה לתפעל את בית המרקחת אישית.

2. אי יוזמה מצד המערערת לעשות שימוש בנכס בהסתמך על הוראות סע' 31א (שימוש סביר ולא למנוע מאחרים אותו שימוש) וההחלטה של המשיבים בעלי הרוב בנכס לפי סע' 30 שלא להפעילו (החלטה הקשורה לניהול הרגיל של המקרקעין) לא מקימה לה זכות לפי סע' 33 לקבל שכר ראוי בעד השימוש.

1. ע"א 274/82 **יוצר נ' יוצר**, פ"ד לט(1) 53.

**העובדות:** בעל ואישה בעלי קרקע חקלאית משותפת רבים והאישה מוציאה צו לסילוק הגבר מהבית, הקרקע נשארת בבעלות משותפת 50/50 אך רק הבעל מעבד את האדמה. האישה תובעת את מחצית ההכנסות מפירות הנכס. **ביהמ"ש:**

א. סעיפים 31- (שימוש בנכס ללא הסכמת שותף אחר) 32- נשיאה בהוצאות, 33- תשלום על שימוש בנכס לשותף אחר: מסדירים שימוש בנכס בנסיבות של סע' 31 (כלומר מגורים וכו'), ולא לצורך הפקת פירות מהנכס (ס' 35).

ב. כיוון שרק הבעל עובד בשדה יש לשלם לו שכר מהכנסות החלקה, לאחר ניכוי שכרו יתחלק הרווח נטו שווה בשווה בין בני הזוג לפי סע' 35.

1. ע"א 48/16 **ציון דהן נ' יגאל שמחון**

**העובדות:** הסכם שיתוף בין 4 הבעלים המשותפים דאז (שמחון, הבעלים המקורי, הוכמן ודרעי) שהסדיר את זכויותיהם, חילק את השטח המיועד להפקעה ואת שביל הגישה בין כל בעלי הזכויות במגרש והקנה זכויות בנייה נוספות לשמחון, הוכמן ולדרעי, שלא בהתאם לחלקם היחסי בבעלות- כל הזכויות האלו שבהסכם נרכשו ע" שלושתם ונמכרו ע"י אחיו של הבעלים המקורי באמצעות ייפוי כוח. **הסכם השיתוף לא היה רשום בטאבו**.

- לאחר מכן ציון דהאן רכש **ישירות** **מהבעלים המקורי** את חלקו במקרקעין, ובהסכם המכר לא הוזכר הסכם השיתוף ותנאיו. -ביהמ"ש המחוזי הורה על תיקון הרישום של הזכויות בחלקת המקרקעין שבמחלוקת ועל רישומו של הסכם השיתוף במרשם המקרקעין והצהיר כי הוא מחייב את כל בעלי הזכויות במקרקעין (דהאן והשלושה).

**השאלה המשפטית**: האם הסכם שיתוף במקרקעין **שאינו רשום במרשם המקרקעין** מחייב צד שלישי (דהאן) שרכש זכויות במקרקעין (למרות שלשון החוק מציינת מפורשות שהסכם רשום יחייב צד אחר)?

ובהמשך לכך, נבחנה השאלה האם זכויותיו של המערער לפי חוזה הרכישה שעליו חתם (מול הבעלים המקורי של החלקה, לאחר הסכם השיתוף) גוברות על זכויות המשיב מכוח הסכם שיתוף?

**ברק-ארז (רוב):** כללי**: א.** רישומו של הסכם השיתוף משכלל ההסכמות בו לרמה של קניין (זכות החזקה, בנייה וכו).

ב. על מנת לקבל זכויות בחלק ספציפי במקרקעין משותפים נדרשת עריכתו **של הסכם שיתוף** (כפי שאף עולה מסעיפים 13 ו-27 לחוק המקרקעין).

**1.** במקרים מתאימים היעדר רישום של הסכם שיתוף במקרקעין אינו שולל את תוקף ההסכם כלפי צד שלישי, כלומר יחייב צד שלישי ככל חוזה אחר שלא קיבל מעמד קנייני.

2. מערך האיזונים שנקבע בעניין גנז (עסקאות מנוגדות- ממתן עדיפות לקונה הראשון בכל נסיבה, אלא החלת סטנדרט תום לב אובייקטיבי גם עליו כאשר הוא נמנע ברשלנות מלרשום הערת אזהרה בטאבו על שמו) רלוונטי גם לתחרות בין מי שרכש זכויות מכוח הסכם שיתוף לבין קונה מאוחר יותר. על צד להסכם שיתוף חלה החובה לנהוג בתום לב באמצעות רישומו של הסכם השיתוף במרשם המקרקעין בזמן סביר באופן שיביא אותו לידיעת כולי עלמא.

3. במקרים שבהם צד להסכם השיתוף לא נהג בדרך זו, תהיה לכך השלכה מבחינת ה"מאזן" שבין הצדדים ובהחלט ייתכן שהקונה השני בזמן יועדף אף אם לא סיים את העסקה ברישום, והכל בהתאם לתנאים שנקבעו בעניין גנז.

4. **מנגד**, יישום העיקרון שנקבע בפסיקה באשר **לחובת בירור ובדיקה של הקונה השני בזמן**, תומך בציפייה שישנם מצבים שבהם קונה של קרקע בבעלות משותפת יברר – ולו באמצעות הפניית שאלה בעניין זה למוכר – האם קיים בין הבעלים במשותף הסכם המשליך על מצב האחזקות והשימוש במקרקעין.

ברק-ארז מדגישה שסטנדרט תום לב ביחס לקונה השני ישקף בדרך כלל בדיקה פשוטה חד-פעמית כמו בדיקת רישום מקרקעין רגילה (כי הוא מונע הנזק הזול).

5. חובת הקונה השני לבירור כאמור נכונה בייחוד לעסקאות מקרקעין שבהן נרכש חלק בבעלות משותפת של שותפים מעטים, כבענייננו, בהתחשב בכך שזהו מצב שמובנה אל תוכו **הסיכון** שקיימים הסכמים קודמים בין הבעלים.

6. ראשית, לצד להסכם שיתוף עדיין נותר אינטרס לרישומו של ההסכם על מנת להימנע ממצב שבו זכויותיו של קונה מאוחר יותר, שלא סיים את העסקה ברישום, יועדפו על פניו באמצעות יישום ההלכה שנקבעה בעניין גנז.

7. שנית, לעיתים קונה של זכויות במקרקעין יעמוד בחובת תום הלב באמצעות בירור מספק באשר לקיומו של הסכם שיתוף, אולם יקבל מידע מוטעה בעניין. במקרים אלה, הקונה השני בזמן יגבר אלא אם כן יירשם הסכם השיתוף במקרקעין.

8. ביישום לענייננו **נקבע כי המערער**, הקונה השני בזמן, **לא עמד בדרישת תום הלב** המצופה ממנו, במובן זה ש**היה עליו לברר האם קיים הסכם שיתוף במקרקעין ומהו תוכנו**. מסקנה זו מבוססת על ממצאים עובדתיים של ביהמ"ש קמא, בדבר אינדיקציות המעידות**, כי המערער עצמו וכן עורך הדין שייצג אותו בעסקת המכר עם הבעלים המקורי היו מודעים למצער ברמה של עצימת עיניים לקיומו של הסכם שיתוף במקרקעין** בנסיבות המקרה דנן.

9. **ברק ארז (מיעוט):** גם ללא אינדיקציות המעידות על ידיעתו של המערער ועורך דינו באשר להסכם שיתוף, במקרה שבו מדובר על רכישת מקרקעין שבהם נועדו לחלוק ארבעה שותפים על מנת לבנות בהם בתים ולחלק אותם דה-פקטו ביניהם, אפשר היה לצפות מהמערער לברר האם קיים הסכם שיתוף, ולו על דרך הפניית שאלה בעניין לבעלים המקורי. לכן גם ללא אינדיקציות ברק-ארז סבורה שקונה שלא מברר הסכם לא-רשום אינו תם לב וזכותו תגרע לעומת זכויות לפי ההסכם.

**השופטת חיות, בהסכמת השופט מלצר:** מסתייגת (מ-ס' 9 לסיכום הפס"ד). לשיטתה, הטלת חובה כללית כזו על הרוכש – בהבדל מממצא עובדתי-קונקרטי בדבר עצימת עיניים במקרה נתון – מעוררת קושי. זאת, בין היתר, בהינתן המציאות הקרקעית בארצנו אשר לא מעט מן החלקות בה רשומות במושע ומספרם של בעלי הזכויות בכל חלקה הוא לעיתים רב מאוד. במציאות כזו סימון קו ברור המפריד בין מקרים אשר בהם יש אפשרות לערוך בירור בדבר קיומו של הסכם שיתוף ובין מקרים שבהם דרישה כזו אינה מעשית.

**יג.3 מעגל השלטון הדמוקרטי**

1. ע"א 269/74, 283 **בוקובזה נ' הממונה על המרשם**.

**העובדות**: חליפת מכתבים בין שני אנשים בנוגע לחלוקת חלקת קרקע ביניהם (חצי חצי) ורצון לרשום אותה אצל הרשם שמסרב לראות בחליפת המכתבים הסכם שיתוף במקרקעין, המדינה רואה בחליפת המכתבים **הסכם לחלוקת מקרקעין**- הטעם של שניהם לפסילת ההסכם הוא שלפי ס' 27 המקרקעין שבבעלות משותפת- הבעלות של כל הבעלים מתפשטת לפי חלקו "בכל אתר ואתר במקרקעין" לכן הסכם כזה גורע מהבעלות על כל אתר ואתר ולא מהווה הסכם שיתוף.

**ח' כהן**: 1. הסכם שיתוף במקרקעין **אינו** מקנה זכויות **לצמיתות** כמו עסקת מכירת מקרקעין. הוא יכול להגביל בעלות ע"י מתן זכות החזקה או אפילו החזקה ייחודית, אך אלה ניתנים לביטול ע"י תום ההסכם או תביעה לפירוק הסכם השיתוף כמו התנאי המגביל יציאה מהסכם השיתוף, שתקף ל3 שנים בלבד **סע' 37(ב')- זכות שותף לתבוע פירוק,** אוהתנאי המגביל העברת החלק במקרקעין המשותפים או עסקה בהם שתקף ל5 שנים בלבד **סע' 34ב'.**

2. בלעדיות ההחזקה במקרקעין בהסכם חלוקה שבין השותפים מתייחסת אליהם בלבד אך לא כלפי כל גורם אחר דהיינו, ההסכם אינו גורע מזכויותיהם וחובותיהם בכלל המקרקעין המשותפים.

4. הסכם שיתוף אינו כמו עסקה במקרקעין המקנה זכויות קנייניות, כי אם חוזה מחייב בלבד שאינו גורע מהזכויות והחובות הקנייניות- השלילה אינה קניינית אלא אובליגטורית-חוזית, ועל כן חליפת המכתבים אינה חלוקת מקרקעין, שהיא עסקה אסורה. כלומר, זכות הבעלות וזכות ההחזקה הקנייניות של השותפים על המקרקעין המשותפים עדיין מתפשטות על כל המקרקעין.

**י' כהן** **בהסכמת א' מני**:

1. מסכים עם התוצאה של ח' כהן לגבי כך שחליפת המכתבים כן יצרה הסכם שיתוף.

2. חולק על ח' כהן שהסכם שיתוף הוא חוזה מחייב בלבד. מסכים עם ח' כהן שהסכם שיתוף שלא נרשם הוא אכן חוזה אובליגטורי כלפי הצדדים**.** אך אומר כיהסכם שיתוף שנרשם יכול לקבוע על זכויות קנייניות בחלקים/כל הנכס כי כוחו יפה כלפי כל אדם אחר (זכות חפצא, זכות קניין), אך הוא לא פוטר את בעלי המקרקעין השותפים מחובותיהם וזכויותיהם (למשל, עונשין/נזיקין/תכנון ובנייה) על כל המקרקעין שלהם (שהם הבעלים של כולו בסוף)

**ההלכה**: 1. חליפת המכתבים יכולה ליצור הסכם שיתוף, מדובר על חלוקת זכות החזקה בלעדית במקרקעין בהתאמה לשני השותפים. כמו זכויות אחרות אין זו זכות לצמיתות ולכן לא מדובר על הסכם חלוקת מקרקעין.

2. הסכם שיתוף במקרקעין אינו מקנה זכויות לצמיתות כמו עסקת מכירת מקרקעין: תנאי המגביל יציאה מהסכם השיתוף תקף ל3 שנים בלבד סע' 37(ב')- זכות שותף לתבוע פירוק. תנאי המגביל העברת החלק במקרקעין המשותפים או עסקה בהם תקף ל5 שנים בלבד סע' 34ב'.

3. **הסכם שיתוף שנרשם יכול לקבוע זכויות קנייניות בנכס או בחלקיו אך אינו פוטר את הבעלים המשותפים מחובות וזכויות על כל המקרקעין שבבעלותם**. (עונשין/נזיקין/תכנון ובנייה/הכל)

4. הסכם שיתוף שלא נרשם הוא חוזה אובליגטורי כלפי הצדדים, אך לא פוטר אותם מחובות והגבלות על פי כל דין.

1. ע"א 810/82 **זולבו בע"מ נ' זיידה ואח'.**

**העובדות**: שני אחים שותפים באולם שהיה נגרייה. לאחר פטירת אח אחד והורשת 5/8 מהנכס לילדיו ולאשתו החליט האח השני **להשכיר** את הנכס העומד ריק לחברת זול בו בע"מ חרף התנגדות היורשים. זול בו ידעה על ההתנגדות ובכל זאת חתמה על שכירות לשנה עם אופציה לשנתיים הארכה אותה מימשה.

**ברק**: מהם התנאים להשכרת נכס של הרוב בהתאם לס' 30 למרות התנגדות המיעוט? נכסי השותפות מתנהלים בהתאם להחלטת רוב כך שהיחיד לא יכול להטיל וטו אך הדבר תלוי בשני תנאים:

1. חלק **מניהול רגיל ושימוש רגיל** בהם אם זה לא רגיל הם לא יכולים לעשות את זה

2. לא לקפח את המיעוט בהחלטה, אם הרגיש מקופח רשאי המיעוט לפנות לבימ"ש.

3. כמו כן ישנם סייגים כללים החלים על כל שותפות, **סע 14** לחוק המקרקעין – בעלותו של שותף כשלעצמה אין בה כדי להצדיק עשיית דבר הגורם נזק או אי נוחות לאחר, **וסע' 39 ו-61** לחוה"ח – עקרון תום-הלב ופעילות בדרך מקובלת של כולם.

**ניהול ושימוש רגיל** כוללים את כל הפעולות הפיזיות והמשפטיות הרגילות שנקבעות לפי טיבו, טבעו וייעודו של הנכס והדבר נקבע בהתאם לנסיבות כמו גם השימוש בו בעבר- עסקאות\התחייבויות וכו'. במקרה זה ההשכרה לעסק מהווה שימוש רגיל כי הנכס עמד ריק ואינו מיועד למגורים. שימוש בנכס המשנה באופן מהותי את ייעודו הרגיל מבעבר אסור לרוב ,למשל השכרת דירת מגורים לבית עסק. אורך ההשכרה גם הוא פקטור באשר לסבירות השימוש.

4. לרוב בשותפות החובה להציג את מלוא העובדות למיעוט, העמדתו על הצורך בפעולה המתבקשת, ולשתפו בקבלת ההחלטה, תוך מתן הזדמנות למיעוט, אם יחפוץ, לפנות לבית המשפט בטענת קיפוח.

**יג.4 מעגל היציאה מעודדת-השיתוף**

1. חוק המקרקעין, סעיפים 37-48:

**סימן ב': פירוק השיתוף**

37. **הזכות לתבוע פירוק השיתוף**

(א) כל שותף במקרקעין משותפים זכאי בכל עת לדרוש פירוק השיתוף.

(ב) היתה בהסכם שיתוף תניה השוללת או מגבילה את הזכות לדרוש פירוק השיתוף לתקופה העולה על שלוש שנים, רשאי בית המשפט, כעבור שלוש שנים, לצוות על פירוק השיתוף, על אף התניה, אם נראה לו הדבר צודק בנסיבות העניין.

38. **פירוק על פי הסכם או צו**

(א) פירוק השיתוף יהיה על פי הסכם בין השותפים: נקבעה בהסכם חלוקת המקרקעין בעין, טעון ההסכם אישור המפקח המאשר כי החלוקה תואמת את הוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה–1965, וכל חיקוק אחר בנדון.

