**ציון 90**

**אירוע 1**

יחסי השיתוף בחלקה: ראשית, החלקה בבעלות משותפת. חל עליה חוק המקרקעין כיוון שהשיתוף נוצר מכורח: ירושה, ולא מתוך הסכם.[[1]](#footnote-1) בנוסף, חזקה שכל החלקים במקרקעין שווים, והבעלות חלה על כל אתר ואתר במקרקעין, כך שיחס הבעלות בין שפיר ליורשים הוא 25-75 מבחינת שווי החלקים.[[2]](#footnote-2) [[3]](#footnote-3)

פירוק השיתוף:

1. הבקשה לפירוק:

ראשית, קבוצת שפיר הגישה בקשה לפירוק. משהוגשה בקשה לפירוק מקרקעין בבעלות משותפת יחול סימן ב' של פרק ה' לחוק המקרקעין - 'פירוק השיתוף', שעומד בפני עצמו, ולכן לא יתקבלו טענות מצד הצדדים שבבסיסן סימן א' לפרק.[[4]](#footnote-4)

שנית, אין תחולה לסייגים על הזכות לפירוק של קבוצת שפיר:[[5]](#footnote-5) 1. שפיר ויורשי שולץ לא חתמו על הסכם שיתוף השולל זכות לפירוק 2. אין תחולה לס' 14 לחוק המקרקעין (לא מדובר על הפרעה לאחר). 3. אין חוסר תו"ל מצד שפיר לפי ס' 39 ו-61 לחוה"ח (לא השיגה הסכמה של כל הבעלים לקידום התוכנית ולכן ביקשה פירוק). לכן לקבוצת שפיר עומדת הזכות לפירוק.[[6]](#footnote-6)

1. דרך הפירוק:
2. חלוקה בעין:

קבוצת שפיר תטען לחלוקה-בעין כיוון שזו דרך-המלך בפירוק בעלות משותפת במקרקעין.[[7]](#footnote-7) חובה על בית המשפט לעשות כן אם אין תחולה לסייגים שבסעיף.[[8]](#footnote-8) מנגד, יטענו יורשי שולץ שחלוקה בעין אינה אפשרית בשל חלקו הקטן של כל יורש. ישנם 100 יורשים-בעלים משותפים על 25% מהשטח- אין אפשרות שכל אחד מהיורשים יקבל 0.25% מהשטח (100 מ' מרובע ליורש), ובכל מקרה ישנה תכנית מתאר ל' על השטח כך שחלוקה בעין תהיה אף פחות מכך, אף עד לשטח של 25 מ' מרובע ליורש בלבד (אם ינוכו 30 דונם לטובת שטחי-ציבור). לחלופין יטענו היורשים כי ייגרם להם הפסד ניכר הנגרם ישירות מחלוקה בעין, המתבטא מירידה בשווי של כל חלק במקרקעין שבבעלות יורש אחד (25 מ' מרובע כאמור במקרה הגרוע), לעומת 25% מכלל החלקה (יקבלו 2.5 דונם לפחות). ההפסד מהווה תוצאה ישירה של החלוקה בעין ועל כן מהווה סייג לה. [[9]](#footnote-9) על כך תשיב קבוצת שפיר שההפסד לא 'ניכר' ולכן אפשר לחלק-בעין.

