

קובי ומתן

נאמר לנו כי בין קובי ומתן רכשו ביחד דירה בבית משותף בגבעתיים ורשמו את זכויותיהם במרשם המקרקעין ביחס שווה. ויסמן במאמרו מבחין בין בעלות משותפת (שיתוף) לבין שותפות, הוא מציין כי יש צורך בקיומו של הסכם – ניתן לראות כי במקרה זה לא אומרים לנו כי יש הסכם בין מתן וקובי לגבי הדירה, אלא כי הם שותפים עסקיים. נדרשת קיומה של מטרה משותפת (השכרת הכנס ורווח מכך) – ניתן לראות כי מתקיים. מתן וקובי רכשו את הדירה לצורך הפקת רווחים. מתן וקובי חבים חובת אמון אחד לשני וניתן לומר שכל שותף הוא שלוח של השותף השני.¹ בנוסף, ניתן להגיד כי לפי ויסמן מתקיים שיתוף במנות בנכס המדובר, לכל שותף יש מנה מוגדרת בחלק המשותף, והמנות שלהם שוות כפי שנאמר לכן לא כל נכס שנמצא בבעלות של כמה אנשים נחשב כשותפות.

נראה כי לקובי ולמתן בעלות משותפת במקרקעין לפי הגדרות 'ס' 27 ו'ס' 28.² לפי פס"ד יוצר לא צריך להכריע בשאלה מה הקשר בין יחס של שיתוף קנייני בנכס לבין שותפות מסחרית לפי פקודת השותפויות ולא צריך לשרטט את הגבולות בין שתי הסוגיות.³ בנוסף, לפי ס' 1 ו'ס' 2⁴ גם אם יש ביניהם רווחים זה לא אומר שיש ביניהם שותפות. זאת ועוד, השותפות העסקית שלהם אינה קשורה לדירה שהם קנו ביחד. במקרה זה, ברור שמדובר בנכס בבעלות משותפת, המפיק פירות בצורת שכר דירה לקובי ולמתן.⁵

השימוש במחסן ובחניה על ידי מתן

בנוגע לשימוש של מתן במחסן כמשרד עו"ד, קובי יטען כי מתן חורג מהשימוש ברגיל שטעון הסכמת על השותפים ולכן מתן לא יכול להשתמש במחסן כמשרד.^{1.2} השופטת נתניהו אומרת כי צריך לפרש את המושג "שימוש סביר" בהתאם לתנאים האובייקטיביים של הנכס ובהתאם לתנאים משתנים – למה השימוש שלו נועד, אפשרויות השימוש המשותף ע"י השותפים, וכו'. ניתן לראות כי מתן השתמש במחסן לשימוש כמשרד, והדבר לא נחשב כשימוש סביר. בנוסף, השופטת מציינת כי מניעת שימוש היא מניעה מעשית ומתן אכן משתמש בכל המחסן בשביל משרדו ובכך מונע מעשית שימוש מקובל.⁷

זאת ועוד, קובי יטען כי לפי בן-פורת, המבחן האובייקטיבי הוא מבחן סוג הנכס. סבירות השימוש במקרקעין היא לפי אופי המקום, ועסק כגון משרד עו"ד לא יכול להתקיים במקום המיועד לאחסון. נאמר כי כאשר שותף עושה שימוש במקרקעין הוא מחויב להודיע על כך לשותפים הנושפים בהקדם.⁸ לכן, קובי יכול לטעון כי מתן גם לא הודיע לו לגבי השימוש שלו במחסן. יתר על כן, באי ההודעה של מתן על השימוש במחסן והכניסה לדירה יש חוסר תום לב.⁹

¹ יהושע ויסמן, דיני קניין – בעלות ושיתוף (האוני העברית, תשנ"ז; להלן "ויסמן – שיתוף") עמ' 130.
² ס' 27 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969; ס' 28 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.
³ ע"א 274/82 יוצר נ' יוצר, פ"ד לט(1) 53. פס" 4 לפסק דינו של השופט שמגר. (1985)
⁴ ס' 1 לפקודת השותפויות, [נוסח חדש], תשל"ה-1975; ס' 2 לפקודת השותפויות, [נוסח חדש], תשל"ה-1975
⁵ עניין יוצר, לעיל ה"ש 3.
⁶ ס' 30(ג) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.
⁷ ע"א 458/82 וילנר נ' גולני, פ"ד מב(1). פס" 1-5 לפסק דינה של השופטת בן פורת.
⁸ ס' 31(ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.
⁹ ע"א 810/82 זולבו בע"מ נ' זיידה ואח', פ"ד לז(4) 737.