(ב) באין הסכם כאמור בסעיף קטן (א), יהיה פירוק השיתוף על פי צו בית המשפט בהתאם לסעיפים 39 עד 43.

39. **פירוק דרך חלוקה**

(א) במקרקעין הניתנים לחלוקה יהיה פירוק השיתוף בדרך של חלוקה בעין.

(ב) היתה החלוקה בעין אפשרית רק אם ישולמו תשלומי איזון משותף לשותף, רשאי בית המשפט לחייבם בתשלומים כאלה, אם נראה לו הדבר יעיל וצודק בנסיבות העניין; על תשלומי האיזון יחולו הוראות סעיף 25, בשינויים המחויבים.

(ג) ראה בית המשפט צורך בכך, רשאי הוא לצוות על רישום זיקת הנאה בין החלקות.

40. **פירוק דרך מכירה**

(א) במקרקעין שאינם ניתנים לחלוקה, וכן אם נוכח בית המשפט כי חלוקה בעין תגרום הפסד ניכר לשותפים, כולם או מקצתם, יהיה פירוק השיתוף בדרך של מכירת המקרקעין וחלוקת הפדיון.

(ב) המכירה תהיה בדרך שנמכרים מקרקעין מעוקלים בהוצאה לפועל, זולת אם הורה בית המשפט על דרך אחרת שנראית לו יעילה וצודקת יותר בנסיבות העניין.

40א. **דירת מגורים של בני זוג**

(א) החליט בית המשפט לפי סעיף 40, על פירוק השיתוף במקרקעין משותפים שהם דירה של בני זוג המשמשת להם למגורים, בדרך של מכירה, לא יורה על ביצועה והמכירה תעוכב, כל עוד לא נוכח בית המשפט כי לילדי בני הזוג הקטינים ולבן הזוג המחזיק בהם, יחדיו, נמצא הסדר מגורים אחר המתאים לצרכיהם, לרבות הסדר ביניים למגורים זמניים המתאים לצרכיהם, לתקופה שיקבע.

(ב) הוראות סעיף 33 לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972, לא יחולו לגבי מי שהיה שותף בדירה שבית המשפט החליט על פירוק השיתוף בה, כאמור בסעיף קטן (א).מיום 2.3.1995**תיקון מס' 17**

[ס"ח תשנ"ה מס' 1507](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/LAW-1507.pdf) מיום 2.3.1995 עמ' 138 ([ה"ח 2293](http://www.nevo.co.il/Law_word/law17/PROP-2293.pdf))

**הוספת סעיף 40א**41. **פירוק במקרים מיוחדים**

(א) היתה מניעה לחלוקת המקרקעין בעין רק לגבי אחד השותפים ולאותו שותף היו מקרקעין הגובלים במקרקעין המשותפים והוא הסכים שחלקו יצורף למקרקעין הגובלים, יחולקו המקרקעין לפי זה.

(ב) היתה מניעה לחלוקה בעין בין כל השותפים אך אין מניעה לחלוקה זאת אם שותפים אחדים ייטלו חלקיהם במשותף ואותם שותפים הסכימו לכך, יחולקו המקרקעין לפי זה.

(ג) היתה המניעה לחלוקה בעין רק לגבי מקצת השותפים, רשאים האחרים לקיים את המקרקעין בידם במשותף או **לחלקם ביניהם**, ובלבד שישלמו לאותם השותפים מה שהיה נופל בחלקם אם המקרקעין היו נמכרים כאמור בס' 40

42. **פירוק דרך הפיכה לבית משותף**

(א) היה עיקר המקרקעין המשותפים בית הראוי להירשם כבית משותף, רשאי בית המשפט, לאחר שקיבל חוות דעת של המפקח, לצוות על פירוק השיתוף בדרך של רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים והקצבת דירות לשותפים לפי חלקיהם.

(ב) היה פירוק השיתוף כאמור בסעיף קטן (א) אפשרי רק אם ישולמו תשלומי איזון משותף לשותף, רשאי בית המשפט לחייבם בתשלומים כאלה, אם נראה לו הדבר יעיל וצודק בנסיבות העניין; על תשלומי האיזון יחולו הוראות סעיף 25, בשינויים המחויבים.

43. **משאלות השותפים**

בית המשפט יתחשב ככל האפשר בדרישת מקצת השותפים לקיים את השיתוף ביניהם ובשאר משאלותיהם של שותפים.

44. **ניהול ושימוש עד לפירוק**

בית המשפט רשאי לתת צו זמני בדבר סדרי ניהול המקרקעין והשימוש בהם עד לסיום הליכי הפירוק.

45. **שיתוף בזכויות אחרות**

הוראות הסימן הקודם והסימן הזה, ככל שהן נוגעות לעניין, יחולו, בשינויים המחויבים, גם על זכויות אחרות במקרקעין כשהן של כמה בני אדם.

**סימן ג': בניה ונטיעה במקרקעין משותפים**

46. **פירוק השיתוף בשל הקמת מחוברים שלא כדין**

הקים שותף מחוברים במקרקעין המשותפים בלי שהיה זכאי לכך על פי דין או לפי הסכם עם יתר השותפים (להלן – שותף מקים), רשאי כל אחד משאר השותפים, על אף כל הגבלה בהסכם השיתוף, לדרוש פירוק השיתוף בהתאם להוראות סימן ב'; לא נדרש פירוק השיתוף, יחולו הוראות פרק ד' בשינויים המחויבים.

47. **פירוק השיתוף דרך חלוקה**

בפירוק השיתוף בדרך של חלוקת המקרקעין בעין יקבע בית המשפט ככל האפשר את חלקתו של השותף המקים בצורה שתכלול את המחוברים.

48. **פירוק השיתוף דרך מכירה**

היה פירוק השיתוף בדרך של מכירת המקרקעין והמחיר שנתקבל עלה על המחיר שהיה מתקבל ממכירת המקרקעין בלי המחוברים, זכאי השותף המקים להחזרת השקעתו במחוברים, אולם לא יותר מן ההפרש בין שני המחירים; היה המחיר שנתקבל פחות מהמחיר שהיה מתקבל ממכירת המקרקעין בלי המחוברים, ישלם השותף המקים לשותפים האחרים את ההפרש לפי חלקיהם במקרקעין.

1. חוק המיטלטלין, סעיפים 10, 10א

10. **פירוק השיתוף**

(א) כל שותף זכאי בכל עת לדרוש פירוק השיתוף; היתה בהסכם שיתוף תניה השוללת או מגבילה זכות זו, רשאי בית המשפט לצוות על פירוק השיתוף, על אף התניה, אם נראה לו הדבר צודק בנסיבות העניין.

(ב) פירוק השיתוף יהיה על פי הסכם בין השותפים, ובאין הסכם – על פי צו בית המשפט, ורשאי בית המשפט לצוות על חלוקת המיטלטלין בעין, או על מכירתם וחלוקת הפדיון, או על דרך אחרת של פירוק השיתוף הנראית לו יעילה וצודקת יותר בנסיבות העניין.

(ג) מכירת המיטלטלין על-פי צו בית המשפט תהיה בדרך שנמכרים מיטלטלין מעוקלים בהוצאה לפועל, זולת אם הורה בית המשפט על דרך אחרת הנראית לו יעילה וצודקת יותר בנסיבות העניין.

10א. **פירוק שיתוף בזכויות של בני זוג בדירת מגורים**

החליט בית המשפט לפי סעיף 10, ליתן צו לפירוק השיתוף בזכויות של בני זוג בדירה המשמשת להם למגורים, לא יורה על ביצועו והפירוק יעוכב, כל עוד לא נוכח בית המשפט כי לילדי בני הזוג הקטינים ולבן הזוג המחזיק בהם, יחדיו, נמצא הסדר מגורים אחר המתאים לצרכיהם, לרבות הסדר ביניים למגורים זמניים המתאים לצרכיהם, לתקופה שיקבע.

1. סעיפים 521 (א) (2) 521 (ב)(2) 521 (ד) ו- 525 להצעת דיני ממונות

521. **זכותו של שותף יחיד**

(א) בכפוף לס' 517-520, רשאי כל שותף על דעת עצמו - (2) להעביר את זכויותיו בנכס או לעשות בהן עסקה אחרת.

(ב) שותף ימסור הודעה כמפורט להלן לעניין פעולה כאמור בסעיף קטן (א)(2)

(ד) תניה בחוזה שיתוף השוללת או מגבילה זכות כאמור בסעיף קטן (א)(2), תקפה לתקופה של 5 שנים בלבד.

525. **הזכות לפירוק שיתוף**

(א) כל שותף זכאי לדרוש, בכל עת, את פירוק השיתוף.

(ב) תניה בחוזה המגבילה או השוללת את הזכות לפירוק, אינה תקפה לתקופה העולה על 5 שנים.

1. חוק התכנון והבניה, סעיף 143

**הגבלה על חלוקת קרקע**

143. לא תירשם חלוקת קרקע בפנקסי המקרקעין אלא על פי תשריט שאושר על פי פרק זה או על פי סימן ז' לפרק ג'; לא יינתן פסק-דין לחלוקת קרקע בין בעליה המשותפים אלא על פי תשריט ואישור כאמור, ולא יהא תוקף לכל רישום שנעשה בניגוד לסעיף זה לאחר תחילת חוק זה.

1. ע"א 419/89 **אולשטיין ואח' נ' זקסוניה מטוויה ואריגה בע"מ**, (סעיפים 2-3 לפסק-הדין).

**עובדות:** חברת זקסוניה נותרה בעלים של מקרקעין בלבד ולמערערים 15% בחברה (לא במקרקעין) והם תובעים לפרק אותה (החברה) לפי פירוק שותפות בחוק המקרקעין ולא פירוק חברה לפי חוק החברות.

**ביהמ"ש:**

• החלתם של דיני הפירוק של שיתוף במקרקעין תתבצע אך בנסיבות חריגות, בהן ההתאגדות כחברה לא היוותה אלא כלי להשגת מטרה שאינה קשורה ישירות בעצם ההתאגדות, ולא היה בה כדי לשנות את אופיים האמיתי - הקנייני בעיקרו - של היחסים בין הצדדים לשיתוף (שהפכו בעלי מניות).

• עצם העובדה, שחברה מחזיקה בבעלותה אך ורק מקרקעין, בין אם המדובר במצב זמני ובין אם המדובר במצב קבוע, אין בה די כדי להחיל את החריג האמור- פירוק שיתוף מקרקעין לפי חוק המקרקעין.

• לסיכום, רק אם יתברר, כי ההתאגדות אינה אלא תכסיס, וכי למעשה מנוהלים המקרקעין והיחסים בין בעלי המניות כאילו היה מדובר בשיתוף במקרקעין, רק אז יש מקום לשקול, אם לסטות מהכלל ולאפשר את ביצוע הפירוק בהתאם לדיני הפירוק שחלים על שיתוף במקרקעין.

1. ע"א 319/74 **רובינשטיין ושות' חברה קבלנית בע"מ נ' פיין** - רלוונטי לתמחור של מכירת מקרקעין משותפים

**העובדות:** המערערות הן חברות שרוצות למכור את חלקן (מחצית הקרקע) המשיבות הן הבעלות של שאר הקרקע ולא רוצות למכור כיוון שערכן יעלה אלא רוצות לשמור על חלקן בקרקע. המערערות הגישו תביעה לפירוק השותפות **לנדוי:** בעלים שותף זכאי למחיר הוגן בעד חלקו אך לא רשאי לדרוש את דחיית המכירה בגין עלייה אפשרית של ערך הקרקע בעתיד. במכירת מקרקעין חלות הוראות סע' 40(ב) שקובע כי דרך המכירה של המקרקעין תהיה עפ"י דרך המכירה בהוצל"פ דהיינו לפי שומה, השומה תכלול גם עליית ערך עתידית, מחיר מכירה ירוד ממחירה של השומה לא יתפוס. **סעיף 41(ג)** מרשה חלוקה-בעין כאשר גודל חלקיהם של מקצת השותפים (כלומר בעלי חלק גדול) מאפשר את הפרדת חלקיהם בעין מיתר החלקה. במקרה כזה יכולים שותפים אלה לרכוש את חלקיהם של האחרים, שגודל חלקיהם אינו מאפשר את הפרדתם-בעין מכלל החלקה (וכאן אי אפשר בגלל תכנית המתאר)

1. שיתוף במקרקעין חל בין שותפים בין אם הקרקע מוחזקת על ידיהם ומשומשת על ידם במשותף ובין אם אינה מוחזקת על ידם או חלקם.

2. בית המשפט לא יכול להורות על רישום הסכם שיתוף אם הבעלים לא רוצים בכך.

3. תכנית המיתאר ל' עצמה מונעת חלוקת חלקות שבתחום התכנית הזאת שלא על-פי תכנית מפורטת, ותכנית כזאת עדיין לא הוכנה לגבי חלקה זו

3. **סימן ב' של פרק ה' על פירוק השיתוף עומד בפני עצמו ואין לערבב בן הוראותיו ובין ההוראות בדבר יחסי השיתוף בסימן א'**, החלות כל עוד השיתוף במקרקעין נמשך.

1. ע"א 1017/97 **רידלביץ' נ' מודעי** (סעיפים 2, 10-21, 24-32, 36 לפסק-הדין).

**העובדות:** המשיב מחזיק ברוב הנכס שהוא בניין עם דירות וקומת קרקע מסחרית ורוצה למכור את הנכס כולו למרבה במחיר, המערער מעוניין ברישום הבית כמשותף כך שתתבצע חלוקה של הנכס בעין וכל אחד יקבל דירות בהתאם לחלק היחסי שלו בנכס.

**ביהמ"ש:** לעת חיי השותפות ישלוט העיקרון הדמוקרטי של שלטון הרוב באשר לניהולם של הנכסים המשותפים והשימוש בהם. לא כן בפירוק שותפות: כאן לא תשרור דמוקרטיה, והמיעוט יכול וזכאי לכפות את דעתו על הרוב.

1**. עקרון-העל**: הוא שכל שותף יכול לתבוע פירוק במקרקעין משותפים. כל שותף רשאי (גם המיעוט) להביא לפירוק השותפות למעט: א. מגבלות שנקבעו בהסכם שיתוף, ב. סע' 14 לחוק המקרקעין (נזק, הפרעה לאחר) וג. סע' 39 ו61 לחוה"ח (תום לב).

1. **עקרון שני: יש לעשות ככל הניתן לפירוק על דרך של חלוקה בעין**- זו דרך המלך שקבע המחוקק בפירוק שותפות: חלוקה בעין (**סע' 39**) של הנכס ותשלומי איזון במידת הצורך (39ב'), זאת כיוון שהרי מטרת הפירוק היא להרחיק את השותפים זה מזה, בעיקר שותפים המסוכסכים ביניהם. רק במידה ולא ניתן לחלק בעין או במידה ויש "הפסד ניכר" בחלוקה (**סע' 40)**- יורה ביהמ"ש על מכירה.

**גם דרך המלך לפירוק בית היא הדרך של רישום הבית כבית משותף**, הקצאת דירות בו לשותפים, ובהתאם לצורך ולעניין – הוראה על תשלומי איזון. לכן, על דרך-הכלל, יש להעדיף פירוק שיתוף בבית על דרך הפיכתו לבית משותף.

2. **המבקש לא לחלק בעין (מקרקעין סתם) עליו נטל הראיה להוכיח הפסד ניכר מחלוקה בעין**.

2. **המבקש שלא לחלק בעין ע"י רישום בית כמשותף- עליו להראות שלא יהיה זה צודק (גם ע"י הפסד ניכר)**

3. פירוק ע"י רישום בית כבית משותף זהה מבחינה מהותית לחלוקה בעין של מקרקעין סתם (עירומים).

3. בית-המשפט יפעיל את סמכותו לעניין פירוק השיתוף בבית ורישומו כבית משותף באורח דומה לפירוק השיתוף במקרקעין סתם. במקרה של פירוק מקרקעין סתם מדבר החוק על **חובה לפירוק בעין**, בעוד אשר במקרה השני מדברים אנו אך על **"העדפה" של חלוקה בעין על-פני מכירת הבית**, **ואולם לגופם של דברים דומים הדברים במאוד**.

2. **הסייג לרישום בית משותף לצורך חלוקה בעין** - יש להתייחס ליחסים בין הצדדים. אם בנסיבות העניין אין הדבר צודק לגבי מי מבין הבעלים או שהם עוינים לא לעשות זאת- אין להורות על חלוקה בעין ע"י רישום כבית משותף, כי הרי הם ממשיכים להיות שותפים קניינית, זו לא חלוקה מלאה בעין (אך במידה פחותה מבעלות משותפת מלאה). מכאן הסמכות שהקנה המחוקק לבית-המשפט שלא להורות על רישומו של בית כבית משותף.