לחלופין תטען 'שפיר' שיש לפרק השיתוף דרך חלוקה בעין לפי ס' 41(ג) לחוק המקרקעין- יורשי שולץ הם 'מקצת השותפים' (מקצת מבחינת חלקם) שהחלקים שבבעלותם לא ניתנים לחלוקה בעין (0.25% מהחלקה לכל יורש), ועל כן רשאית קבוצת שפיר לקנות את חלקיהם במחיר שהיו מקבלים היורשים אילו היו כל בעלי החלקה מוכרים אותה לפי ס' 40 (מכירה פומבית דרך הוצל"פ, או מכירה אחרת, פרטית (בין השותפים) אם בנסיבות העניין היא יותר צודקת ויעילה).[[10]](#footnote-10) מנגד יטענו יורשי שולץ שהמונח 'מקצת השותפים' בס' 41(ג) מתייחס למספר השותפים עצמם שחלקם לא ניתן לחלוקה בעין, ולא לגודל הקרקע שבבעלותם, ועל-כן אין תחולה ל-41(ג) כיוון שיורשי שולץ הם מרבית הבעלים בחלקה.[[11]](#footnote-11) עוד ישיבו היורשים כי תכנית המתאר ל' עדיין לא קבעה סופית מה יהיה גודל השטח שיישאר בבעלותם בחלקה, ולכן אין אפשרות בכלל לחלוקה בעין כרגע.

1. מכירה

70 יורשי שולץ יטענו שברירת המחדל בפירוק בעלות מקרקעין משותפים ע"י מכירה תהיה מכירה פומבית של כל החלקה דרך הוצל"פ.[[12]](#footnote-12) וכי על השותף שמבקש מכירה אחרת שורה חובת ההוכחה שדרך זו אכן יעילה וצודקת יותר ממכירה פומבית.[[13]](#footnote-13) מנגד 30 יורשי שולץ יטענו שדרך המכירה הצודקת והיעילה תהיה מכירה פנימית בין השותפים (BMBY). על ביהמ"ש להתחשב ברצונם של מקצת השותפים, במיוחד כאשר לא הם היו שביקשו פירוק-שיתוף, ועל כן יש לכבד את זכותם הקניינית של 30 היורשים להמשיך להיות הבעלים במקרקעין, ולתת להם האפשרות לנסות לקנות מקבוצת שפיר ומ-70 יורשי שולץ את חלקם.[[14]](#footnote-14) על-כך ישיבו 70 יורשי שולץ שדרך זו אינה צודקת בעליל. 30 יורשי שולץ הינם בעלי-הון, הם יוכלו להציע מחיר נמוך ממחיר השוק על חלקיהם של 70 היורשים, ולאחרונים לא תהיה אפשרות לסרב ולקנות באותו מחיר את חלקם של בעלי-ההון, כי אינם בעלי-הון בעצמם. זהו פתח ל'סחטנות אסטרטגית'. עוד ישיבו 70 היורשים כי הדרך היעילה והצודקת כאמור תהיה מכירה פומבית של כל החלקה, שמטרתה להשיג מחיר מקסימלי מבלי לקפח שותפים שאינם שווים כלכלית לעמיתיהם (כך אני מכריע).[[15]](#footnote-15)

אין התייחסות לפס"ד גן בעז ולבעלי חלקה 10 , שם מצויין שלא ניתן לבצע חלוקה בעין אם אין את הסכמת המיעוט

25 נק

**אירוע 2**

1. הוצאת הרכוש המשותף: התנאים להוצאה (מבחן דו שלבי):[[16]](#footnote-16)
2. הרכוש משותף (וניתן לניכוס): [[17]](#footnote-17) מבחן הייעוד - הרכוש המשותף הוא כזה המיועד לשימוש כלל הדיירים, ושניתנה לדיירים **זכות** שימוש בו (גם אם הוא מוגדר כ'דירה'):

המחסנים, גג הבניין, מבואת הכניסה והחניות הם אכן רכוש משותף כיוון ש-1. ע"פ מהותם הם לשימוש כלל הדיירים ו-2. ניתנה לדיירים זכות להשתמש בהם (גם אם חלקם מוגדרים 'דירה')[[18]](#footnote-18), כי נכללו בהסכם המכר לכתחילה כדי שיוצאו ע"י הקבלן.[[19]](#footnote-19)

1. הרכוש נגרע כדין: יטענו הדיירים שמבואת הכניסה הינה רכוש משותף לכל בעלי הדירות ועל-כן לא יכולה להיגרע מהרכוש המשותף, גם לא בהסכם.[[20]](#footnote-20)