קובי יטען כי מתן חייב לו שכר ראוי בעבור השימוש במחסן ובחניה.¹⁰ נאמר שמתן עוד השתמש בחניה ובדירה לאחר מכן לשימושו האישי ולכן גם בנוגע לאלו הוא חייב לקובי שכר ראוי. בנוסף, כל שותף זכאי לחלק מפירות המקרקעין לפי חלקו בו, קובי קיבל רק 2,000 ש"ח, ניתן להגיד כי שכר זה הוא לא מספק כיוון שמ2012 עלו מחירי השכירות באזור ועד 2021 אין ספק ששכר הדירה עלה משמעותית ומתן לא העביר לקובי את חלקו השווה במקרקעין או תשלום נוסף על שימושו האישי במקרקעין המשותף.¹¹

מנגד, מתן יטען כי השימוש שהוא עושה בנכס סביר, וכי הדבר לא משפיע על קובי כיוון שהשימוש סביר והוא לא מונע ממנו את השימוש בו.¹²

בנוסף, מתן יכול לטעון כי בן-פורת אומרת כי מניעה היא רק מניעה מפורשת והוא לא אמר שהוא מונע מקובי להשתמש במחסן.¹³ מתן יטען כי לפי הגישה הפוזיטיבית שבה החוק משתמש, ביהמ"ש לא ימנע את השימוש במקרקעין אלא רק ידרוש מתן אפשרות לשימוש על ידי השותפים האחרים, ומתן יטען כי הוא נתן אפשרות כזו אך קובי שהה בחו"ל וגר בצפון ולא היה צריך להשתמש במחסן.¹⁴ מתן יטען זאת גם לגבי שימושו האישי בדירה ובחניה בשנים שלאחר מכן.

ניתן לטעון ששכר הדירה לא השתנה כלל, שהחווה עם השוכרים היה קבוע לאורך השנים וכאשר מתן עשה שימוש במחסן, יכול להיות ששכר הדירה ירד בעקבות השכרת הדירה ללא המחסן והחניה.

בנוסף, השופט בייסקי אומר כי ס' 30¹⁵ מגביל את השותפים וכי השימוש במקרקעין צריך להיות רגיל וללא גרימת שינוי מהותי בייעודו של הנכס, מתן שינה את הייעוד של המחסן למשרד ולכן קובי יכול לתבוע לפיצויים.¹⁶ זאת ועוד, קובי יטען כי הוא נשא בהוצאות למעלה מחלקו, כיוון שמתן השתמש במקרקעין לשימושו האישי וקובי הפסיד מכך, לכן זכאי לפיצוי בגין השימוש של מתן במקרקעין.¹⁷

יתר על כן, נאמר בגרינר¹⁸ כי רק כאשר יש מניעה מפורשת ניתן לקבל פיצויים, וניתן לראות כי אין פה מניעה מפורשת אלא מניעה מעשית.

כאשר לא נמנע השימוש מיתר השותפים במקרקעין גם כאשר לא השתמשו בו בפועל, אין השותף חייב בתשלום ליתר השותפים, לכן ניתן להגיד לטובת מתן כי הוא לא חייב לקובי תשלום נוסף.¹⁹

בנוסף, מתן יטען כי הוא זה שתפעל את העסק של הדירה בזמן בקובי שהה בחו"ל כל השנים האלו, ולכן מגיע לו שכר על עבודתו, והתשלום אותו העביר לקובי במשך השנים היה לאחר ניכוי שכרו הראוי עקב תחזוקת הדירה והשכרתה.²⁰ זאת ועוד, ניתן להגיד כי מתן משקיע ועובד בשביל הנכס ולכן מקוזז את שכרו משכר הדירה.²¹

¹⁰ ס' 33 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

¹¹ ס' 35 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

¹² ס' 31(א)(1) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

¹³ עניין וילנר, לעיל ה"ש 7.

¹⁴ שם.