3. בסוג מקרים של שותף שרוצה למכור מול שותף שרוצה חלוקה בעין/בית משותף: יזהיר בית-המשפט עצמו, שוב ושוב, שמא השותף המעוניין במכירה יצר בכוונת-מכוון ריב ומדון כדי לקדם את שאיפתו להביא למכירת הבית. ניזהר ונישמר שלא יצא עוָול נשכר בעוולתו.

3. **שאלת ההפסד לא תיגזר לעולם מעצם פירוקה של השותפות**. **השאלה היא דרך הפירוק**: האם דרך החלוקה בעין תגרום הפסד למי מן השותפים, לעומת פירוק ע"י מכירה.

3. **"הפסד ניכר" יתפרש בצמצום**- רק אם החלוקה בעין היא זו שגורמת להפסד וההפסד (**הנזק, לא הפסד של רווח עתידי**) נגרם במישרין מהחלוקה בעין- אז לא תהיה חלוקה בעין- למשל במקרה של פירוק בית- אם רישום הבית המשותף יגרום להוצאות גדולות יתר על המידה וכו', או במקרקעין סתם- אם השווי של המקרקעין בחלוקה קטן הרבה יותר מהשווי במשותף. השאלה אינה כיצד ניתן לנצל באופן מלא את הפוטנציאל הממוני הטמון בנכס המקרקעין, ולא בהשוואה לפוטנציאל זה נבחן את שאלת ההפסד הניכר, **עם זאת אין לשלול מקרים רחוקים מכך שבבסיסם עומד הפסד רווח ניכר**. החלוקה בעין היא שתגרום להפסד, לאמור ההפסד – **הנזק** – **ינבע במישרין מן החלוקה בעין**.

4. לכן, הוראת סע' 40 לביטול חלוקה בעין בגלל הפסד ניכר לא חלה קוגנטית על סע' 42 לעניין רישום בית כמשותף לצורך חלוקה בעין של הנכס ( אך לביהמ"ש יש שיקול דעת והוא יכול 'להזרים' אותה, כך שתבטל פירוק שיתוף ע"י חלוקה בעין לבית משותף, בגלל הפסד ניכר לאחד הבעלים.)

1. ע"א 190/73 **חזקיהו ואח' נ' שרף**, פ"ד כח(2) 44, 47א-49ז (פסק דינו של השופט עציוני בלבד).

**העובדות:** פירוק שותפות בדרך של מכירת חלק הנכס במכירה פומבית. השלום בחר בדרך שונה מסע' 40ב' שכותב שהמכירה תהיה על דרך שהוצל"פ מוכר דהיינו **פומבית** ועשה מכירה תחרותית **פרטית** בין יתר השותפים למרבה במחיר. **עציוני:** יש ביכולתו של ביהמ"ש לשנות ממכירה פומבית כמו שעשה השלום אם ראה שיעיל וצודק לעשות זאת בנסיבות העניין **ו**אם אי-אפשר לחלק את הנכס בעין. לא הוכח שהיה יעיל וצודק לעשות זאת והיה צריך לעשות מכירה פומבית דרך הוצל"פ. **חובת ההוכחה למכירה בדרך לא פומבית (ללא הוצל"פ) היא על הצד המבקש למכור בדרך אחרת. ברירת המחדל במכירה היא מכירה פומבית**, במחיר מקסימלי, שלא יקפח אף אחד מן השותפים, וכי הברירה היא תמיד בידי השותף, שלא להסכים למכירה בין השותפים, אלא לעמוד על זכותו למכירה פומבית. (למשל כפי שאמר הח"כ בפס"ד- אם שווי הנכס נמוך ופרוצדורה מסובכת כמו מכירה פומבית רק תגדיל את ההוצאות.

1. ע"א 623/71 **גן בועז בע"מ נ' אנגלנדר ואח'**

העובדות: חברת 'גן-בועז' ו52 בעלי מקרקעין פנו לבית משפט בקשה לפירוק שיתוף ביניהם. חברת גן-בועז ביקשה חלוקה בעין כך שהחלוקה במקרקעין תהיה **רק בין החלק שלה לחלק של כל הבעלים יחד**.

**ביהמ"ש** (לנדוי פה אחד):

1. פירוק במשמעותו המילולית הוא הפרדת דבר שלם לחלקיו, ולא הפרדת חלק אחד מעל יתר החלקים.

2. הוראות בחוק תומכות בפירוק במשמעות הרגילה. מעידים על כך אותם סעיפים דווקא, המאפשרים סטיה מן העקרון של פירוק הנכס לחלקיו. סעיפים אלה מראים שסטייה כזאת תיתכן **רק בהסכמת** הנוגעים בדבר, ולא בדרך כפיה על-ידי צו של בית-משפט. כך נאמר בסעיף 41 (ב) כי: "היתה מניעה לחלוקה בעין בין כל השותפים, אך אין מניעה לחלוקה זאת אם שותפים אחדים ייטלו חלקיהם במשותף ואותם שותפים הסכימו לכך, יחולקו המקרקעין לפי זה." כלומר הסכמת השותפים להישארותם בעלים משותפים הוא תנאי להסדר כזה.

3. הוראה אחרת באותה רוח מצויה בסעיף 41 (ג): "היתה המניעה לחלוקה בעין רק לגבי מקצת השותפים, רשאים האחרים לקיים את המקרקעין בידם במשותף או לחלקם ביניהם, ובלבד שישלמו לאותם השותפים מה שהיה נופל בחלקם אילו המקרקעין היו נמכרים כאמור בסעיף 40." : גם כאן דרושה הסכמתם של השותפים אשר חלקיהם ניתנים לחלוקה בעין, אם אלה מוכנים להוסיף ולקיים את השותפות ביניהם. מן ההן שבהוראות מיוחדות אלה אתה שומע **את הלאו הכללי לגבי השארת שותפים בשותפותם נגד רצונם**- כלומר אפשר רק דרך **מכירה** כפויה ורק אם כל השותפים הסכימו כך (להמשיך את השותפות ביניהם או לחלק ביניהם- אם ישלמו לשותפים במיעוט שחלק לא ניתן לחלוקה בעין את מה שהיו מקבלים דרך מכירה בס' 40 (של כל המקרקעין כנראה- ביחס לחלקם).

1. רע"א 1497/09 **בעלי זכויות חלקה 10 גוש 6804 נ' ויסמן**, הש' ריבלין ס' 2 -3, 7-19; הש' רובינשטיין ס' א, ו- ח.

**העובדות:** היחסים בין שותפים שמחזיקים ב95% מהנכס ושותף אחר- ויסמן, שמחזיק ב5% הנותרים עלו על שרטון כיוון שהוא לא עומד בהסכמים שהיו להם בנוגע לפיתוח ובניית הנכס ולא מוכן לשלם היטלי בנייה שונים. השותפים מבקשים את פירוק השותפות לפי סע' 40(א) אך נחלקו בנוגע לאופן המכירה: בעלי החלקה רוצים שויסמן ימכור את **חלקו בלבד** במסגרת פירוק השיתוף דרך **מכירה פומבית** רגילה בהערכת שמאי והוצל"פ לפי סעיף 40 (א), ואילו ויסמן רוצה למכור את **כל** המקרקעין במכירה פומבית או רק את חלקו במכירה **פנימית** בין השותפים. השאלה המשפטית היא האם ניתן לפי סעיף 40- פירוק ע"י מכירה: להורות על מכירה רק של חלק מהמקרקעין (מיעוט או רוב) והאם ניתן לעשות מכירה פומבית או פנימית על חלק זה.

**ביהמ"ש:**

1. החירות להשתחרר מן השיתוף אינה מקנה בהכרח לשותף-המפרק את היכולת להכריע כיצד יפורק השיתוף.

2. מתכונת הפירוק – אם פירוק בעין או מכירת הנכס, אם מכירה פומבית או התמחרות בין השותפים – נתונה לשיקול דעתו של בית המשפט, או נתונה להסכמת **כל** השותפים. שותף המבקש לממש את זכותו לפרק את השיתוף, נדרש לקחת בחשבון את אופן פירוק השיתוף הקבוע בחוק.

3. המחוקק התיר לכל שותף לדרוש את הפירוק, ובכך לכפות על שאר השותפים לפצל את הנכס או להיפרד מנכסם בעבור תמורה מסוימת. עם ההחלטה על פירוק מצד שותף יש תג מחיר – הצורך למכור את הנכס כולו מביא לכך שגם השותף שמבקש את הפירוק ישלם מחיר כלשהו. המחוקק לא התכוון לאפשר לשותף לבקש את הפירוק, ובה בעת לדרוש גם באופן גורף את מתכונת הפירוק הנראית לו, בעיקר כאשר מתכונת הפירוק המבוקשת כופה על שותף אחר לוותר על זכות קניין שלו, בעוד השותף המבקש לא משלם כל מחיר.

4. שותף הדורש את עצם פירוק השיתוף ואת דרך הפירוק, מעורר את החשש להתנהגות נצלנית ואסטרטגית מצד שותפי-הרוב, בבחינת "פירוק אסטרטגי". אין להקל ראש בבעיית הסחטנות האסטרטגית; אך נוכח הוראות החוק המפורשות – לא ניתן לפתור את הקושי הזה בתוך המשטר הקנייני, ועל חשבון ההגנה שמשטר זה מעניק.

5. ישנן דרכים אחרות – לבר קנייניות – להתמודד עם הסחטנות האסטרטגית. צעדים שימנעו מראש כגון כריתת הסכמים הכוללים תניות לעניין אופן הפירוק או תניות בנושא מכירת חלקים מן הנכס.

אף בחוק המקרקעין נמצא ביטוי לגישה דומה: החוק מעניק עדיפות **לפירוק באופן שהוסכם מראש בין השותפים**, ורק בהיעדרה של הסכמה שכזו יעשה פירוק השיתוף בהתאם להוראות בית המשפט (סעיף 38 לחוק המקרקעין

6. כאשר הצדדים מסכימים על פירוק השותפות בדרך של מכירת חלקו של שותף אחד בלבד – אין מניעה שיעשו כן.

1. פירוק שיתוף יעשה קודם לפי סע' 38 **בהתאם להסכם שבין הצדדים**. ב. **בהיעדר הסכם** ע"י ביהמ"ש בצורה של **חלוקה בעין של הנכס**.

2. במידה וייגרם הפסד ניכר מחלוקה בעין יימכר הנכס ויחולק הפדיון.

3. **במכירת נכס לפי סעיף 40 -** התיבות "**יעילה וצודקת"** מתייחסות לשאלה אם יש לבצע את המכירה "כדרך שמוכרת לשכת הוצל"פ- מכירה פומבית" או בהתאם לשק"ד ביהמ"ש- מכירה מסוג אחר (פרטית בין השותפים וכו'/BMBY), **הסעיף לא מאפשר למכור חלקים ספציפיים בנכס במכירה פומבית** (זה כמו נישול של הבעלים מקניינו), בית המשפט לא רשאי להורות כך אלא רק על מכירה מלאה. כאן נפסק על התמחרות פנימית.

3. **ההוראה בסע' 30 לגבי החלטות הרוב לגבי אופן הניהול לא קשורות לדרך הפירוק, אין קשר בין הוראות הפירוק שהן נפרדות ועצמאיות להוראות החלות כל עוד השותפות נמשכת**.

4. הסדר הפירוק המיוחד הקבוע **בסע' 41** נשען על הסכמת הצדדים כולם. כלומר מצב בו אחד השותפים מבקש לבדו לצאת מהשותפות כך שהשאר יישארו שותפים ולא כשהשותפים מבקשים לסלק את האחד מן הנכס.

5. פגם בהתנהגות המשיב לא בהכרח שיגרום למכירת חלקו בשותפות והוצאתו ע" הרוב בניגוד לרצונו.

1. **ויסמן – שיתוף**, עמ' 321-325

**השפעת פירוק השיתוף על זכויות צד ג'** – האם זכויות של צד ג' בנכס משותף עשויה להשפיע על יכולת פירוק הנכס של השותפים? האם זה עובד הפוך, פירוק השותפות עשוי להשפיע על זכויות צד ג' בנכס המשותף? הכותב עושה הבחנה בין צד ג' שקיבל זכויות מכל/רוב הבעלים לבין כזה שקיבל מאחד הבעלים במנתו הפרטית בנכס המשותף. 1. **אם קיבל זכויות מרוב**, ניתן לפרק את השותפות בכל עת אלא אם כן הותנה עם צד ג' אחרת. התניה שכזו לא חוסה תחת מגבלת הזמן שבחוק על תקפותן של תניות מגבילות פירוק שותפות כי אלו חלות רק על היחסים בין השותפים אך אם היא אינה מותנת בזמן והיא סבירה תוקפה יבחן לאור עמדת הדין. זכויותיו הקנייניות של צד ג' בנכס בעת פירוקו אם בעין אם במכירה לא מתאיינות, הוא ממשיך להיות שוכר/בעל זיקת הנאה/ממשכן של החלק היחסי שקנה בו את הזכויות ופירוק השותפות לא משפיע עליו מבחינה זו. 2. **אם קיבל זכויות מיחיד במנתו של אותו יחיד** – הזכויות הקנייניות באות לקיצן עם תום השותפות כיוון **שפירוק השותפות מסיים את החלוקה למנות של הנכס.** היחיד שנתן לצד ג' את הזכויות מוגבל בפירוק השיתוף בגלל שהתחייב כלפיו אך שאר השותפים אינם מוגבלים כי לא התחייבו. למעט משכון שתמיד ממשיך לרבוץ על הנכס וזאת במטרה לא לקפח את הממשכן.

**יג. 5 סעיף 33 לחוק הגנת הדייר**

1. חוק הגנת הדייר , ס' 33

**33. בעל בית שהיה לדייר**

(א) החזיק אדם בנכס כשהוא בעלו או חוכרו-לדורות, או אחד הבעלים או החוכרים-לדורות, ופקעה זכותו בנכס מחמת מכירתו בהוצאה לפועל של פסק דין או של משכנתא או בפשיטת רגל, או מחמת חלוקת הנכס במשפט חלוקה או בהסדר קרקעות או מחמת חלוקתו על ידי רישום בפנקס הבתים המשותפים כאמור בסעיף 42 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, - יהיה המחזיק לדייר של בעלו החדש של הנכס, או של החוכר-לדורות החדש.

(ב) נפטר בעל או חוכר-לדורות של נכס כאמור בסעיף קטן (א) לפני שהיה לדייר בו כאמור באותו סעיף, יהיה בן-זוגו לדייר, ובלבד שהשנים היו בני-זוג לפחות ששה חדשים בסמוך לפטירת הבעל או החוכר, לפי העניין, והיו מתגוררים יחד בתקופה זו; ובאין בן-זוג יהיו ילדיו לדיירים, ובאין ילדים - קרוביו האחרים, הכל בתנאי שהיו מתגוררים אתו יחד בנכס ששה חדשים סמוך לפטירתו ולא היתה להם בזמן פטירתו דירה אחרת למגורים.

(ג) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו –

(1) על הוצאה לפועל של משכנתה שנרשמה לפני תשט"ו;

(2) אם פורש בשטר המשכנתא שהמחזיק לא יהיה מוגן לפי סעיף זה.

(ד) החזיק אדם בנכס כשהוא אחד מבעליו או מחוכריו-לדורות, ופקעה זכותו בנכס מחמת מכירת חלקו של שותפו, בין מרצון ובין בהוצאה לפועל של פסק דין או של משכנתה או בפשיטת רגל - יהיה המחזיק לדייר של בעלו החדש של הנכס, או של חוכרו-לדורות החדש, לפי העניין.

(ה) מי שהיה לדייר לפי סעיף זה יחזיק בנכס כדרך שהחזיק בו ערב היותו לדייר; נתגלעו חילוקי דעות, רשאי בית הדין לקבוע את דרך ההחזקה כאמור; שאר תנאי השכירות ייקבעו בהסכם בין הדייר לבין בעלו החדש של הנכס, ובאין הסכם - על ידי בית הדין.

1. חוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז- 1967 , ס' 33 , 38 א- 39 , 81

**הגדרות**

33. בפרק זה –

"מקרקעין" - לרבות זכויות בקרקע הניתנות לרישום בפנקסי המקרקעין;

"בית משפט" - בית המשפט המחוזי שבתחום שיפוטו נמצאים המקרקעין.

