

מתן וקובי רכשו דירה בבניין משותף שאליה מוצמדים מחסן וחנייה, ורשמו את זכויותיהם בנכס שווה-שווה במרשם המקרקעין. מכיוון שהחנייה והמחסן הוצמדו לדירה שלהם, לא יחולו עליהם הוראות פרק ב' לחוק, ודינם כדין הדירה.¹

מדובר בבעלות משותפת ולא בשותפות מסחרית, בהתאם למבחנים הבאים:² בעלותם בנכס והפיכתם לשותפים עסקיים נוצרה במרוצת השנים בהם היו חברים טובים ולא עקב הסכם; לא הייתה להם מטרה משותפת בקניית הדירה, אלא הם השכירו אותה לשוכרים מתחלפים; מטרת ההתקשרות אינה בהכרח להפקת רווח הדדי, שכן בהמשך מתן השתמש במחסן למטרותיו האישיות. כמו"כ, לא קיימת בניהם נטילה הדדית להפסדים, הוכחה לכך ניתן לראות בסירובו של קובי לשלם עבור השיפוצים שביצע בדירה (אפרט בהמשך); יחסיהם לא בנויים על אמון, אחריות וזהירות הקיימת בשותפות, מתן לא שיתף את קובי בכך שהפך את המחסן למשרדו האישי, השתמש בחנייה בשעות היום וביצע פעולות נוספות. הוא עדכן אותו במייל קצר אודות השוכרים החדשים שמצא, ללא פירוט מעמיק. בהמשך לאחר שעבר בעצמו להתגורר בדירה הוא שיקר באומרו לקובי שהשוכרים המשיכו להשכירה באותם התנאים. כמו"כ, הודעות העדכון נעשו ע"י מתן במיילים קצרים תוך השמטת פרטים, פרט המחזק את הטענה שיחסיהם אינן מבוססים על אמון. לפיכך דיני הקניין חלים במקרה דנן. שותפותם הינה ע"פ כל שטח הדירה ואין לאף אחד מהם חלק מסוים בו.³ כלומר, אף אחד מהם לא יכול להשתמש לבדו בחלק מסוים של הדירה.⁴

1.1. מתן יטען שמשום שקובי גר רחוק ונמצא רבות בחו"ל קיימת בניהם הסכמה שינהל את ההשכרה, היכולה להיות כהסכם שיתוף.⁵ קובי יטען שזהו אינו הסכם כתוב ובטח לא כזה שנרשם במרשם,⁶ לפיכך במקרה דנן יחולו סעיפים 30-36 לחוק.⁷

שימוש במקרקעין:

מתן החליט להפסיק להשכיר את המחסן המוצמד לנכס, הוא שיפץ אותו והשתמש בו כמשרד לפגישות עם לקוחותיו. בנוסף, מצא שוכרים שהסכימו להשתמש בחנייה רק בשעות הערב, בכדי שיוכל להשתמש בה ביום. לאחר כמה שנים החליט לעבור לגור בנכס. טרם כניסתו הוא שיפץ את המטבח, החליף את הצנרת והצילינדר וביצע עוד תיקונים בסיוע חברו. קובי יטען שפעולות אלו חורגות מהשימוש הרגיל במקרקעין, הנבחן לפי טיב הנכס, יעודו ומהותו.⁸ הדירה, המחסן והחנייה מיועדים לשימוש השוכרים ולא לשימוש אישי של מתן. מהות המחסן הוא אחסון ולא מקום משרדי. מתן אינו רשאי להשתמש בהם באופן בלעדי, משום שכאמור הם מהווים חלק מהמקרקעין המשותף.⁹ לפיכך, על עשיית פעולות אלו נדרשת הסכמת כולם – הסכמתו של קובי במקרה דנן שהייתה ברת הישג,¹⁰ אך לא ניתנה מכיוון שלא ידע על כך ועל השיפוץ עודכן בדיעבד בלי שהסכים לכך.¹¹ מתן יטען ששימוש בחנייה ובמחסן נעשה בתו"ל משום שהעניין הוסדר עם השוכרים. בנוסף יטען שחזקה ייחודית הניתנת לשותף נחשבת כשימוש רגיל, אולם קובי ישיב שכלל לא

¹ סי' 55(ג) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: החוק).