המבחן להוצאה והצמדה:[[21]](#footnote-21) 1. **הוצאת השטח נפרדת לחוזה (במפרט)** – הדיירים יטענו שהחלק הנגרע במבואת הכניסה לא צוינה במפרט, ועל כן לא ניתן להוציאה מהרכוש המשותף כבר כעת. ב. **מסמך זה יצורף לחוזה המכר בעת עריכתו**- המפרט אכן צורף להסכם המכר. ג. **הגריעה מהרכוש המשותף תעשה באופן קונקרטי, ספציפי ומסוים**- הדיירים יטענו שלא היתה התייחסות קונקרטית במפרט באשר לחניות ("שטחי חניה" ולא אילו שטחים/כולם), לגג הבניין ("שטח הגגות") ולמחסנים ("מחסנים בקומת המרתף"- כולם/חלקם), ולראיה לשון המפרט לאחר שמנתה את הרכוש המשותף הנגרע: "בהתאם להחלטת החברה". לשון זו משאירה שיקול דעת לקבלן החורג מהחרגה קונקרטית, ולכן אסורה.[[22]](#footnote-22)

**מנגד** יטען הקבלן כי הלשון קונקרטית מספיק: הגג- די באמירת כללית על הוצאת שטחי הגג.[[23]](#footnote-23) מחסנים וחניות- אופן הגריעה עמד ברף הנדרש כיוון שלשון המפרט זהה ללשון המפרט **בעניין פרידמן**, שם נפסק שהחברה עמדה במבחן ההוצאה וההצמדה לגבי המחסנים והחניות.[[24]](#footnote-24) על כך ישיבו הדיירים כי בעניין פרידמן דיירים מסוימים רכשו עוד לפני התביעה מספר חניות ומחסנים, ועל-כן הובן ע"י הדיירים שהמחסנים והחניות שלא נמכרו הוצאו מהרכוש המשותף.[[25]](#footnote-25) לעומת זאת יטענו הדיירים, שבמקרה דנן לא הוצע שום רכוש משותף (שהוצא לפי הקבלן) למכירה ואף דייר לא רכש חלקים ברכוש המשותף מזה כ-5 שנים מסיום הבנייה, ולכן ברור שהרכוש הנ"ל משותף ולא הובן שהוצא בחוזה המכר ובמפרט. קל-וחומר כאשר הקבלן רוצה להוציא מהרכוש המשותף **חלק** מהחניות ("שטחי חניה" במפרט, לעומת "מספר חניות" בתשריט המצורף), ואת **כל** המחסנים ("מחסנים בקומת המרתף" במפרט לעומת "המחסנים שבקומת המרתף" בתשריט)- אין קונקרטיות מספקת וכך גם הוחלט שיהיה בעתיד, למעט **עניין פרידמן** עצמו.[[26]](#footnote-26)

לחלופין יטענו הדיירים שגם אם חל מבחן ההוצאה וההצמדה - לקבלן אין זכות קניינית בחלקים המוצאים כיוון שלא עמד בחובת הגילוי המוגברת בטכניקת 'הקולב המשפטי',[[27]](#footnote-27) הדורשת שיצוין במפרט ובחוזה המכר שהחלקים המוצאים מהרכוש המשותף נועדו להצמדה לדירות בבעלותו (אין לקבלן דירות בבעלותו-כולן נמכרו לדיירים) או שנועדו לרישום כ'דירה', שתישאר בבעלותו. הקבלן לא יכול לרשום חלק כזה כ'דירה' כיוון שלא הזכיר זאת בחוזה המכר ובמפרט. לשון חוזה המכר של הקבלן זהה ללשון החוזה **בפרידמן**- "החברה תוציא ו/או תצמיד חלקים מהרכוש המשותף ליחידות משנה אחרות בבניין[[28]](#footnote-28)- שם נפסק כי מעתה ואילך לשון זו לא תתקבל כאילו פורט מה ייעשה ברכוש המשותף (רישום כ'דירה' או הצמדה).[[29]](#footnote-29) משלא עמד בחובת הגילוי המוגברת, לקבלן זכות חוזית בלבד בחלקים המוצאים כדין. הם עדיין מהווים רכוש משותף, ואין לו אלא למכור החלקים הנ"ל לדיירים בלבד לשם הצמדה לדירותיהם, או לחלופין לקנות דירה בבניין מדייר ולהצמיד לה את החלקים המוצאים.[[30]](#footnote-30) (בכפוף להגבלה על הצמדת חניות).[[31]](#footnote-31)