38.  **הגנת דירת המגורים**

(א)  היו המקרקעין שעוקלו משמשים, כולם או מקצתם, דירת מגורים לחייב, לא יהיה רשם ההוצאה לפועל רשאי להורות על מכירת המקרקעין ועל פינוי החייב ובני משפחתו הגרים עמו מהמקרקעין, אלא לאחר שהוכח, להנחת דעתו, שיהיה לחייב ולבני משפחתו הגרים עמו מקום מגורים סביר או שיש לו ולבני משפחתו הגרים עמו יכולת כלכלית המאפשרת מימון מקום מגורים סביר, או שהועמד לרשותם סידור חלוף.

(א1) רשם ההוצאה לפועל לא יורה כאמור בסעיף קטן (א) אלא לאחר שהצדדים הוזמנו לדיון בפניו בהזמנה שהומצאה להם בהמצאה מלאה; בהזמנה לדיון יצוין כי החייב רשאי לבקש השהיה של ההחלטה בעניין מכירת המקרקעין ופינוים כדי למנות לעצמו עורך דין או כדי לקבל ייצוג לפי הוראות חוק הסיוע המשפטי, התשל"ב-1972 (בחוק זה – חוק הסיוע המשפטי), אם הוא זכאי לכך לפי הוראות אותו חוק; בהזמנה ייכלל מידע בדבר האפשרויות למינוי עורך דין לפי הוראות חוק הסיוע המשפטי.

(ב)  הוראות סעיף 229 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, ובכלל זה ההוראה לעניין אי-תחולת סעיף 33 לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972, יחולו, בשינויים המחויבים, לעניין מקום מגורים סביר וסידור חלוף לפי הוראות סעיף קטן (א).

(ג) (1) הוראות סעיף זה יחולו גם על ביצועה של משכנתה, או מימוש של משכון;

(2) על אף האמור בפסקה (1), פורש בשטר המשכנתא או בהסכם המשכון שהסידור החלוף שיועמד לרשות החייב יהיה בהתאם להוראות סעיף קטן זה ולא בהתאם להוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב), והוסברה לחייב משמעות הדבר בשפה ברורה המובנת לו, יחולו לעניין העמדת הסידור החלוף הוראות אלה:

(א) שווי הסידור החלוף יהיה בסכום המאפשר לחייב לשכור דירת מגורים באזור מגוריו התואמת את צורכי החייב ובני משפחתו הגרים עמו למשך תקופה שלא תעלה על 18 חודשים; ואולם רשם ההוצאה לפועל רשאי להעמיד לרשות החייב ובני משפחתו הגרים עמו סידור חלוף לתקופה ארוכה מהתקופה האמורה אם סבר שקיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות זאת;

(ב) שר המשפטים, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, רשאי לקבוע הוראות לעניין סעיף קטן זה, ובין השאר, לעניין התאמתה של דירת מגורים לצורכי החייב ובני משפחתו הגרים עמו ולעניין הדרך והמועד לביצוע התשלומים בעבור הסידור החלוף.

(ג1) רשם ההוצאה לפועל רשאי, לבקשת החייב או מיוזמתו אם החייב מעוניין בכך, להשהות החלטה לפי סעיף זה אם ראה שהחייב אינו מיוצג, כדי לאפשר לחייב למנות לעצמו עורך דין או לקבל ייצוג לפי הוראות חוק הסיוע המשפטי, אם החייב זכאי לכך לפי הוראות אותו חוק.

(ג2) שווי הסידור החלוף דינו כדין הוצאות לפי סעיף 9.

(ד)  הוראות סעיף קטן (ג) אינן חלות על מקרקעין שדיני הגנת הדייר חלים עליהם, ואין בהם כדי לפגוע בדינים אלה.

(ה)  הוראות סעיף זה יחולו גם אם החייב הינו קיבוץ לעניין המקרקעין של הקיבוץ המשמשים, כולם או מקצתם, דירת מגורים לחבר הקיבוץ או לבני משפחתו; לעניין זה, "בן משפחה" – אב, אם, בן או בת של חבר הקיבוץ, המתגוררים בקיבוץ.

39.  **הגנת חייב חקלאי**

(א)  היו המקרקעין שעוקלו אדמה חקלאית או זכות באדמה חקלאית והם משמשים מקור פרנסתו של החייב, רשאי רשם ההוצאה לפועל להורות שיישארו בידי החייב מקרקעין הדרושים כדי מחייתו של החייב ושל בני משפחתו הגרים עמו.

(ב)  הוראות סעיף קטן (א) יחולו גם על ביצועה של משכנתה, או מימוש של משכון, זולת אם נרשמה המשכנתא לפני תחילת חוק זה, או אם פורש בשטר המשכנתא או בהסכם משכון שהחייב לא יהיה מוגן לפי סעיף זה.

(ג)   הוראות סעיף זה יחולו גם אם החייב הינו קיבוץ לעניין מקרקעין שהם אדמה חקלאית או זכות באדמה חקלאית של הקיבוץ, המשמשים כמקור פרנסה מהותי של החברים ובני משפחתם, הגרים בקיבוץ.

39א.  הוראות סעיפים 38(ג) ו-39(ב) לעניין משכון יחולו אף על משכון שנרשם לפני תחילתו של חוק הערבות (תיקון), תשנ"ב-1992, ויראו את הסכם המשכון ככולל הוראה שהחייב לא יהיה מוגן לפי סעיפים 38(ג) ו-39(ב).

1. ע"א 288/71 **מרדכי נ' מרדכי**, פ"ד כו(1) 393, 394ג-395א, 396א-399ז

**העובדות:** בעל ואישה מסוכסכים, האישה עזבה את הבית עם ביתה הקטנה בעקבות אלימות, היא דורשת את פירוק השותפות בדרך של מכירה ולא חלוקה בעין מסיבות ברורות. המערערת רוצה שהמכירה תתבצע כשהדירה נחשבת כפנויה ולא כתפוסה דבר שיוריד ממכירה.

**ביהמ"ש:** סע' 43 לחוק המקרקעין מתייחס למצב בו יש יותר משני שותפים ומיעוטם מבקש להמשיך לקיים את השותפות, קרי במצב שאחד השותפים מבקש פירוק בעין והוא אפשרי אך יתר השותפים רוצים להמשיך לקיים את השותפות, אז ניתן להמשיך לקיים את השותפות בחלק שיינתן להם בעין ואילו להפריד את חלקו של השותף משלהם כי לפרק את השותפות ביניהם. סע' 30א לחוק הגנת הדייר מעניק לבעלים המתגורר בבית לאחר מכירתו להפוך לדייר של הבעלים החדש. לפיכך, הדירה תיחשב כתפוסה אלא אם כן יוכח שהבעל משיג גבול ואז לא תחול הגנת סע' 30א. תרופת השותפים למקרה שבו אחד השותפים בעל חזקה בלעדית ומסרב לשחררה היא לבקשת צו מתן חזקה משותפת ואם הוא מסרב אזי שהוא משיג גבול וניתן לפנותו ולמכור כפנויה. **חסר**

5. ע"א 175/81 **אדמיר פיתוח ואדריכלות בע"מ ואח' נ' קלו** 295ו-300ו (פסק-דין שמגר בלבד)

**העובדות:** המערערות שהן חברות בנייה מחזיקות בשליש דירה והמשיבה בשני שליש. הם כרתו הסכם שכירות לשנה, חודשיים לאחר מכן המערערות מבקשות את פירוק השותפות.

**שמגר:** נראה מהתנהגותן של המערערות שניסו להפוך עצמן לבעלות ואת חוזה השכירות להסכם שיתוף וכך בעת פירוק השותפות ומכירת הנכס יישארו דיירות מוגנות בנכס מכוח סע' 33א לחוק הגנת הדייר ויתרה מזאת, יוכלו לקנות את חלקה של המערערת בדירה בזול ממחיר השוק כיוון שהדירה תיחשב כתפוסה כיוון שזהו הסכם שיתוף ולא חוזה שכירות שעם סיומו היו נחשבות למסיגות גבול אלא במקום זאת נחשבות כמי שעושות שימוש סביר בנכס משותף בהתאם לסע' 31א לחוק המקרקעין. התנאים שצריכים להתקיים כדי להפוך החזקת שותף בדירה לדייר מוגן עם פקיעת בעלותו בשל פירוק שותפות הם כדלהלן (סע' 33א לחוק הגנת הדייר): 1. הסכמת כל השותפים (בין במפורש בין במשתמע) 2. החזקה ייחודית בנכס של השותף האמור. במקרה זה ניסו המערערות להשתמש באצטלה חוזית לצורך נישול המשיבה מדירתה וניסיון להפוך לדיירים מוגנים בה ולכן עברו על עק' תו"ל ולא יכולים להסתמך על סע' 33א.

6. ע"א 8233/08 **כובשי נ' עו"ד שוורץ**, הש' ארבל ס' 1, 7 – 42; הש' ג'ובראן ס' 1, 4- 9; הש' מלצר.

**העובדות:** בעל נקלע לחובות והנושה שלו ממנה כונס נכסים שדורש את פירוק השותפות. האישה רוצה להיחשב כדיירת מוגנת בהתאם לסע' 33א' לחוק הגנת הדייר ואילו הכונס טוען כי חל סע' 40א שמבטל את הגנת סע' 33א. **ביהמ"ש:** אעפ"י שהפירוש הלשוני של סע' 40א' הוא החרגה של 33א' גם בנכס משותף של בני זוג אשר מונה כונס נכסים ע"י נושה שנכנס בנעליו של בן הזוג כשותף, הפירוש התכליתי של הסע' הוא שרק כאשר בן הזוג עצמו ולא הנושה/הכונס מבקש את הפירוק אזי לא תחול הגנת סע' 33א, בכל מקרה אחר תחול הגנה זו ובן הזוג יישאר כדייר מוגן בדירה.

**טו. בתים משותפים**

1. חוק המקרקעין

52. **הגדרות**

בפרק זה, וכן בסימן ד' לפרק ט' –

"בית" – מבנה של קבע, ובכלל זה הקרקע שעליה נבנה;

"דירה"- חדר או תא או מערכת חדרים/תאים, שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, עסק, כל צורך אחר;

"בית משותף" – בית שיש בו שתי דירות או יותר והוא נרשם בפנקס הבתים המשותפים;

"בעל דירה" – לגבי דירה שהוחכרה לדורות – החוכר לדורות או חוכר המשנה לדורות, לפי העניין, זולת אם נקבע בחוזה החכירה שלענין פרק זה לא יראו אותם כבעלי דירה;

"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 מסוימת.

53. **תחולת דיני מקרקעין** - כל הוראה בחוק זה, וכל דין החל על מקרקעין, יחולו גם על דירות בבית משותף, בשינויים המחויבים; ומקום שמדובר ברישום בפנקסי המקרקעין, רואים אותו כאילו מדובר ברישום בפנקס הבתים המשותפים.

54. **בעלות נפרדת בדירות** - על אף האמור בסעיף 13 תהא דירה בבית משותף נושא נפרד לבעלות, לזכויות ולעסקאות.

סימן ב': **דירות ורכוש משותף**

55. **חלקי הרכוש המשותף הצמודים לדירות**

(א) לכל דירה בבית משותף צמוד חלק בלתי מסוים ברכוש המשותף של אותו בית משותף.

(ב) עסקה בדירה תחול גם על החלק ברכוש המשותף הצמוד אליה, ואין תוקף לעסקה ברכוש המשותף בנפרד מן הדירה; אין בהוראה זו כדי למנוע פעולה הבאה להקטין או להגדיל את שטח הקרקע שברכוש המשותף.

**(ג)** בעלי הדירות רשאים לקבוע בתקנון, כמשמעותו בסימן ג' לפרק זה (להלן – התקנון), שחלק מסוים של הרכוש המשותף יהיה צמוד לדירה פלונית, ובלבד שלא יקבעו זאת ביחס לחדרי מדרגות, מעליות, מקלטים ומיתקנים המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות; הוצמד חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה פלונית, לא יחולו עליו הוראות פרק זה בנוגע לרכוש המשותף, ודינו לכל דבר כדין הדירה שאליה הוצמד.

56. **אי-תחולת פרק ה'**

(א) הוראות פרק ה' לא יחולו על הרכוש המשותף. (שיתוף וניהול מקרקעין וסימן ב': פירוק במקרקעין)

(ב) האמור בסעיף קטן (א) אין בו כדי למנוע בעלות משותפת בדירה או פירוק השיתוף בדירה כזאת.

57. **החלק ברכוש המשותף**

(א) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה יהיה לפי יחס שטח רצפתה אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף, זולת אם נקבע בתקנון שיעור אחר; בחישוב שיעורו של חלק כאמור לא יעברו את תחום חלקי המאה.

(ב) בחישוב שטח הרצפה לעניין סעיף קטן (א) לא יובאו בחשבון שטחם של גזוזטראות ושל קירות חיצוניים, אלא אם נקבעה בתקנון הוראה אחרת.

(ג) הוצמד חלק מסוים של הרכוש המשותף לדירה פלונית, יובא שטחו בחשבון לענין סעיף קטן (א) בשיעור שנקבע לכך בתקנון, ובאין קביעה כזאת – בשיעור שקבע המפקח לפי הנסיבות.

58. **נשיאת הוצאות**

(א) בעל דירה **חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף** ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג, לפי יחס שטח רצפת דירתו אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף, זולת אם נקבע בתקנון **שיעור השתתפות אחר. לענין זה, "החזקה תקינה" – שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבניה, לרבות שיפורים שבוצעו בו לאחר מכן בהסכמת בעלי הדירות.**

59. **בית משותף המורכב ממבנים או מאגפים**

(א) מקום שבית משותף מורכב ממבנים אחדים או מאגפים אחדים אשר לכל אחד מהם כניסה נפרדת או מיתקנים נפרדים (להלן – בית מורכב) ובעלי הדירות קבעו בתקנון כי הרכוש המשותף, כולו או חלק ממנו, שבתחומי כל מבנה או אגף יהיה צמוד לדירות שבאותו מבנה או אגף, או שהחזקתו וניהולו יהיו נפרדים, תחול חובת ההשתתפות בהוצאות ההחזקה והניהול של הרכוש המשותף כאמור, על בעלי הדירות שבאותו מבנה או אגף בלבד; בעלי הדירות רשאים לקבוע בתקנון שיקיימו אסיפה כללית ונציגות נפרדת לגבי אותו מבנה או אגף.

(ב) באין קביעה בתקנון כאמור בסעיף קטן (א), רשאי המפקח להורות כי בית מורכב יתנהל כאמור בסעיף קטן (א) אם נוכח שנסיבות העניין מצדיקות לעשות כן; הורה המפקח כאמור, יקבע את חלקי הרכוש המשותף שיחול עליהם סעיף קטן (א).

(ג) אין בקביעה שבית מורכב יתנהל כאמור בסעיף קטן (א) כדי לגרוע מהוראות החוק החלות על הרכוש המשותף בבית כאמור, שהחזקתו וניהולו לא הופרדו.

59ג. **התאמות לאדם עם מוגבלות**

1. בסעיף זה –

"אדם עם מוגבלות" – כהגדרתו בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח- 1998;

"מרפא בעיסוק", "פיזיותרפיסט" – כהגדרתם בחוק הסדרת העיסוק במקצועות הבריאות, התשס"ח-2008;

"הנציבות" – נציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, כמשמעותה בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות.

"רופא" – רופא מורשה לפי פקודת הרופאים [נוסח חדש], תשל"ז-1976.