¹⁵ ס' 30 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

¹⁶ ע"א 663/87 נתן נ' גרינר, פ"ד מה(1) 104, 117-118 (סעיף 14 לפסק-הדין).

¹⁷ ס' 32(ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

¹⁸ שם, לעיל ה"ש 14.

¹⁹ רעא 7899/06 ראובן גרוס נ' עמידר החב' הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (פורסם בנבו).

²⁰ פרשת יוצר, לעיל ה"ש 3.

²¹ ס' 35 לחוק המקרקעין; ס' 36 לחוק המקרקעין.



שיפוץ הדירה והמעבר של מתן אליה

בנוגע לשיפוץ הדירה, לפי **סעיף 23(ב)**²², מתן יכול לטעון כי שיפוץ הדירה ובתוך זה גם החלפת הצילינדר, והחלפת הצנרת למניעת עובש הם תיקונים אשר דרושים לתחזוקת הנכס, לכן הוא יכול לבצע זאת ללא הסכמתו של קובי וכן הוא זכאי למחצית מהתשלום עבור השיפוץ.²³

בנוסף, לפי **סעיפים 31(א)(2) ו-31(א)(3)**, רשאי כל שותף, בלי הסכמת יתר השותפים, לעשות כל פעולה דחופה ובלתי צפויה מראש הדרושה להחזקתם התקינה של המקרקעין ולניהולם.²⁴ מתן יכול לטעון כי לפי הסעיפים הוא יכול לגבות תשלום על השיפוץ מקובי כיוון שהדירה הייתה זקוקה לשיפוץ, כיוון שלא עשו בה שום שיפוץ ב-9 השנים האחרונות. בנוסף, לפי **סעיף 31(ב)** ניתן להגיד שמתן הודיע לקובי בהקדם כיוון שנאמר כי הוא הודיע לו.²⁵ זאת ועוד, מתן יטען כי כאשר יש החלפת של דיירים החלפת צילינדר היא קריטית על מנת שלא יפרצו לדירה.

קובי מצידו יטעון כי מתן שיפץ את הדירה לטובתו האישית ולא על מנת להשכיר אותה למישהו בסכום גדול יותר, ולכן אין לו חובה לשלם על השיפוץ. בנוסף, הוא יטען כי השיפוץ לא נחשב כפעולה דחופה ולכן חוץ מעלות השיפוץ על מנת להיפטר מהעובש בדירה, קובי אינו חייב למתן את חצי עלות השיפוץ.²⁶ הוא יטען כי שיפוץ המטבח היא פעולה לא דחופה, שכן מתן התייעץ עם חברו נתנאל והיה יכול להמתין על מנת להתייעץ גם עם קובי. בנוסף, ניתן להגיד כי מתן לא בחן אפשרויות נוספות להוריד את עלויות השיפוץ כיוון שלא התייעץ עם קובי מלכתחילה. זאת ועוד, החלפת הצילינדר בדירה שקולה למניעה מפורשת ומעשית של השימוש של קובי בדירה.²⁷ יתר על כן, מתן לא הודיע לקובי על כך שהוא הפסיק להשכיר את הדירה לדיירים הקודמים ונכנס אליה, דבר זה לוקה בחוסר תום לב מצידו של מתן.²⁸

מכירת חלקו של קובי לשחר

לגבי הרצון של קובי למכור את חלקו לשחר, הוא יכול למכור אותו לפי **ס' 34(א)** כל שותף רשאי להעביר חלקו במקרקעין, בלי הסכמת יתר השותפים.²⁹ זאת ועוד, לקובי הזכות למכור את חלקו בנכס גם לפי הצעת הקודקס.³⁰ בנוסף, מתן לא יכול למנוע את מכירת חלקו של קובי רק על בסיס חששו שערך הדירה ירד עקב המכירה לשחר.³¹ מנגד, מתן יטען כי המכירה תהיה בגדר חוסר תום לב מצידו של קובי³² ולשימוש בסעיף זה צריך אמון מוגבר וכיוון ששחר ידוע כבחור מפוקפק מתן יטען כי קובי לא יכול למכור לו את חלקו. יתר על כן, לפי חוק הגנת הדייר, מתן החזיק בנכס ולכם יכול להמשיך לגור בו גם אחרי המכירה לשחר.³³

²² **סעיף 23(ב) לחוק המקרקעין**

²³ ס' 32(ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

²⁴ ס' 31(א)(1) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969; ס' 31(א)(3) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

²⁵ ס' 31(ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

²⁶ ס' 31(א)(1) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

²⁷ שם, לעיל ה"ש 9.