² יהושע ויסמן דיני קניין – בעלות ושיתוף 129-132 (1996); סי' 27 לחוק.

³ סי' 27 לחוק, לעיל ה"ש 1.

⁴ ע"א 304/72 ביאלר נ' ביאלר, פ"ד כז(1) 533 535 (1973) (להלן: פרשת ביאלר).

⁵ סי' 29(א) לחוק, לעיל ה"ש 1.

⁶ ע"א 48/16 דהאן נ' שמחון, פ"ד 2 לפסק הדין של השופטת חיות (נבו 09/08/17).

⁷ סי' 29(ב) לחוק, לעיל ה"ש 1.

⁸ שם, בסי' 30(ג); ע"א 810/82 זולבו בע"מ נ' זיידה ואח', פ"ד לז(4) 737 פ"ד 3 לפסק הדין של השופט ברק (1983) (להלן: פרשת

זולבו); ע"א 663/87 נתן נ' גרינר, פ"ד מה(1) 104, 117-118 פ"ד 14 לפסק הדין של השופט בייסקי (1990) (להלן: פרשת גרינר).

⁹ סי' 27 לחוק, לעיל ה"ש 1.

¹⁰ ע"א 458/82 וילנר נ' גולני, פ"ד מב(1) 49 פ"ד 4 לפסק הדין של הנשיא בן-פורת (1988) (להלן: פרשת וילנר).

¹¹ סי' 30(ג) לחוק, לעיל ה"ש 1.

דיני קניין- עבודה

ניתנה לו חזקה כזאת.¹² מתן יטען שהבאת שוכרים שכאלו בכדי שיוכל להשתמש בחנייה בשעות היום ובמחסן אינן חורגות מהניהול הסביר ודורשות את הסכמת קובי, משום שמתן הוא זה שמנהל את ההשכרה לאור העובדה שקובי מתגורר בצפון ושוהה רבות בחו"ל. מתן יטען שהדבר נכון גם לגבי התגוררותו בנכס לאחר מכן והשיפוץ שביצע, מכיוון שקובי מתגורר רחוק ולא זקוק לנכס בעצמו. כלומר, יטען שעשה שימוש סביר המתאפשר לשותף יחיד גם ללא הסכמת יתר השותפים.¹³ בנוסף יטען שקובי אינו מקופח,¹⁴ מכיוון שלא מנע ממנו לעשות בעצמו שימוש סביר במקרקעין.¹⁵

ע"פ מבחן השימוש האובייקטיבי הבוחר תנאים אובייקטיביים של הנכס,¹⁶ המחסן נועד לאחסון; החנייה מיועדת לשוכרים ששוכרים את הדירה ונמצאים בה; הדירה מיועדת למי שמשלם עליה שכר דירה. ע"פ המבחן האובייקטיבי-סובייקטיבי המשולב,¹⁷ השימוש במחסן כמשרד מנוגד למהותו כמקום אחסון; החנייה והדירה מיועדים לשוכרים מתחלפים ולא לשימוש אישי של מתן (פורט לעיל). מתן מנגד יטען שדירה מיועדת למגורים ולא בהכרח של שוכרים מתחלפים, ובנוגע לחנייה הוסדר עם השוכרים שהוא יחנה בשעות היום והם בשעות הערב. בנוסף, הוא שיפץ וסידר את המחסן בכדי שיוכל לשמש לצרכיו המשרדיים. החלפת הצילינדר בדירה מהווה כמניעה ואיסור מפורש של קובי להיכנס לדירה ולהשתמש בה.¹⁸ קיימת דעת מיעוט בפסיקה, לפיה מניעה כוללת אי אפשרות מעשית לשימוש. קובי יטען שהחנייה רכבו של מתן בשעות היום, הפיכת המחסן למשרד פרטי ואף המעבר לדירה, שוללים ממנו אפשרות מעשית להשתמש בהם.¹⁹ לפיכך ניתן לראות שמתן מנע מקובי לעשות שימוש סביר בנכס, דבר המנוגד לחובת תו"ל.²⁰