(ב) **בעל דירה שהוא, שבן משפחתו המתגורר עמו, או שאדם השוכר ממנו את הדירה, הוא אדם עם מוגבלות, רשאי, בכפוף להוראות סעיפים קטנים (ג) ו-(ד), לבצע התאמה ברכוש המשותף כמפורט בחלקים א' עד ג' לתוספת השנייה** (להלן – התאמה), **ובלבד שנתקיימו כל אלה**:

(1) היה ביצוע ההתאמה עבודה או שימוש הטעונים **היתר** לפי חוק התכנון והבנייה – בעל הדירה קיבל היתר לפי החוק האמור ומילא אחר תנאי ההיתר;

(2) רופא, פיזיותרפיסט או מרפא בעיסוק אישר בחתימתו במסמך הערוך לפי הטופס שבחלק ד' לתוספת השנייה, כי ביצוע התאמה, כפי שפירט **דרוש** לאדם עם המוגבלות, בשל מוגבלותו, לשם נגישותו הבטוחה והעצמאית לדירה או לרכוש המשותף המשמש אותה;

(3) ההתאמה אינה מונעת מבעלי הדירות האחרים להשתמש ברכוש המשותף שימוש סביר, וההתאמה תיעשה בדרך שתצמצם ככל האפשר את הפגיעה בבעלי הדירות האחרים ובחזות הבית;

(4) ביצוע ההתאמה ייעשה על חשבון בעל הדירה;

**(5) בעל הדירה או מי מטעמו, מסר, לא יאוחר מארבעים ימים לפני מועד ביצוע ההתאמה, הודעה מפורטת בכתב לנציגות הבית המשותף אודות הכוונה לבצע את ההתאמה ומהותה; באין נציגות לבית, תומצא הודעה כאמור לכל דירה בבית המשותף.**

(ג) (1) ביצוע ההתאמה מבין ההתאמות המנויות **בחלק א'** שבתוספת השנייה **אינו טעון הסכמת בעלי הדירות** האחרים בבית המשותף;

(2) ביצוע התאמה מבין ההתאמות המנויות **בחלק ב'** שבתוספת השנייה **טעון הסכמת רוב בעלי הדירות** בבית המשותף;

(3) ביצוע התאמה מבין ההתאמות המנויות **בחלק ג' שבתוספת השנייה טעון הסכמת בעלי הדירות שבבעלותם שישים אחוזים מן הדירות בבית המשותף.**

**(ד) מצא המפקח כי בעל דירה התנגד מטעמים בלתי סבירים לביצוע התאמה או התנה את הסכמתו בתנאים בלתי סבירים, והחליט להרשות את ביצוע ההתאמה, תבוא החלטתו במקום הסכמתו של בעל אותה דירה לענין סעיף קטן (ג)(2) ו-(3).**

(ה) נציגות הבית המשותף, וכן בעל דירה הרואה עצמו נפגע מביצוע התאמה, רשאים לפנות בתביעה למפקח בתוך 30 ימים מן היום שבו נתקבלה ההודעה האמורה בסעיף קטן (ב)(5); אין בהגשת התביעה כדי למנוע את ביצוע ההתאמה, אלא אם כן הורה המפקח אחרת; המפקח רשאי, מטעמים מיוחדים שיירשמו, להאריך את המועד להגשת תביעה לפי סעיף קטן זה.

(ו) **בעל דירה שביצע התאמה, יישא בכל ההוצאות השוטפות הדרושות לאחזקתו התקינה של תוצר ההתאמה; ואולם אם תוצר ההתאמה מיועד לשמש את כל בעלי הדירות או את מרביתם, יישאו כל בעלי הדירות בהוצאות האמורות.**

(ז) אספת הדיירים רשאית להחליט, כי עם חלוף הצורך בהתאמה, לרבות במקרה שבו הפסיק האדם עם המוגבלות להתגורר בדירה, על בעל הדירה להסיר את ההתאמה, להחזיר את המצב לקדמותו, ולשאת בכל ההוצאות הכרוכות בכך; החלטה לפי סעיף קטן זה תתקבל לא יאוחר מ- 90 ימים ממועד חלוף הצורך בהתאמה כאמור.

(ח) שר המשפטים רשאי, בהתייעצות עם הנציבות ועם ארגונים העוסקים בקידום זכויותיהם של אנשים עם מוגבלות, ובאישור ועדת העבודה הרווחה והבריאות של הכנסת, לשנות, בצו, את התוספת.

(ט) הוראות סעיף זה, למעט סעיף קטן (ב)(2), יחולו, בשינויים המחויבים, על בעל דירה, שהוא או שאדם השוכר ממנו את הדירה, חייב בביצוע סידורי נגישות ברכוש המשותף לפי הוראות פרק ה'1 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998, ככל שהדבר נדרש לצורך הגעה למקום הציבורי או לשירות הציבורי, לפי הענין, וכדי לאפשר שימוש והנאה סבירים, בנסיבות העניין, מהמקום הציבורי או מהשירות הציבורי; סעיף זה לא יחול על מקום ציבורי או שירות ציבורי אם קיים מקום ציבורי או שירות ציבורי חליפי נגיש במרחק סביר, המופעל או מוחזק בידי בעל הדירה או השוכר, הכל לפי העניין.

**סימן ג': ניהול הבית המשותף**

61. **תקנון**

בית משותף יתנהל על פי תקנון המסדיר את היחסים בין בעלי הדירות ואת זכויותיהם וחובותיהם בקשר לבית המשותף.

62. **תקנון מוסכם**

(א) בעלי הדירות רשאים **לערוך תקנון ולשנות את הוראותיו** ברוב של בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, **אולם אין לקבוע או לשנות בתקנון זכויות של בעלי דירות או להטיל עליהם חובות או תשלומים מסוג או בשיעור שלא פורשו בחוק זה אלא בהסכמתם**, **ואין לקבוע הצמדה של חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה פלונית אלא בהסכמת כל בעלי הדירות. (כלומר הם חייבים לשלם לפי 58 כי הוא בפרק ו')**

(א1) הוצמד חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה פלונית, ניתן להעבירו לדירה אחרת בבית ללא הסכמת בעלי הדירות האחרים ובלבד שנתקיימו הוראות סעיף 145.

(ב) לעניין סעיף קטן (א), "בעל דירה" – לרבות המחכיר בדירה המוחכרת בחכירה לדורות ומחכיר המשנה בדירה המוחכרת בחכירת משנה לדורות.

(ג) תקנון וכל שינוי בו ניתנים לרישום, ומשנרשמו, כוחם יפה גם כלפי אדם שנעשה בעל דירה לאחר מכן.

63. **תקנון שנערך על ידי יחיד**

תקנון ניתן לרישום אף בשעה שהבית המשותף על כל דירותיו הוא בבעלותו של אדם אחד.

64. **התקנון המצוי**

מקום שלא נרשם תקנון לפי סעיף 62, ובמידה שאין בתקנון שנרשם הוראה בנדון, יראו את התקנון המצוי שבתוספת כתקנון שנרשם על ידי בעלי הדירות.

65. **נציגות הבית המשותף**

לכל בית משותף תהיה נציגות לשם ניהול עניני הבית המשותף; הנציגות תיכון ותפעל לפי הוראות התקנון.

66. **הנציגות הראשונה**

(א) עם רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים ימנה המפקח שנתן את צו הרישום נציגות זמנית לאותו בית עד שתיכון הנציגות הראשונה לפי התקנון; הרכב הנציגות הזמנית יהיה בהתאם להמלצת בעלי הדירות שביקשו את הרישום; באין המלצה כזאת, ימנה המפקח נציגות זמנית לפי שיקול דעתו מבין בעלי הדירות שבבית המשותף או – אם לא היתה אפשרות מעשית לעשות כן – שלא מבין בעלי הדירות, ורשאי הוא לקבוע לה שכר שישולם לה על ידי בעלי הדירות.

(ב) דינה של נציגות שנתמנתה כאמור בסעיף קטן (א) יהא לכל דבר כדין נציגות שנכונה לפי הוראות התקנון.

67. **הנוהל באין נציגות**

(א) לא נכונה בבית משותף נציגות לפי הוראות התקנון, או שהנציגות אינה פועלת, רשאי המפקח למנות לאותו בית נציגות, והוראות סעיף 66 יחולו, בשינויים המחויבים, על מינוי הנציגות, על קביעת שכרה ועל מעמדה.

(ב) קבע תקנונו של הבית המשותף בחירת הנציגות באספה כללית, לא ישתמש המפקח בסמכותו לפי סעיף קטן (א) אלא לאחר שכינס את בעלי הדירות לאספה כללית לבחירת הנציגות והנציגות לא נבחרה באיפה, או שנוכח כי בנסיבות המקרה כינוס האספה לא יהיה מעשי.

68. **השכר לנציגות**

השכר שנקבע על ידי המפקח לנציגות שנתמנתה כאמור בסעיף 66 או בסעיף 67, דינו כדין הוצאה שבעלי הדירות חייבים להשתתף בה כאמור בסעיף 58.

69. **הנציגות – מורשה של בעלי הדירות**

הנציגות תשמש מורשה של כל בעלי הדירות בכל ענין הנוגע להחזקתו התקינה ולניהולו של הבית המשותף, והיא זכאית בעניינים אלה להתקשר בחוזים ולהיות צד בכל הליך משפטי ובכל משא ומתן אחר בשם כל בעלי הדירות.

70. **אסיפה כללית**

קבע תקנונו של בית משותף הוראות בדבר קיום אסיפה כללית של בעלי הדירות והאסיפה לא נתכנסה במועדה בהתאם להוראות התקנון, רשאי המפקח לכנסה ולקבוע את סדר יומה, והוראות התקנון בדבר אסיפה כללית יחולו כאילו כונסה בהתאם להוראותיו.

71. **החלטות בעלי הדירות**

(א) **החלטה של בעלי הדירות שנתקבלה בהתאם לתקנון ונרשמה בספר ההחלטות תחייב כל בעל דירה, בין שהיה בעל דירה בשעת קבלת ההחלטה ובין שהיה לבעל דירה אחרי קבלתה; ספר ההחלטות יהיה פתוח לעיון בכל עת סבירה לכל בעל דירה.**

(ב) (1) בעלי הדירות רשאים לקבוע, בתקנון או בהחלטה שהתקבלה ברוב של בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, כי הניהול וההחזקה התקינה של הרכוש המשותף, כולם או רובם, יתבצעו על ידי מי שבעלי הדירות יתקשרו עמו למטרה כאמור (בחוק זה – מתחזק).

(2) החלטה לענין התקשרות עם מתחזק מסוים או לענין החלפתו תתקבל בידי בעלי הדירות שיותר ממחצית הרכוש המשותף צמוד לדירותיהם.

(ג) דינו של שכר המתחזק כדין הוצאה שבעלי דירות חייבים להשתתף בה, כאמור בסעיף 58(א).

(ד)\* על המתחזק יחולו, לענין ניהול החשבונות ואישורם והמצאת מידע לבעלי הדירות, החובות המוטלות על גזבר בסעיף 16 לתקנון המצוי שבתוספת.

**סימן ג1: שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה**

71א. **הגדרות** - בסימן זה:

"חוק התכנון והבניה" – (נמחקה);

"זכויות בניה" – זכויות לבניה בבית משותף לפי תכנית בת-תוקף כמשמעותה בפרק ג' לחוק התכנון והבניה;

"הרחבה" – הגדלה של שטח דירה קיימת בבית המשותף שניתן לקבל לגביה היתר בניה לפי תכנית בת-תוקף;

"מרחב מוגן" – מקלט כהגדרתו בסעיף 11 לחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951, במתכונת מרחב הבנוי בתוך מעטפת המבנה, המיועד להגן על החוסים בו מפני התקפה והמתוכנן בהתאם להוראות לפי החוק האמור;

"מרחב מוגן דירתי" – מ רחב מוגן הממוקם בתחום הדירה והמיועד לשרת את דיירי הדירה בלבד;

"מרחב מוגן קומתי" – מרחב מוגן המיועד לשרת כמה דירות ואשר הכניסה אליו היא מרכוש משותף בקומה.

71ב. **שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה**

(א) על אף הוראות **סעיף 62(א) סיפה**, או **סעיף 12(ב)** לתקנון המצוי שבתוספת, רשאים מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, להחליט בדבר הוצאה של חלקים מסוימים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית, **לשם בניה שמטרתה הרחבת אותה דירה, וכן להחליט בדבר חלוקת זכויות הבניה הנדרשות לצורך זה,** ואולם, היה נושא ההחלטה כאמור הרחבת דירה פלונית אחת או יותר לשם בניית מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי, רשאים להחליט על כך מי שבבעלותם שישים אחוזים מהדירות.

(ב) לא **תתקבל החלטה כאמור בסעיף קטן (א) אם יש בה כדי לפגוע בזכויות בניה יחסיות של כל בעל דירה להרחבה לפי סימן זה. (אירוע 2 - 3)**

(ג) **בעל דירה שהורחבה ייראה כמי שהסכים להרחבה דומה של כל דירה אחרת באותו בנין.**

(ד) **נתקבלה החלטה כאמור בסעיף קטן (א), חייב בעל דירה, שדירתו ניתנת להרחבה בשיעור יחסי העולה על חלקו ברכוש המשותף והמבקש להרחיבה, לשלם במועד החלטת ההרחבה, תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה או שההרחבה פחותה מחלקו היחסי ברכוש המשותף.**

(ה) לא הגיעו בעלי הדירות להסכמה באשר לגובה תשלומי האיזון, יקבעו התשלומים על ידי שמאי מקרקעין, שימונה בהסכמה.

(ו) הוצאות השמאות יחולו על בעלי הדירות בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, לפני החלטת ההרחבה.

(ז) לא תתקבל החלטת הרחבה שיש בה כדי למנוע מבעל דירה את האפשרות לבנות סוכה, אם נהג לעשות כן לפני ההחלטה.

71ג. **הגשת תביעה למפקח**

(א) בעל דירה המתנגד להחלטה שנתקבלה כאמור בסעיף 71ב(א), וטוען לפגיעה מהותית בזכויותיו, בעל דירה המבקש מינוי שמאי מקרקעין בהעדר הסכמה, או בעל דירה החולק על קביעת השמאי רשאי לפנות למפקח בתביעה.

(ב) התביעה תוגש תוך 30 ימים מיום קבלת ההחלטה, ואם בעל הדירה לא היה נוכח בעת קבלת ההחלטה, תוך 30 ימים מיום המצאת ההחלטה; המפקח רשאי להאריך את המועד להגשת התביעה מטעמים מיוחדים שיירשמו.

(ג) הוראות סימן ד' לפרק זה יחולו על הדיון בפני המפקח, בשינויים המחויבים.

(ד) ראה המפקח כי נפגעה זכותו של בעל דירה, פגיעה מהותית, או כי טעה שמאי המקרקעין שנקבע כאמור, רשאי הוא להורות על ביטול ההחלטה שנתקבלה, לשנותה או להתנותה בתנאים, הכל כפי שימצא לנכון, בין בדרך של תשלומי איזון ובין בדרך אחרת, וכן רשאי הוא ליתן הוראות לענין סדרי הרישום בלשכת רישום המקרקעין.

(ה) אין בפניה למפקח, כשלעצמה, כדי להוות עילה לעיכוב ביצוע ההרחבה, אלא אם כן הורה המפקח אחרת.

71ד. **תחולה**

(א) בעלי הדירות בבית משותף רשאים לקבוע, בתקנון מוסכם, כי הוראות סימן זה לא יחולו עליהם.

(ב) אין בהוראות סימן זה כדי לגרוע מהוראה מיוחדת הקיימת בתקנון מוסכם בדבר הרחבת דירה או זכויות בניה.

**סימן ד': יישוב סכסוכים בין בעלי הדירות**

72. **סמכות להכריע בסכסוכים**

(א) סכסוך בין בעלי דירות בבית משותף בדבר זכויותיהם או חובותיהם לפי התקנון או לפי סעיפים 58, 59 או 59א עד 59ג ו-59ה עד 59י, לפי סעיף 1א לחוק המקרקעין (החלפת ספק גז המספק גז באמצעות מערכת גז מרכזית), התשנ"א-1991, לפי חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 או לפי סעיפים 6נט עד 6סא, 21ב ו-27ג לחוק הבזק, תשמ"ב-1982 **יכריע בו המפקח**.

(ב) סכסוך בין בעלי דירות בבית משותף בדבר הסגת גבול מצד בעל דירה לגבי דירה אחרת או לגבי הרכוש המשותף, רשאי התובע להביאו, לפי בחירתו, לפני בית משפט מוסמך או לפני המפקח.

(ג) האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) יחול גם במקרה שמחזיק הדירה מטעם בעל הדירה או המתחזק הוא צד לסכסוך, ואם היתה דירה מוחכרת בחכירה לדורות או בחכירת משנה לדורות - גם אם צד לסכסוך הוא המחכיר לדורות או מחכיר המשנה לדורות.

(ד) האמור בסעיף זה אינו גורע מתקפו של הסכם למסור סכסוכים כאמור להכרעת בורר.

73. **הזכות לתבוע בסכסוך**

ואלה זכאים להביא סכסוך להכרעתו של המפקח:

(1) כל בעל דירה או צד אחר לסכסוך כמוגדר בסעיף 72;

(2) נציגות הבית המשותף.

74. **סמכויות המפקח**

למפקח הדן בסכסוך יהיו כל הסמכויות שיש לשופט בית משפט שלום הדן בתביעה אזרחית.

75. **דיון בסכסוך**

(א) מפקח הדן בסכסוך רשאי לסטות מדיני הראיות ומסדרי הדין הנוהגים בבתי המשפט, אם היה משוכנע שהדבר יועיל לגילוי האמת ולעשיית צדק; החליט לסטות מדיני הראיות ומסדרי הדין הנוהגים בבתי המשפט, ירשום את הטעמים שהניעוהו לכך.