29 נק

1. ההחלטה להסבת הרכוש המשותף

מזרחי יטענו כי השטח יועד לגינה לפי ההדמיה שהוצגה לה. האספה לא השיגה רוב של 60% מבעלי הדירות, הדרוש לשם התאמה לבעל מוגבלות ע"י הכשרת מקום כמקום חניה, ולכן ההחלטה אינה חוקית.[[32]](#footnote-32) מנגד יטענו המשיבים כי השטח לא יועד לגינה כדין ולא נרשם כ'גינה', וכי האספה לא קבעה מעולם בהחלטה שהשטח יהווה גינה, ולכן זהו רכוש משותף שלא הוגדר ואין דרישה להכשירו במיוחד לשם חנייה ע"י ההתאמה לבעל מוגבלות.[[33]](#footnote-33) עוד ישיבו שהוחלט על הסבה לחנייה באספה הכללית (כולם השתתפו)[[34]](#footnote-34) ובהכרעת רוב הדיירים, מתוקף סמכות בעלי הדירות לקבוע דרכי ניהול ושימוש בשטח האמור.[[35]](#footnote-35) הסבת השטח המשותף לחנייה לכלל הדיירים (לשון אירועון - "חלק מן הרכוש המשותף") הוא שימוש סביר ושוויוני.[[36]](#footnote-36)

לחלופין יטענו מזרחי שבמידה וההסבה נעשתה כדין, יש לתקן את החניה ודירתם כך שהחניה לא תגרום לרעש ולזיהום אוויר בדירתם כדי לשמור על ערכה ועל מרקם חיים תקין.[[37]](#footnote-37)

התשלום על ההסבה

מזרחי יטענו שאינם חייבים לשלם על ההסבה לחניה, בהתאם לס' 12(ב) לתקנון המצוי ולס' 62(א) לחוק המקרקעין, כי לא הסכימו לשלם הוצאה כזו על ההסבה. מנגד, יטענו בעלי הדירות שרק הוצאות שלא פורשו בחוק המקרקעין אינן מחייבות את מי שלא הסכים להן.[[38]](#footnote-38) ההסבה נקבעה באספה לצורך הגדרת דרכי-שימוש בשטח המשותף (הקמת חניה).[[39]](#footnote-39) ההסבה לחניה היא **שיפור** הרכוש המשותף (השטח)- ולכן ההסבה מהווה הוצאה הדרושה ל'החזקה תקינה וניהול' (שכוללת גם שיפור כאמור, לפי ס' 58 לחוק המקרקעין) של הרכוש המשותף, כלומר הוצאה שפורשה בחוק שבעל-דירה חייב להשתתף בה.[[40]](#footnote-40)