²⁸ עניין **זולבו**, לעיל ה"ש 9.

²⁹ ס' 34(א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

³⁰ ס' 520(א)(2) להצעת הקודקס

³¹ ע"א 1781/13 **פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבנייה בע"מ נ' מלי** (פורסם בנבו, 15.7.2015).

³² שם, לעיל ה"ש 28.

³³ ס' 33 לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972.

הסכסוך בין בעלים במשותף במקרקעין יובא לפי בית המשפט כי נראה לפי החוק שהוא המכריע בין מחלוקות כאלה. ניתן להכריע כי מתן יכול לשלם דמי שימוש ראויים לקובי בעד השימוש האישי בדירה, במחסן ובחניה, וקובי ישיב מחצית מהסכום על השיפוץ שנעשה בדירה, לפחות על החלפת הצילינדר והשיפוץ במטבח.

אילן ושירה

נאמר לנו כי אילן, דייר בבית המשותף בגבעתיים, התחיל להשתמש בחדר האחסון של הבניין כחדר כושר לשימושו האישי ולניהול עסק של אימונים אישיים. הבניין רשום כבית משותף, לא נאמר לנו כי יש לבניין תקנון ולכן נחיל במקרה זה את התקנון המצוי בחוק המקרקעין.³⁴ כאשר מוחל התקנון המצוי, ובאספת הדיירים לא החליטו אחרת, השימוש בחלק המשותף של הבית יעשה בסבירות.³⁵ חדר האחסון בו אילן השתמש הוא חלק מהרכוש המשותף בבניין כיוון שהוא לא דירה ולא הוחרג כחלק מהרכוש המשותף.³⁶ נחיל את מבחן הייעוד, ניתן לראות כי חדר האחסון הוא של הבניין ומיועד לשימוש משותף של כל דיירי הבניין.³⁷ נאמר לנו כי אילן דאג שהדיירים האחרים לא ידעו על השימוש בחדר האחסון ואף החליף את הצילינדר של הדלת, דבר שמבטא תפיסת חזקה במקום, והדבר לא מבטא שימוש סביר ונאות ברכוש.³⁸ ניתן להגיד כי אילן לא יכול להתאים את דלת הכניסה לחדר האחסון ושינוי מבנה הפתח ללא הסכמת רוב בעלי הדירות.³⁹

בנוסף, שירה תטען כי אילן שינה את הייעוד והאופי של חדר האחסון על מנת שישמש כחדר כושר תוך מניעת שימוש סביר בחדר משאר הדיירים, לפי פס"ד שמע, יש איסור על שינוי בייעוד.⁴⁰ זאת ועוד, לפי פס"ד אליאס כל פגיעה ברכוש המשותף, גם ללא שיתלווה לה נזק ממשי, מספיקה על מנת להצדיק מתן צו מניעה לשימוש.⁴¹ נוסף על זאת, שירה תטען כי לפי פס"ד שטנג⁴², וס' 2(א)⁴³ כל פגיעה ברכוש המשותף, הנעשית בשטח^{4.1} המיועדים לשימוש כל בעלי הדירות, היא פגיעה מהותית, שאין להרשותה אלא בהסכמת כלל בעלי הדירות.

מנגד, אילן יטען כי לפי פס"ד פרשקר, אחד מבעלי הדירות רשאי לעשות שימוש ברכוש המשותף בצורה נאותה ובאורח סביר, כל עוד תקנון הבית אינו אסר זאת והאיפה הכללית לא אסרה זאת. כאשר השימוש ברכוש המשותף הוא לא קבוע, אין בו משום תפיסת חזקה, ולכן גם אין בו משום הסגת גבולם של שאר בעלי הדירות.⁴⁴ אילן יטען כי השימוש בחדר הכושר הוא לא קבוע, הוא לא ישן שם או משתמש בו בכל שעות היום, אלא רק חלק מהשעות והדבר לא פוגע ביכולת של דיירים אחרים להשתמש בחדר האחסון או לאחסן שם חפצים.

³⁴ סי' 64 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

³⁵ ע"א 708/72 פרשקר נ' רוזנברג, פ"ד כח(2).