(ב) התחיל מפקח לדון בסכסוך ונבצר ממנו לסיים את הדיון בו, ימשיך מפקח אחר בדיון מהשלב אליו הגיע קודמו, אולם רשאי הוא להרשות הבאת הראיות שנית, כולן או מקצתן.

(ג) החלטת המפקח תהיה בכתב, תנומק ותומצא לכל אחד מהצדדים.

76. **אכיפתם של החלטות וצווים**

החלטת המפקח בסכסוך וצו ביניים שנתן, דינם, לעניין אכיפה והוצאה לפועל ולעניין סעיף 6 לפקודת בזיון בית המשפט, כדין פסק דין או צו ביניים של בית משפט שלום.

77. **ערעור**

(א) כל צד לסכסוך הרואה עצמו נפגע על ידי החלטת המפקח רשאי, תוך תקופה שנקבעה בתקנות, לערער עליה לפני בית המשפט המחוזי שבאזור שיפוטו נמצא הבית המשותף.

(ב) הגשת הערעור אינה מעכבת את ביצוע ההחלטה אלא אם ציווה על כך המפקח או בית המשפט שלפניו הוגש הערעור.

(ג) בערעור על החלטת המפקח לפי סעיף 72(ב) ידון בית המשפט המחוזי בשלושה שופטים.

(ד) פסק-הדין של בית המשפט בערעור לפי סעיף קטן (א) ניתן לערעור ברשות כאמור בסעיף 19(ב) לחוק בתי המשפט, תשי"ז-1957.

**פרק ט' סימן ד' לחוק המקרקעין**

141. **פנקס בתים משותפים**- בכל לשכה יתנהל פנקס בתים משותפים (בסימן זה – הפנקס).

142. **בית הראוי להירשם בפנקס**

(א) בית שיש בו שתי דירות או יותר ואפשר לזהות כל אחת מהן כיחידה נפרדת, ניתן לרישום בפנקס.

(ב) שני בתים או יותר שבכל אחד מהם יש דירה אחת או יותר והבתים הוקמו על חלקה או חלקות שאינן ניתנות לחלוקה באופן שכל בית יעמוד על חלקה נפרדת, ניתנים לרישום בפנקס כבית משותף.

(ג) שני בתים או יותר שיש להם מיתקנים משותפים, ניתנים לרישום בפנקס כבית משותף.מיום 23.1.1992**תיקון מס' 14**

[ס"ח תשנ"ב מס' 1380](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/LAW-1380.pdf) מיום 23.1.1992 עמ' 59 ([ה"ח 2090](http://www.nevo.co.il/Law_word/law17/PROP-2090.pdf))

**הוספת סעיף קטן (ג)**143. **רישום**

(א) צו לרישום בית בפנקס יינתן על ידי המפקח, אם ביקשו זאת הבעלים ששטח הרצפה של דירותיהם מהווה למעלה ממחצית שטח הרצפה של כל הדירות שבבית; בדירה המוחכרת בחכירה לדורות או בחכירת משנה לדורות צריך שהבקשה תוגש גם על ידי המחכיר לדורות או מחכיר המשנה לדורות.

(ב) צו הרישום יפרט לגבי כל דירה בנפרד את הפרטים שייכללו ברישום בפנקס.

(ג) היתה דירה מוחכרת ערב הרישום, רשאים הצדדים, עקב הרישום, לבטל את החכירה ולהעביר את הבעלות בדירה לחוכר, ואם הסכימו לעשות כן, יהיה צו הרישום בהתאם לכך.

144. **רישום שכירות וזכויות אחרות**

(א) נרשם בית בפנקס וערב הרישום היה הבית, כולו או חלק בלתי מסוים ממנו, מושכר בשכירות רשומה, תירשם השכירות בפנקס על כל דירה, או על חלק בלתי מסוים מכל דירה, לפי הענין; היתה אחת הדירות מושכרת כאמור, תירשם השכירות על אותה דירה, זולת אם הוסכם בין הצדדים כאמור בסעיף 143(ג).

(ב) היה הבית, כולו או חלק בלתי מסוים ממנו, משועבד ערב הרישום במשכנתה או מעוקל כדין, תירשם המשכנתא או העיקול על כל דירה, או על חלק מכל דירה, לפי העניין, זולת אם הוסכם עם הנושה על דרך אחרת.

(ג) היתה שכירות כאמור בסעיף קטן (א) משועבדת ערב הרישום במשכנתא או מעוקלת כדין, יירשמו המשכנתה או העיקול על השכירות כפי שנרשמת השכירות בהתאם לסעיף (א); בוטלה השכירות כאמור בסעיף 143(ג), יירשמו המשכנתה או העיקול על הבעלות בדירה.

(ד) היה הבית ערב הרישום מקרקעין זכאים או כפופים בזיקת הנאה, תירשם זיקת ההנאה לטובתן או לחובתן של הדירות, לפי ענין הזיקה.

(ה) היה הבית, כולו או חלק בלתי מסוים ממנו, כפוף ערב הרישום להערה כמשמעותה בסימן ב', תירשם ההערה בפנקס על כל דירה או על חלק בלתי מסוים מכל דירה, לפי הענין; נרשמה ההערה על סמך התחייבות המתייחסת לאחת הדירות, תירשם ההערה על אותה דירה בלבד.

מיום 10.4.1978

**תיקון מס' 6**

[ס"ח תשל"ח מס' 893](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/LAW-0893.pdf) מיום 10.4.1978 עמ' 121 ([ה"ח 1319](http://www.nevo.co.il/Law_word/law17/PROP-1319.pdf))

**הוספת סעיף קטן (ה)**

145. **תיקון צו רישום**

(א) המפקח רשאי, על פי בקשת בעל דירה או בעל זכות בדירה, לתקן צו רישום בפנקס, ובלבד שנתן לכל בעל דירה או לבעל זכות בדירה שלא הגיש את הבקשה הודעה מוקדמת והזדמנות לטעון טענותיו.

(ב) צו המתקן צו רישום, דינו לכל דבר כדין צו רישום.

146. **ביטול רישומו של בית משותף**

(א) המפקח רשאי לצוות על ביטול רישומו של בית בפנקס, אם ביקשו זאת בעלי כל הדירות או אם נוכח שהבית אינו ראוי עוד לרישום בפנקס, ובלבד שנתן לכל בעל דירה, או לבעל זכות בדירה הודעה מוקדמת והזדמנות לטעון טענותיו.

(ב) צו הביטול יפרט את הפרטים שייכללו ברישום הנכס בפנקסי המקרקעין.

147. **הרישום החדש בפנקסים**

ניתן צו ביטול, יבטל הרשם את רישום הבית בפנקס ויחדש את רישומו בפנקסי המקרקעין בתור נכס שהוא בבעלותם המשותפת של מי שהיו ערב מתן צו הביטול רשומים בפנקס כבעלי הדירות, וכל אחד מהם יהיה בעל חלק בלתי מסוים כחלק שהיה לו ברכוש המשותף של הבית המשותף, זולת אם נקבעה בתקנון הוראה אחרת לענין זה.

148. **רישום שכירות וזכויות אחרות**

(א) בוטל רישומו של בית בפנקס וערב הביטול היתה דירה בו מושכרת בשכירות רשומה, תירשם השכירות בפנקסי המקרקעין לגבי אותה דירה.

(ב) היתה דירה ערב ביטול הרישום משועבדת במשכנתא או מעוקלת כדין, יירשמו המשכנתה או העיקול על חלקו הבלתי מסוים של מי שהיה ערב הביטול בעל הדירה.

(ג) היתה שכירות כאמור בסעיף קטן (א) משועבדת במשכנתא או מעוקלת כדין, יירשמו המשכנתה או העיקול על השכירות כפי שנרשמת השכירות בהתאם לסעיף קטן (א).

(ד) היתה דירה ערב ביטול הרישום מקרקעין זכאים או כפופים בזיקת הנאה, תירשם זיקת ההנאה על הבית, לפי ענין הזיקה.

170. שר המשפטים יחיל בהדרגה, בצווים, את הוראות פרק ו'1 על אזורי המדינה.

תוספת

(סעיף 64)

תקנון מצוי של בעלי הדירות בבית משותף

1. בתקנון זה –

הגדרות

"בעל דירה" – לגבי דירה שהוחכרה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים – החוכר או חוכר המשנה, לפי הענין, זולת אם נקבע בחוזה החכירה שלענין התקנון לא יראו אותם כבעלי דירה;

"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.

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.

שינויים ותיקונים בדירה

(תיקון מס' 9) תשמ"ד-1983

(ב) בעל דירה אינו רשאי לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים בדירה אחרת או מסכנים או עשויים לסכן את קיומה, או משנים או עשויים לשנות את ערכה, אלא אם קיבל תחילה הסכמת בעל הדירה האחרת.

(ג) כל שינוי או תיקון אחר רשאי בעל דירה לעשות בדירתו על דעת עצמו.

מיום 30.11.1983

**תיקון מס' 9**

[ס"ח תשמ"ד מס' 1096](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/LAW-1096.pdf) מיום 30.11.1983 עמ' 12 ([ה"ח 1632](http://www.nevo.co.il/Law_word/law17/PROP-1632.pdf))

(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.

3. (א) בעל דירה זכאי לדרוש מהנציגות שתבצע כל תיקון בבית או ברכוש המשותף, שאי ביצועו עלול לפגוע בדירתו או בערכה.

הזכות לתבוע תיקונים

(ב) בעל דירה זכאי לדרוש מבעל דירה אחרת שיבצע תיקון בדירה האחרת, שאי-ביצועו עלול לפגוע בדירתו של דורש התיקון.

(תיקון מס' 5) תשל"ז-1977

מיום 12.8.1977

**תיקון מס' 5**

[ס"ח תשל"ז מס' 867](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/LAW-0867.pdf) מיום 12.8.1977 עמ' 313 ([ה"ח 1243](http://www.nevo.co.il/Law_word/law17/PROP-1243.pdf))

3. (א) בעל דירה זכאי לדרוש מהנציגות שתבצע כל תיקון בבית או ברכוש המשותף, שאי ביצועו עלול לפגוע בדירתו או בערכה.

(ב) בעל דירה זכאי לדרוש מבעל דירה אחרת שיבצע תיקון בדירה האחרת, שאי-ביצועו עלול לפגוע בדירתו של דורש התיקון.

4. (א) בעל דירה חייב להרשות שיבוצעו בדירתו העבודות ההכרחיות להחזקתו התקינה של הרכוש המשותף, ולתכלית זו רשאים חברי הנציגות ובני אדם הפועלים בשמה להיכנס לדירתו ולבצע בה עבודות כאמור.

עבודות לבדק הרכוש

(ב) פגעו העבודות האמורות בדירה, חייבים בעלי כל הדירות להשתתף בהוצאות החזרת המצב לקדמותו בשיעור שבו הם משתתפים בהוצאות החזקת הרכוש המשותף.

5. (א) בעלי הדירות יקיימו אחת לשנה אסיפה כללית לשם קביעת דרכי ניהולו של הרכוש המשותף והשימוש בו, קביעת ההוצאות הכרוכות בכך, מינוי נציגות, אישור החשבונות והסדר הענינים האחרים הנובעים מהשכנות בבית המשותף.

אסיפה כללית רגילה

(ב) הנציגות תקבע את מועד האסיפה הכללית ותועיד אותה; האסיפה הראשונה תתקיים תוך שלושה חדשים מיום רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים; לאחר זאת תתקיים האסיפה לא יאוחר מחמישה עשר חודש מיום האסיפה הקודמת.

6. (א) נוסף על האסיפות הכלליות לפי סעיף 5 רשאית הנציגות להועיד אסיפה כללית כל אימת שהדבר ייראה לה, והיא חייבת להועידה אם דרשו זאת בעליהן של שליש מן הדירות לפחות.

אסיפה כללית שלא מן המנין

(ב) לא הועידה הנציגות אסיפה תוך ארבעה עשר יום מהיום שהוגשה לה דרישה כאמור בסעיף קטן (א), רשאים בעלי הדירות שדרשו זאת להועיד את האסיפה.

7. (א) הודעה על מועד קיומה של אסיפה כללית ומקומה תימסר לבעלי כל הדירות ארבעה ימים לפחות לפני המועד.

כינוס אסיפה

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

8. (א) רואים אסיפה כללית כחוקית אם הודעה על קיומה נמסרה כאמור בסעיף 7 והשתתפו בה בעליהן של מחצית הדירות לפחות, בעצמם או על ידי באי-כוח.

המנין באסיפה

(ב) ההודעה על קיום האסיפה הכללית יכול שתקבע שאם לא יהיה נוכח מנין חוקי בשעה שנקבעה לפתיחת האסיפה, תתקיים האסיפה בשעה אחרת באותו יום, ומשנקבע כן, תהיה האסיפה שנתכנסה בשעה האחרת חוקית בכל מספר של משתתפים.

9. (א) ההודעה על מועד אסיפה כללית תפרט את סדר יומה.

סדר היום באסיפה

(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.

10. אסיפה כללית תבחר יושב ראש ומזכיר האסיפה.

יו"ר ומזכיר מוסמך

11. יושב-ראש האסיפה הכללית רשאי, בהסכמת האסיפה, לדחות את המשכה לתאריך שייראה לו, והוא חייב לדחותה אם דרשו זאת רוב הנוכחים באסיפה.

דחיית האסיפה

12. (א) החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב דעות.

החלטות

(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.

13. (א) ההצבעה באסיפה הכללית תהיה בהרמת ידיים, אך לפי דרישת רבע לפחות מבעלי הדירות הנוכחים תתקיים הצבעה בקלפי.

הצבעות

(ב) בהצבעה זכאי בעלה של כל דירה לדעה אחת.

(ג) היו הדעות שקולות, יכריע יושב ראש האסיפה.

14. (א) כל בעל דירה רשאי להשתתף באסיפה כללית ולהצביע בה בעצמו או על ידי בא-כוח.

באי- כוח

(ב) בא-כוח שנתמנה לייצג בעל דירה באסיפה כללית יביא לפני הנציגות, סמוך לפתיחת האסיפה, כתב מינוי חתום בידי בעל הדירה שמינה אותו.

(ג) בעל דירה שהוא תאגיד ישתתף באסיפה ובהצבעה על ידי בא-כוח שנתמנה בהתאם לתקנותיו; תעודה חתומה בידי המנהל או המזכיר של התאגיד, והמאשרת שבא-כוחו נתמנה בהתאם לתקנותיו, תשמש ראיה חותכת לכך.

(ד) היה לדירה יותר מבעל אחד, ימנו הבעלים אחד מהם, או אדם אחר, כבא-כוחם באסיפה הכללית; בא-כוח שנתמנה כאמור יביא לפני הנציגות, סמוך לפתיחת האסיפה, כתב מינוי חתום בידי כל בעלי הדירה.

15. (א) האסיפה הכללית הרגילה תבחר בנציגות בת אחד או יותר, אך לא יותר מחמישה חברים; בנציגות של יותר מאחד ייבחר אחד מחבריה כגזבר.

הנציגות

(ב) אסיפה כללית שלא מן המנין רשאית להחליף את הנציגות, לשנות את הרכבה, או להשלימה, אם ירד מספר חבריה מכל סיבה שהיא; נקבע מספר חברי הנציגות ומספר חבריה ירד מכל סיבה עד למטה ממספר זה, יועידו חברי הנציגות הנשארים, תוך עשרה ימים, אסיפה כללית שלא מן המנין לשם השלמת הרכב הנציגות.

(ג) תקופת כהונתה של הנציגות, כולל חבריה שנבחרו לפי סעיף קטן (ב), היא עד לבחירת הנציגות החדשה באסיפה הכללית הרגילה הבאה.

(ד) החלטות הנציגות יתקבלו ברוב דעות; היו הדעות לגבי הצעה מסויימת שקולות, רואים את ההצעה כנדחית.

16. (א) הגזבר יקבל חשבון לכל הוצאה, ימסור קבלה לכל הכנסה וינהל פנקס הכנסות והוצאות; הגזבר יביא לאישור האספה הכללית הרגילה את הפנקס וכן יביא עמו את החשבונות והקבלות שקיבל, העתקי הקבלות שמסר והמסמכים הנוגעים להם.

חשבונות

(תיקון מס' 14)

תשנ"ב-1992

(ב) הגזבר יערוך דין וחשבון כספי אחת לששה חדשים; הדין וחשבון יכלול גם את פירוט ההשקעות של ההכנסות שהצטברו.