אין התיחסות לשאלה האם התיק אמור להיות לפני בית המשפט או המפקח

18 נק

1. ההרחבה

קרמר יטען שההחלטה על הרחבת הדירה של מזרחי לא-חוקית כי היא החלטה על הוצאה והצמדה של רכוש משותף לדירה- החלטה שטעונה הסכמת כל בעלי הדירות, והוא התנגד לכך.[[41]](#footnote-41) על כך ישיבו מזרחי כי ההרחבה חוקית כיוון שהחלטה על הוצאה והצמדה של הרכוש המשותף לדירה כדי להרחיבה טעונה הסכמת 75% מהם ולא הסכמת כולם (וכולם הסכימו חוץ מקרמר).[[42]](#footnote-42) לחלופין יטען קרמר שההרחבה תפגע בזכות הבנייה שלו להרחבה של דירתו, ועל כן אינה חוקית.[[43]](#footnote-43) על זאת ישיבו מזרחי כי ההרחבה לא פוגעת בזכותו להרחיב את דירתו באופן דומה (שאלה שבעובדה) ולכן חוקית. עוד ישיבו שישנה חובה על תו"ל (לפי סע' 39 ו61 לחוה"ח) בהחלטות של אספת הדיירים מכוח התקנון (שנחשב להסכם), ואילו קרמר הפר את חובת התו"ל כי הוא מסרב בדווקנות על ההרחבה בגלל ניסיונם למנוע את הסבת הרכוש המשותף לחנייה.[[44]](#footnote-44) קרמר מצידו יטען שמזרחי חסרי תו"ל כי הם נתלים בדווקנות על זכותם להרחיב את הדירה משום שהחנייה אושרה למרות התנגדותם.

אין התייחסות לשאלה האם התיק ידון בפני בית המשפט או המפקח

18 נק

מספר מילים: 1467.