³⁶ סעיף 52 לחוק המקרקעין

³⁷ ע"א 7260/12 עמליה פרנק כהן נכסים והשקעות בע"מ נ' חברת "זווב נכסים בע"מ" (פורסם בבנו)

³⁸ עניין פרשקר, לעיל ה"ש 35.

³⁹ סי' 2 חלק ב' בתוספת שנייה (סעיף 59 -תיקון 23) של התקנון המצוי בחוק המקרקעין של בעלי הדירות בבית משותף, תשכ"ט-

1969.

⁴⁰ ד"נ 20/73 שמע נ' סדובסקי, פ"ד כח(1) 730. סעיפים 5-3 לפסק דינו של השופט זוסמן.

⁴¹ ע"א 93/81 אליאס נ' שיפר, פ"ד לז(2) 444, 448-1450.

⁴² ת.א (תי"א) 45652/88 שטנג נ' מינצר, פ"מ תשנ"ה(ד).

⁴³ סי' 2(א) לתוספת (סעיף 64) של התקנון המצוי בחוק המקרקעין של בעלי הדירות בבית משותף, תשכ"ט-1969.

⁴⁴ שם, לעיל ה"ש 38.

בנוסף, לפי הסבר הצעת הקודקס 610(א) כל דייר זכאי להשתמש שימוש סביר ברכוש המשותף מבלי לקבל את הסכמת הדיירים.⁴⁵

5.1 שירה תוכל להביא את הסכסוך לפי בחירתה לפני המפקח אובית המשפט. ניתן להכריע כי אילן יפנה את חדר הכושר שבנה בחדר האחסון ויכין סט מפתחות חדשים לשאר הדיירים כיוון שהחליף את המנעול. בנוסף, ניתן לדרוש מאילן כי יחלוק את פירותיו הכלכליים שהרוויח מחדר הכושר עם שאר הדיירים.

5.2

⁴⁵ ס' 610(א) להצעת הקודקס. (ההסבר לסעיף)

אינדקס הערות

- 1.1 לא נתון שקיים הסכם בכתב, אך ראוי לבחון האם התגבש הסכם בהתנהגות (למשל- שליחת המיילים ו/או הדרך הספציפית שבאמצעותה נוהל הנכס)- ראי הרחבה בפתרון הרשמי.
- 1.2 מדוע הס' הזה רלוונטי לענייננו אם הוא דורש "רוב" ובענייננו לכל אחד מהם 50% בנכס כך שאין רוב? יש להסביר שהס' לא חל בענייננו, אך גם אם חל- בכל מקרה נראה כי מתן חרג משימוש וניהול רגילים כפי שציינת. לכן הדין בעניין ס' זה אינו מלא.
- 1.3 זה כבר דיון בס' 31. ככלל, לפני שדנים בס' 30-36, יש לבחון האם קיים הסכם שיש בו הוראות הסותרות ס' אלה- הסכם שיתוף לפי ס' 29. בענייננו, ייתכן בהחלט שיש הסכם שכזה בהתנהגות, שכן ההסכם אינו חייב להיות כתוב. כמו כן, יש מקום להסביר מדוע ס' 30 לא חל בענייננו- כפי שנכתב בהערה דלעיל, שכן תחולת ס' 31 רלוונטית ככל שאין קביעה אחרת לפי ס' 30.
- 3.1 ונראה כי השיפוץ בוצע לנוחותו של מתן שעבר להתגורר בנכס.
- 3.2 חסר דיון בס' 14 ובפס"ד מודעי- שהרי השותפות עם שחר עלולה לפגוע בערך הנכס ולכן מתן יטען שקובי אינו יכול למכור את חלקו לשחר.
- 4.1 שירה תטען כי למעשה, אילן "הצמיד" דה פקטו את המחסן לדירתו ללא הסכמת אף לא אחד מבעלי הדירות כנדרש בחוק (ונראה שנדרשת הסכמת כולם; שטנג נ' מינצר; וכן ככל שחדר האחסון לא צמוד לדירתו של אילן, לפי ס' 71(ב) לחוק ופס"ד עטיה נ' שגיא).
- 5.1 יפה, בוגוס 2 נק'.
- 5.2 לא ציינת את כמות המילים כפי שנדרשתם.