(ג) בעל דירה רשאי בכל עת סבירה לעיין בפנקס ההכנסות וההוצאות, בחשבונות, בקבלות ובמסמכים הנוגעים להם ובדין וחשבון הכספי.

(ד) הגזבר יפקיד את ההכנסות בחשבון בנק על שם הבית המשותף.

(ה) שנת הכספים של הבית המשותף תתחיל ביום 1 בינואר, ותסתיים ביום 31 בדצמבר של אותה שנה; שנת הכספים הראשונה תתחיל ביום רישומו של הבית בפנקס הבתים המשותפים ותסתיים ביום 31 בדצמבר הראשון שלאחר יום הרישום.

מיום 23.1.1992

**תיקון מס' 14**

[ס"ח תשנ"ב מס' 1380](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/LAW-1380.pdf) מיום 23.1.1992 עמ' 59 ([ה"ח 2090](http://www.nevo.co.il/Law_word/law17/PROP-2090.pdf))

**החלפת סעיף 16**

הנוסח הקודם:

~~16. (א) הגזבר ינהל פנקס הכנסות והוצאות ויביא אותו יחד עם כל הקבלות והמסמכים הנוגעים להן לפני האסיפה הכללית הרגילה לאישור.~~

~~(ב) בעל דירה רשאי בכל עת סבירה לעיין בפנקס ההכנסות וההוצאות, ובקבלות ובמסמכים הנוגעים להן.~~

~~(ג) שנת הכספים של הבית המשותף תתחיל ביום האחד בינואר ותסתיים ביום 31 בדצמבר כל שנה; שנת הכספים הראשונה תתחיל ביום רישומו של הבית בפנקס הבתים המשותפים ותסתיים ב-31 בדצמבר אותה שנה.~~

תוספת שניה

חוק (מס' 23) תשס"ב-2001

(סעיף 59ג)

מיום 18.12.2001

**תיקון מס' 23**

[ס"ח תשס"ב מס' 1814](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/LAW-1814.pdf) מיום 18.12.2001 עמ' 33 ([ה"ח 3022](http://www.nevo.co.il/Law_word/law17/PROP-3022.pdf))

**הוספת תוספת שניה**

חלק א'

התאמות שאינן טעונות הסכמה

1. התאמת פתח או שער כניסה לחצר הבית המשותף בלא שינוי מבנה הפתח או השער, צורתו או מידותיו, כגון התקנת מאחז יד, מגיף דלת, אינטרקום, לחצן קריאה, פעמון או דיבורית, שינוי מנעול כניסה למנעול קל יותר לתפעול, ושינוי מיקומם.

2. התאמת דלת או פתח כניסה לבית המשותף בלא שינוי מבנה הדלת או הפתח, צורתם או מידותיהם, כגון התקנת מאחז יד, מגיף דלת, אינטרקום, לחצן קריאה, פעמון או דיבורית, שינוי מנעול כניסה למנעול קל יותר לתפעול, ושינוי מיקומם.

3. התקנת מאחז יד, לרבות שינוי מאחז קיים או שינוי מיקומו.

4. בניית סף צדי בשביל גישה קיים למניעת דרדור כיסא גלגלים או לשם הכוונתו של אדם כבד ראיה.

5. התקנת אמצעי הרמה ידני, לרבות כבש, בין מפלסים, שאורכו אינו עולה על 8 מטרים וכשהפרש הגובה בין המפלס העליון לבין המפלס התחתון אינו עולה על 75 ס"מ, ובלבד שמהנדס ועדה מקומית לתכנון ולבניה אישר, כי אין בהתקנה כאמור כדי למנוע מבעלי הדירות האחרים להשתמש ברכוש המשותף שימוש סביר ובטוח.

6. החלפה או התקנה של רשת ניקוז (גריל).

7. התקנת תאורה, לרבות תאורת חירום, בשביל גישה או בכניסה לבית המשותף וכן שינוי עוצמת תאורה.

8. שינוי גובה ספים, ובלבד שאין בביצוע השינוי כדי לגרום לתקלות במערכת הניקוז.

9. חספוס עדין של מדרגות או של ריצוף שביל גישה קיים, לשם מניעת החלקה.

10. התקנת שילוט הכוונה ומידע, לרבות הוספת אותיות מובלטות או כתב ברייל בשילוט קיים.

11. שינוי אבזרי חשמל, מחשוב, טלוויזיה ותקשורת קיימים והתאמתם לצורכי האדם עם המוגבלות ומידותיו.

12. שינוי אבזרי שרברבות, ביוב וניקוז, שלא כאמור בפרט 6 לחלק זה, ובלבד שמהנדס ועדה מקומית לתכנון ולבניה אישר, כי אין בהתאמה כאמור כדי לפגוע במערכות הבית המשותף.

13. שינוי גובה של התקנים ועזרים קיימים בבית המשותף, כגון תיבת מכתבים, ראי וברז שטיפה.

14. התאמת מקום חניה קיים שיוחד לבעל הדירה, בלא שינוי מיקומו, גודלו או צורתו.

חלק ב'

התאמות הטעונות הסכמת רוב בעלי הדירות

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.

חלק ג'

התאמות הטעונות הסכמת בעלי הדירות שבבעלותם שישים אחוזים מן הדירות

1. הכשרת מקום כמקום חניה.

2. ייחוד או הקצאה של מקום חניה קיים.

1. הצעת הקודקס

608. **הגדרות**

"בית" – מבנה של קבע, כולל הקרקע שעליה נבנה;

"בית משותף" – בית שיש בו כמפורט להלן והוא נרשם בפנקס הבתים המשותפים;

1. בית שיש בו שתי דירות או יותר
2. שני בתים או יותר שבכל אחד מהם יש דירה אחת לפחות, והבתים הוקמו על חלקה או חלקות שאינן ניתנות לחלוקה, באופן שכל בית יעמוד על חלקה נפרדת.
3. שני בתים או יותר שיש להם מתקנים משותפים

610. **עסקאות ברכוש המשותף**

(א) דירה בבית משותף תהיה יחידה נפרדת לבעלות, לזכויות אחרות ולעסקאות

(ב) קניה של זכות בדירה תחול גם על המנה שברכוש המשותף, ואולם ניתן להשכיר דירה, להשאילה, או להקנות בה זיקת הנאה, לתקופה שאינה עולה על חמש שנים, מבלי להקנות את אותה זכות לגבי המנה של בעל הדירה ברכוש המשותף

(ג) אין תוקף לעסקה או הקניה אחרת של זכות במנה של בעל דירה ברכוש המשותף בנפרד מעסקה או מפעולה אחרת בדירה. אין הוראת סעיף זה למנוע, בהסכמת כל בעלי הדירות:

(1) הגדלה או הקטנה של שטח הקרקע שברכוש המשותף.

(2) השכרה או השאלה של חלק מסוים ברכוש המשותף או הקניית זיקת הנאה בו.

1. חוק המקרקעין (החלפת ספק גז בבית משותף), תשנ"א-1991.
2. תקנות המקרקעין (הוצאות החלות על המתנתק מהמערכת המרכזית בבית משותף), תשנ"א-1991.
3. תקנות המקרקעין (תנאים להינתקות ממערכת מרכזית בבית משותף), תשנ"א-1991
4. רע"א 7112/93 **צ'ודלר ואח' נ' יוסף**, (כל פסק הדין, פרט לסעיף 4).

**העובדות**: בית משותף נהרס מטיל סקאד במהלך מלחמת המפרץ, העירייה רוצה להקים בית משותף גדול יותר שבו כל דייר יקבל דירה פי שניים בגודל ויבנו עוד דירות שימכרו בשוק החופשי בתמורה לכספי הפיצויים להם זכאים הדיירים ממס רכוש בעקבות ההרס. 2 דיירים מתוך 13 מתנגדים והיתר רוצים שהמפקח יכפה עליהם להסכים או להעביר זכותם בהתאם לסע' 60ב לחוק המקרקעין.

**חשין**: האם סע' 60 יפורש בצמצום או הרחבה? האם הבניין צריך להיבנות בדיוק כפי שהיה? לדעתו לא, אין הגיון בלפרש אותו בצורה דווקנית שכן החיים משתנים וכך גם חוקי התכנון והבנייה. הוא טוען כי בית משותף הוא יצור כלאיים בין בעלות פרטית למשותפת ולכן הזכות הקניינית בו אינה הזכות הקלאסית, היא מצומצמת יותר. תכלית סע' 60 היא להתמודד עם סיכול, מצב לא צפוי, כך שלא יגרום לחבורת אנשים להיות בעלים במשותף באונס על פיסת קרקע. לכן הסע' מעניק שק"ד למשקמים בבנייה ואפילו בדרך שפוגעת בזכות הקניינית של המסרבים. השיקול המרכזי שצריך להנחות או הקמת משכן לאדם ויש לבחון אם בנסיבות המקרה הספציפי החלטת המשקמים היא החלטה של "בעלים סבירים" (אעפ"י שמונח הסבירות לא קשור לדיני קניין בבית משותף הכולל מאפיינים אישיים הוא כן מתקשר כמו כן מתקשר לכך שבמצב זה של בית משותף ייתכן צו עשה לבנייה ולא רק צו מניעה להריסתו דבר המצריך סבירות על מנת לאפשר שיקום ככל הניתן), כמו כן ההחלטה צריכה להיות כפופה לעק' השוויון ותוה"ל.

1. ד"נ 20/73 **שמע נ' סדובסקי**, (סעיפים 1, 3-5 לפסק דין השופט זוסמן, פסקי הדין של השופטים ויתקון וח' כהן).

**עובדות המקרה**: אחד הדיירים מרחיב חדר מכולת שהיה בדירתו והופך את כל הדירה למכולת, לשכנים זה מפריע והם פונים למפקח על הבתים המשותפים שמורה על סגירה, המחוזי הופך את החלטתו, יש דיון נוסף בעליון.

**זוסמן**: נטען כי יש הפרה של סע' 2א' לתוספת לחוק המקרקעין שקובע כי כל שינוי או תיקון הפוגעים ברכוש המשותף טעונים הסכמת כל הדיירים, זוסמן מפרש סע' זה על דרך הצמצום ומגביל אותו רק לשינויים פיזיים מבניים הפוגעים ברכוש המשותף ולא לשינויים בדרך השימוש בדירה. סע' 52 קובע כי דירה היא יחידה בבית משותף בין אם היא למגורים ובין אם היא לא. סע' 54 מפריד את הדירה בבית משותף משאר הבניין בנושאי בעלות, זכויות ועסקאות. ח' **כהן** (מיעוט): מפרש את הפגיעה באופן רחב דהיינו לא רק פגיעה פיזית במבנה אלא גם פגיעה הנגרמת משינוי השימוש ולכן צריך את הסכמת כל הדיירים. מטרת סע' 2א הוא יצירת שלום בין השכנים.

1. ע"א 93/81 **אליאס נ' שיפר** (סעיפים 7-10 לפסק הדין).

**העובדות**: שכנים בנו מרפסת לדירתם המשתמשת בקיר משותף של הבית, המערערים דורשים את החזרת המצב לקדמותו.

**גולדברג**: כל שינוי בין קטן ובין גדול בנכס המשותף דורש את הסכמת כלל הדיירים גם אם אין נזק ממשי וזאת כדי לא לרוקן מתוכן את פקודת הבתים המשותפים וכל דייר אלים יוכל לעשות שינוי בנכס המשותף בטענת "שינוי של מה בכך".

1. ע"א 708/72 **פרשקר נ' רוזנברג**, (סעיפים 1, 4-6 לפסק-דינו של השופט זוסמן).

**העובדות**: המשיבים חונים מתחת לעמודי הבניין והמערערים רוצים שלא יחנו שם והוציאו צו מניעה עליו ערערו המשיבים במחוזי והוחלט לבטלו ועליו הוגש ערעור לעליון.

**זוסמן**: טוען כי אם השטח יועד מלכתחילה לגינה וחצר משחקים וכאלו לא נבנו שם אין בעיה שכל דיירי הבית המשותף ישתמשו בו. הוא גם טוען כי אופן ההועדה של השטח לגינה משנה, אם נרשם בצו הרישום של הבית או שהוא רצון הדיירים שלא נרשם. אם הוא לא נרשם, החלטת האספה הכללית והדיירים לאסור או להתיר לא משנה כלום שכן לכל דייר הזכות לעשות שימוש **מבלי לתפוס חזקה ברכוש המשותף**, חנייה בכלל זה. **כדי לתת להחלטה בבניין משותף תוקף של תקנון מוסכם היא צריכה להתקבל ברוב 2/3 לפי סע' 62א, החלטות כאלו משוריינות מפני שינויים של האיפה הכללית ברוב רגיל, החלטת רוב רגיל אינה בטלה אלא נחשבת להחלטה רגילה של האסיפה הכללית ותוקפה מחייב כהחלטה רגילה.**

1. ת.א (ת"א) 45652/88 **שטנג נ' מינצר**, פ"מ תשנ"ה(ד) 221, 227-239ה.

**העובדות**: הנתבע שהוא בעלים של 12 דירות בבניין + דירה אחת עם ייפוי כוח בלתי הדיר (יכול לעשות בה כמעט כל מה שהוא רוצה), סיפח את המסדרון שבמרתף המשמש מקלט והתקין דלת פלדלת והשכיר חלק מהחנייה המשותפת. התובעים הם בעלים של 3 דירות והם דורשים החזרת המצב לקדמותו.

**ביהמ"ש**: תיקון סע' 71ב' לחוק (נכנס לתוקף לאחר הדיון בשלום) נותן אפשרות לבעלי 75% מהדירות ש2/3 מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם להצמיד אותו רכוש משותף לדירותיהם, הרציונל מאחורי התיקון הוא לאפשר שינויים ברכוש המשותף בבית המשותף, כדי למצוא פתרונות לבעיית צפיפות המגורים בדרך של הרחבת דירות קיימות על חשבון הרכוש המשותף. הנתבע כינס אסיפה כללית שבעקבותיה הוכשר הסיפוח שלא עפ"י שעשה דבר הסותר על עק' הרטרואקטיביות במשפט. עם זאת, ביהמ"ש מבין שלהחזיר את המצב לקדמותו לא ישנה כי כעת הוא לכנס אסיפה ולהעביר את ההחלטות ברוב בכל מקרה, לכן ביהמ"ש מחליט יש להוריד את דלת הפלדלת מהכניסה למקלט כיוון שזהו מבנה חיוני וסע' 71ב לא גובר על סע' 55ג' המעגן אי שינוי במבנים מסוג זה. כמו כן שינוי יעודה של החנייה הוא אפשרי אך לא כאשר היא יוצאת מחזקת הדיירים ומושכרת לאנשים שאינם דיירים ללא הסכמת כולם. **תקנון הבית מהווה חוזה ועל כן חלה עליו חובת תו"ל סע' 39 לחוק החוזים.** **גם אם אין אנו מצויים במישור החוזי, קיימת לנתבע חובה לנהוג בתום-לב לגבי שימוש בזכות הנובעת מחוק. חובה זה חלה במשנה תוקף נוכח תיקון חוק המקרקעין, אשר הקנה לרוב זכויות סיפוח והרחבה ברכוש המשותף, וזאת תוך פגיעה מותרת בזכויות המיעוט, וכאשר הרוב מרוכז בידי הנתבע כיחיד.**

התרשמותי היא, כי במקרה זה חובת תום הלב לא התמלאה הן בזימון לאסיפה הכללית ובקבלת ההחלטה והן בניצול התיקון לחוק להכשרת מעשה שלא כדין, כאשר הנתבע יודע כי באמצעות אותה החלטה (ת/5) הוא מונע מן המיעוט שימוש בשטח, שהיה מיועד לשימוש הכלל לפחות בזמן חירום

1. ע"א 613/77 **אדלר נ' שומרי אמונים**, פ"ד לב(1) 788, 789ה-790ד. לקרוא רק שורה תחתונה!

**העובדות**: דיירים שחוכרים דירה לדורות מחברת "שומרי אמונים", החברה דורשת הקפדה על אורח חיים חרדי ומחכירה על דעת זה. הדיירים קיבלו את הדירה ותפסו בה חזקה ממזמן אך עדיין לא נרשמו בפנקס המקרקעין ומערערים על כך בשלום.