1. יהושע ויסמן **דיני קניין – בעלות ושיתוף** עמ' 129-132 (1997). [↑](#footnote-ref-1)
2. סעיף 27 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969. [↑](#footnote-ref-2)
3. סעיף 28 לחוק המקרקעין. [↑](#footnote-ref-3)
4. ע"א 319/74 **רובינשטיין ושות' חברה קבלנית בע"מ נ' תמרה פיין** , פ"מ ל(1) 454, 457 פסקה שנייה מסוף העמוד (1975). [↑](#footnote-ref-4)
5. רע"א 1017/97 **רידלביץ' נ' מודעי**,פ"ד נב(4) 625, 632 פסקה 10 לפסק הדין (1998). [↑](#footnote-ref-5)
6. ס' 37(א) לחוק המקרקעין. [↑](#footnote-ref-6)
7. ס' 39(א) לחוק המקרקעין. [↑](#footnote-ref-7)
8. עניין **רידלביץ'**, לעיל ה"ש 5, בעמ' 641 סעיף 25 לפסק הדין. [↑](#footnote-ref-8)
9. סעיף 40(א) לחוק המקרקעין; עניין **רידלביץ'**, לעיל ה"ש 5. [↑](#footnote-ref-9)
10. סעיף 41(ג) לחוק המקרקעין. [↑](#footnote-ref-10)
11. עניין **רובינשטיין,** לעיל ה"ש 4, עמ' 458. [↑](#footnote-ref-11)
12. סעיף 40 לחוק המקרקעין. [↑](#footnote-ref-12)
13. ע"א 190/73 **חזקיהו ואח' נ' שרף**, פ"ד כח (2) 44, 48 (1974). [↑](#footnote-ref-13)
14. סעיף 43 לחוק המקרקעין. [↑](#footnote-ref-14)
15. עניין **חזקיהו**, לעיל ה"ש 13, בעמ' 49. [↑](#footnote-ref-15)
16. ע"א 7260/12 **עמליה פרנק כהן נכסים והשקעות בע"מ נ' חברת "וזוב נכסים בע"מ"** (נבו 20.11.2016). [↑](#footnote-ref-16)
17. סעיף 55(ג) לחוק המקרקעין. [↑](#footnote-ref-17)
18. עניין **עמליה פרנק**, לעיל ה"ש 16,ס' 17 לפסק דינה של נאור. [↑](#footnote-ref-18)
19. ע"א 1781/13 **פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבנייה בע"מ נ' מלי,**  ס' כ' לפסק דינו של רובינשטיין (נבו 15.7.2015) . [↑](#footnote-ref-19)
20. סעיף 55(ג) לחוק המקרקעין; ע"א 7260/12 **עמליה פרנק כהן נכסים והשקעות בע"מ נ' חברת "וזוב נכסים בע"מ"** 1, 37 סעיף 51 לפסק דינה של השו' נאור (פורסם בנבו). [↑](#footnote-ref-20)
21. עניין **פרידמן**, לעיל ה"ש 19, עמ' 10 פסקה כב'. [↑](#footnote-ref-21)
22. עניין **פרידמן,** לעיל ה"ש 19, עמ' 10-11 פס' כד'. [↑](#footnote-ref-22)
23. עניין **עמליה פרנק,** לעיל ה"ש 16,בעמ' 29 פסקה 37 לפסק דינה של נאור. [↑](#footnote-ref-23)
24. עניין **פרידמן,** לעיל ה"ש 19, סעיפים ה' ו-כד לפסק דינו של רובינשטיין. [↑](#footnote-ref-24)
25. עניין **פרידמן,** לעיל ה"ש 19, סעיף כד לפסק דינו של רובינשטיין. [↑](#footnote-ref-25)
26. עניין **פרידמן,** לעיל ה"ש 19, סיפא סעיף כד' לפסק דינו של רובינשטיין. [↑](#footnote-ref-26)
27. עניין **פרידמן,** לעיל ה"ש 19, עמ' 17 סעיף לב' לפסק דינו של רובינשטיין. [↑](#footnote-ref-27)
28. עניין **פרידמן,** לעיל ה"ש 19, סעיף 17 לפסק דינו של עמית. [↑](#footnote-ref-28)
29. עניין **פרידמן,** לעיל ה"ש 19, סעיף 17 לפסק דינו של עמית. [↑](#footnote-ref-29)
30. עניין **פרידמן,** לעיל ה"ש 19, סעיף לא' רישא וסעיף לד' פסק דינו של רובינשטיין. [↑](#footnote-ref-30)
31. עניין **פרידמן,** לעיל ה"ש 19, עמ' 26 סעיף 8 לפסק דינו של עמית. [↑](#footnote-ref-31)
32. סעיף 59ג (ג)(3) לחוק המקרקעין; חלק ג' לתוספת השנייה לחוק המקרקעין. [↑](#footnote-ref-32)
33. ע"א 708/72 **פרשקר נ' רוזנברג**, פ"ד כח (2) 817, 823 סעיפים 4-5 לפסק דינו של זוסמן (1974). [↑](#footnote-ref-33)
34. סעיף 8(א) לתוספת הראשונה לחוק המקרקעין (תקנון מצוי); סעיף 64 לחוק המקרקעין. [↑](#footnote-ref-34)
35. סעיף 5(א) וסעיף 12 (א) לתוספת הראשונה לחוק המקרקעין (תקנון מצוי). [↑](#footnote-ref-35)
36. עניין **פרשקר,** לעיל ה"ש 33, עמ' 823 סעיף 4 לפסק דינו של זוסמן. [↑](#footnote-ref-36)
37. סעיף 3(א) לתוספת הראשונה לחוק המקרקעין (תקנון מצוי). [↑](#footnote-ref-37)
38. סעיף 12(ב) לתוספת הראשונה לחוק המקרקעין (תקנון מצוי); סיפא ס' 62(א) לחוק המקרקעין. [↑](#footnote-ref-38)
39. סעיף 5(א) לתוספת הראשונה לחוק המקרקעין (תקנון מצוי). [↑](#footnote-ref-39)
40. סעיף 58 לחוק המקרקעין. [↑](#footnote-ref-40)
41. סיפא סעיף 62(א) לחוק המקרקעין. [↑](#footnote-ref-41)
42. סעיף 71ב (א) לחוק המקרקעין. [↑](#footnote-ref-42)
43. סעיף 71ב (ב) לחוק המקרקעין. [↑](#footnote-ref-43)
44. תא (ת"א) 45652/88 **שמואל שטנג נ' שמואל מינצר,** פ"מ תשנ"ה(4) 221, 238 (1995). [↑](#footnote-ref-44)