**ביהמ"ש**: מחליט לחייב את החברה לרשום אותם, בפנקס אך הרישום בפנקס מתבצע על סמך החוזה שנכתב הקובע תנאים מפורטים של שמירה על אורח חיים חרדי שממנו המערערים (אעפ"י שחתמו על חוזה שבו כתובים אותם דברים והם אכן מקיימים אורח חיים כזה) לא מרוצים ופונים לשלום. השלום דוחה והם מערערים והמחוזי דוחה מכיוון שלשלום אין סמכות לדון בכך. על כך הם מערערים לעליון שיקבע אם לשלום יש סמכות לדון (סיפור מטומטם). ויתקון: המערערים היו צריכים לערער על הגבלה ספציפית בחוזה כמו למשל איסור להחזיק מכשיר טלוויזיה ואז לשלום היה סמכות, כיוון שכללו בערעורם הכל זו הופכת לסמכות של המחוזי. בשורה התחתונה - ניהול אורח חיים מסוים אינו ענין של חזקה או שימוש במקרקעין, אפילו מותנה השימוש בהסכמה לנהל אורח חיים כזה.

1. ע"א 3511/13‏ **רגינה שורצברגר נ' שלום מרין** (פורסם בנבו).

**העובדות**: דיירת סרבנית בפרויקט פינוי בינוי כאשר שאר בעלי הדירות מעוניינים בפרויקט זה.

**ביהמ"ש**: יש לבחון האם התנגדות הדייר לפרויקט בלתי סבירה, היא יכולה להיות סבירה אם: 1. לא הוצעה בטוחה הולמת לדירתו 2. לא נמצאה דירה חלופית לזמן שיהיה מפונה 3. לא הוצעה תמורה הולמת לדירה 4. ערך סובייקטיבי שהדייר רואה בדירתו (חריג לרוב לא יתחשבו בזה אלא בשלב הפיצויים) 5. תנאי סל הכולל מקרים חריגים. אם דייר סרבן לא סביר, לא כופים עליו לפנות אלא מחייבים אותו לשלם פיצוי לשאר הדיירים. יש כאן איזון בין פגיעה בזכות הקניינית של הדייר לבין האינטרס הכלכלי של שאר הדיירים והאינטרס הציבורי של המשק שרואה בפינוי בינוי פרויקט חיובי.

**דוקטרינות לקניין** : הראשונה, חירות קניינו של הפרט, חופש גדול ומוגבל רק לדברים אסורים. השנייה, רואה בקניין מוסד משפטי שנועד לשרת מטרות חברתיות, זכות מורכבת שאינה אחידה. משמעותה של הזכות לקניין תלויה בנסיבות.

1. ע"א 1781/13 **פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבנייה בע"מ נ' מלי** (הש' רובינשטיין ס' ב-ט, כ- לו; הש' עמית.

**העובדות**: חברת הבנייה פרידמן טוענת שחלק מהמחסנים והחניות לא נחשבות רכוש משותף של הבניין המשותף **כיוון שלא נמכרו והוצאו ע"י בהסכם שצורף לחוזה המכר**. המשיבים טוענים כי פרידמן לא מחזיקה בבניין בדירה בפועל אליה ניתן להצמיד את הרכוש אותו היא רוצה להוציא (סע' 55 לחוק המקרקעין). הבית לא נרשם אצל הרשם כבית משותף עדיין.

**רובינשטיין**: "**מבחן היעוד"** לרכוש משותף בבית שאינו רשום כבית משותף. לפי מבחן זה, הרכוש המשותף הוא כזה **המיועד לשימוש כלל הדיירים**, ושניתנה לדיירים **זכות שימוש בו**. השטח שבמחלוקת הוא מלכתחילה שטח של הבית המשותף כי הרי הוצא מהשטח המשותף ע"י הסכם המכר והתשריט. השאלה המשפטית היא האם פרידמן הוציאה אותו מגדר זה. יש לכך שני מישורים:

1. **במישור הקנייני –** אתה חייב להיות בעל 'דירה' בבניין המשותף (והרשום- סע' כה) כדי שתוכל להוציא את הרכוש המשותף: בין אם דירה רגילה בבית המשותף, ובין אם ע"י מציאת "**קולב משפטי**":לקרוא לתא שטח משותף מסוים שהוצא 'דירה' (כמשמעותה בחוק המקרקעין-תא שטח וכו'), אליה תוכל להצמיד את הרכוש המשותף ולהופכו ללא-משותף גם לאחר רישום הבית כמשותף (בכפוף להגבלת חניות).

2. **במישור החוזי** –במישור החוזי ניתן לשייר/להוציא מן הרכוש המשותף חלקים **מבלי שהמוציא שייר לעצמו דירה רגילה או 'דירה' אחרת (וזה עצמו 'קולב משפטי'**)- שאליהן ניתן להצמיד את הרכוש המשותף. כך שיש לקבלן אפשרות לקנות זכות חוזית ברכוש המשותף (**שעדיין במישור הקנייני מוגדרים כרכוש משותף של כל בעלי הדירות**) וכאשר יירשם הבית כמשותף להמיר זכות חוזית זו לזכות קניינית שלפיה אפשר להצמיד ולמכור את הרכוש המשותף לדירות של הדיירים **בלבד** ע"י הצמדת השטח אל אחת הדירות (כלומר אי אפשר למכור או להשתמש ברכוש המשותף בנפרד, גם אם נקנה חוזית. רק אם הרכוש נקנה קניינית אפשר למכרו וכו').

התנאים להוצאת חלק מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה ספציפית: א. **הוצאת השטח תעשה במסמך נפרד לחוזה (מפרט**). ב. **מסמך זה יצורף לחוזה המכר בעת עריכתו**. ג. **הגריעה מהרכוש המשותף תעשה באופן קונקרטי, ספציפי ומסוים-** התוספת שבסיפת סעיפי המפרט "לפי קביעת החברה" או "שייקבע על-ידי החברה" אינן כתקנן, קרי, אין מקום להותיר לחברה שיקול דעת מעבר להחרגה הקונקרטית; תוספת כזאת אינה יכולה להיכלל במפרט. (סע' 6א1 לחוק המכר).

פרידמן ענו על תנאים אלו, ולכן יש להם **זכות חוזית** למכור את השטחים לדיירים בלבד אך כל זמן שפרטי ההוצאה וההצמדה לא נרשמו במרשם **אין לה זכות קניינית** לעשות בהם כל שימוש כיוון שבבית שטרם נרשם כבית משותף, אין משמעות קניינית מיידית להוצאת חלק מן הרכוש המשותף. זאת שכן אין אפשרות לרשום את ההצמדה במרשם המקרקעין.

**(**מוסכם על רובינשטיין מדברי עמית): מוסכם על **חובת גילוי מוגברת** באשר לחלקים שיוצמדו, תוך שימוש בטכניקה של "הקולב המשפטי" במקום המתאים כדי לשייר זכויות ב'דירה'. **יצוין בחוזה המכר ובמפרט האם הוצאת חלקים מן הרכוש המשותף נועדה לשם הצמדתם לדירה פלונית (בין קניינית- הצמדה לדירה של הקבלן או של דיירים בלבד שיקנו, בין חוזית- ללא שיור שטח משותף כדירה), או לשם רישומם כ"דירה" שתישאר בידי המוכר.**

**עמית**: (מיעוט לגבי הקולב המשפטי): חולק על מסקנת רובינשטיין שאפשר לשייר חלקים מהרכוש המשותף (הזכות החוזית שתהפוך לקניינית) בלי שיש 'דירה' (בין דירה רגילה בין רכוש משותף שהוצא ושויר לרישום כדירה) בפועל- כלומר סובר שאין לקבלן זכות חוזית או קניינית על רכוש משותף שלא הוצמד ל'דירה'. מסכים שטריק "**הקולב המשפטי**" הוכר בפסיקה. יש חובת גילוי גדולה יותר לגבי אותו טריק של קולב משפטי של קבלן המעוניין להוציא חלקים מהרכוש המשותף כיוון שהדיירים הם הצד "החלש" בעסקה והם צריכים לדעת שחלק מהרכוש שהם חושבים שהוא משותף ניתן להוצאה וייתכן כי לא יוכלו להשתמש בו.

3. כאשר מוצמד חלק מהרכוש המשותף ל"דירה", הוא הופך לחלק בלתי נפרד מהדירה, גם אם פיסית אינו חלק מהדירה, ודין החלק המוצמד כדין הדירה לכל דבר ועניין.

4. "דירה" - חדר או תא, או מערכת חדרים או תאים, שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, לעסק או לכל צורך אחר: 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.

5. **'הקולב המשפטי**' מאפשר לקבלן-המוכר לרשום "תא" מסוים כ"דירה" ולהצמיד אליה שטחים ויחידות נוספות מהרכוש המשותף, בהסכמה כאמור לפי סעיף 6 לחוק המכר.

6. **טכניקת ה"קולב משפטי" אינה מאפשרת לקבלן-המוכר להצמיד ליחידה אחת מספר בלתי מוגבל של חניות. זאת, לאור סעיף 158א1(ב) לחוק התכנון והבניה הקובע כי "לא יוצמדו לדירה אחת יותר משני מקומות חניה אלא בהתאם להוראות שנקבעו בתקנות או באישור רשות הרישוי המקומית, ולא תאשר רשות הרישוי המקומית הצמדה כאמור אלא אם כן שוכנעה שהשימוש המיועד לדירה מחייב שיוצמדו לה יותר משני מקומות חניה". הוראה זו שוללת את האפשרות להצמיד את כל מקומות החניה ל"דירה" אחת, שכאמור, יכול שאף לא תהא דירה אלא תא, מחסן או חדר בקרה וכו'**

7. ככל שהמוכר שייר לעצמו "דירה" בבית המשותף, בין בית שכבר נרשם כבית משותף ובין בית שטרם נרשם, הוא רשאי לעשות באותה "דירה" וברכוש המשותף שהוצא מכלל הרכוש המשותף, ככל העולה על דעתו, ללא הגבלה על סחירות הנכס. המוכר אינו חייב לעשות שימוש בעצמו ב"דירה" או למכור את "הדירה" והצמוד לה דווקא לרוכשי הדירות, והוא רשאי להעביר השימוש בה או למכור אותה גם לצד שלישי. מטעם זה, אני מסתייג מההגבלה שהטיל חברי על זכות השימוש של המערערת במחסנים וברכוש המשותף כל עוד פרטי ההוצאה וההצמדה לא נרשמו במרשם המקרקעין ומסתייג מההגבלה על מכירתם דווקא לדיירים.

8. **ככלל, המשפט עוין את הרעיון שצד שלישי, שאין לו חלק ונחלה בבית המשותף, יוכל לרכוש חלק מהרכוש המשותף. מטעם זה, סעיף 62 לחוק המקרקעין מאפשר הצמדה או העברת הצמדה, רק לבעל דירה בבית המשותף, ואף ניתן להעביר חלק שהוצמד מדירה לדירה אחרת בלא צורך בהסכמת בעלי הדירות האחרים זולת המעביר והנעבר.**

9. "הקונה מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים לכך כי הדירה הנרכשת על ידו על פי הסכם זה כוללת אך ורק את שטח הדירה על פי התכנית והמפרט המצורפים להסכם זה וחלקו היחסי ברכוש המשותף הכולל את שטח הכניסה לבניין ושטח החצר המשותפת. מאשר הקונה ומסכים לכך כי החברה תוציא ו/או תצמיד חלקים מהרכוש המשותף **ליחידות משנה אחרות בבניין** **לפי שיקול דעתה הבלעדי** [...] כמו כן תהיה החברה רשאית להצמיד שטחי חניה ו/או קרקע ו/או מרתף ו/או מחסנים ו/או קירות חיצוניים של הבניין ליחידת משנה לפי שיקול דעת החברה" (הדגשה הוספה – י"ע).

מסעיף זה עולה האפשרות כי חלקים שונים מתוך הרכוש המשותף יוצמדו ליחידת משנה, אך הקורא יכול להבין כי ב"יחידת משנה" הכוונה לדירה של ממש, ומכל מקום, אין בסעיף רמז כי לכך שמדובר בתא או מחסן שעשויים להישאר בבעלותו של המוכר.

אני סבור כי לא די בנוסח זה כדי להבהיר לרוכש הדירה שהמוכר עשוי להישאר "שותף" בבית, מכוח טכניקת "הקולב המשפטי" בדמות מחסן או תא אחר בבניין.

1. רע"א 1462/10 ‏ ‏ **דוד עטיה נ' ליאור שגיא** (פורסם בנבו)

**העובדות**: דייר בבניין רוצה לבנות מחסן כהרחבה לדירתו אף שאינו בקרבה פיזית לדירה. אחד השכנים מתנגד ומבטלים את בקשתו לבנות בשלום ובמחוזי.

**פוגלמן**: סע' 71ב' מאפשר בנייה להרחבת דירה ברוב של 75% ש2/3 מהשטח המשותף צמוד לדירותיהם. השופט מציין כי מבחינה סובייקטיבית לשון "הרחבה" יכולה להיחשב גם להרחבה שאינה צמודה לדירה אך בחינה אובייקטיבית של תכליות החוק בבית משותף שיש בו גם רצון להגן על הזכויות הקנייניות של כל דייר ודייר וגם שאיפה לקדם מטרות חברתיות של כלל דיירי הבניין שיכולה לצמצם את זכות הפרט, יש לומר כי מדובר בלשון מצמצמת המדברת רק על "הרחבה" הצמודה פיזית לדירה. עמית: מסכים ומוסיף כי אם נאמר שכל "הרחבה" גם שאינה בקרבה פיזית לדירה יכולה להיחשב ככזאת אנו יכולים להעביר כל החלטה כזאת ב75% כלשון סע' 71ב ואז איינו את העקרון המחייב הסכמת כלל הדיירים לצורך בנייה בשטח משותף כיוון שכעת כל דייר יקרא לבנייה שלו "הרחבה".

1. ע"א 7260/12 ‏ ‏ **עמליה פרנק כהן נכסים והשקעות בע"מ נ' חברת "וזוב נכסים בע"מ**" (פורסם בנבו)

**העובדות**: המשיבה בנתה דירות ומכרה אותן אך גרעה מחלק מהרכוש המשותף בחוזה המכר חלקים כגון: מעברים (לרבות מבואת כניסה), גגות, שטח פריקה וטעינה וחדר אשפה. המערערים טוענים שהם לא יכולים לעשות את זה והיו צריכים לכתוב מסמך נפרד המפרט זאת. כמו כן ישנם חלקים שנבנו על שטחים אלה וזכויות בנייה בבניין אותם גם רוצים המערערים לקחת מהמשיבה.

**נאור**: יש תחילה להגדיר את הרכוש כמשותף או לא, לאחר שהגדרנו אותו כמשותף יש לשאול האם ניתן לגרוע אותו ואם הגריעה הייתה כדין? החוק קובע כי כל מה שאינו דירה הוא רכוש משותף וזו הגדרה שיורית, בהתאם לכך מצא ביהמ"ש שהמערערים צודקים וכל השטחים אותם השאירה המערערת לעצמה הם בחזקת רכוש משותף (וחלקם אף לא ניתנים לניכוס כמו **חדר מדרגות ומעלית** בהתאם ל55ג' לחוק המקרקעין). כעת יש לבחון האם הוא נגרע כדין. שני תנאים יש לכך: 1. **שהמוכר יפרט באופן מדויק את החלקים שהוא מעוניין לגרוע**. 2. **הפירוט ייכתב במסמך נפרד מחוזה המכר ויצורף אליו (סע' 6א1 לחוק המכר).** הנשיאה אומרת כי יכולה להיות הגמשה בתנאי השני במקרים חריגים אך נמנעת מלהכריע כי לדעתה בענייננו גם התנאי הראשון לא התקיים. לפיכך כל השטחים הנידונים בפס"ד זה הם רכוש משותף ושייך למערערים ולא למשיבה. לגבי זכויות הבנייה, כל זכות בנייה שהייתה קיימת בעת המכירה עברה למשיב אך לא זכויות עתידיות שצמחו לאחר מכן, הן שייכות למערערים. לגבי המבנים שכבר נבנו, המשיב אינה רשאית לבנות בכל המבנים שהוחרגו בסע' 55ג' לחוק המקרקעין ויש ביכולתה בפועל לבנות רק על הגג שלא הוחרג בסע' ולכן יכולה להשאיר את המבנה שבנתה שם כל שאר המבנים שבנתה על המבואה ובשטח המעברים עוברים לבעלות של המערערים.

לעתים די באמירה כללית על הוצאת הגג מגדר הרכוש המשותף",

**סולברג**: מסכים עם נאור ורק חולק על הגמשת התנאים הצורניים **להסכם הגורע מרכוש משותף**, **לדעתו זה חייב להיות בהסכם נפרד מהסכם המכר.**