מתן יטען שהחלפת הצנרת הינה פעולה דחופה ובלתי צפויה מכיוון שהתפתח בה עובש,²¹ והשיפוץ היא פעולה סבירה למניעת נזק עתידי בדירה.²² קובי יטען שמכיוון שזכויותיהם במקרקעין שוות, מתן אינו מהווה רוב היכול לקבוע באשר לניהול/שימוש במקרקעין, אלא חלקו הוא 50% בלבד.²³ יתרה מזו, השיפוץ הנרחב לא היה דחוף אלא הוא סבל דיחוי וייעוץ עם קובי. גם מחירו אינו סביר, עניין שיכול להתקשר לכך שמתן לא נוהג להתמקח עם נתנאל חברו שביצע את השיפוץ, לכן אם היה מתייעץ עם קובי, הם היו מחפשים שיפוצניק אחר. מתן לא עדכן את קובי בפעולות שעשה בהקדם האפשרי, אלא יידע אותו בהודעת מייל קצרה רק לאחר ששילם. את שאר הפעולות קובי גילה בעצמו בלי שמתן התייעץ עמו כנדרש.²⁴ זאת ועוד, מתן התנהג בחוסר תו"ל בכך שציין בפני קובי שהשוכרים המשיכו לשכור את הדירה באותם התנאים, למרות שתקופת השכירות תמה ובפועל הוא עבר להתגורר בדירה בעצמו.²⁵ מתן נדרש לשלם לקובי דמי שימוש עבור השימוש שעשה מחסן, בחנייה ובדירה.²⁶

¹² ע"א 269/74 **בוקובזה נ' הממונה על המרשם**, פ"ד כט(1) 243 פס' 5 לפסק הדין של השופט כהן (1974); פרשת וילנר, לעיל ה"ש 10, בפס' 4 לפסק הדין של השופט בן-פורת; פרשת זולבו, לעיל ה"ש 8 בפס' 7 לפסק הדין של השופט ברק.
¹³ ס' 31א(1) לחוק.
¹⁴ שם, בס' 30(ב); פרשת זולבו, לעיל ה"ש 8 בפס' 5 לפסק הדין של השופט ברק.
¹⁵ ראה לעיל ה"ש 13.
¹⁶ שם; פרשת וילנר, לעיל ה"ש 10 בפס' 4 לפסק הדין של השופט בן-פורת.
¹⁷ שם, לעיל ה"ש 10, בפס' 3 לפסק הדין של השופט נתניהו.
¹⁸ שם, לעיל ה"ש 10, בפס' 4 לפסק הדין של השופט בן-פורת.
¹⁹ ראה לעיל ה"ש 16; רע"א 7899/06 **גרוס נ' עמידר החב' הלאומית לשיכון בישראל בע"מ** (נבו 01.05.2007) (להלן: **פרשת גרוס**).
²⁰ פרשת גרינר, לעיל ה"ש 8, בפס' 11 לפסק הדין של השופט בייסקי.
²¹ ס' 31א(2) לחוק, לעיל ה"ש 1.
²² שם, בס' 31א(3).
²³ שם, בס' 30(א); פרשת ביאלר, לעיל ה"ש 4, בעמ' 534.
²⁴ שם, בס' 31(ב).
²⁵ שם, בס' 14.
²⁶ שם, בס' 33; פרשת גרוס, לעיל ה"ש 18.

הוצאות:

מתן יטען שקובי נדרש לשאת במחצית מהוצאות השיפוף שנעשה להחזקתה התקינה של הדירה, המהווים כ- 25,000 ₪, מכיוון שזכויותיהם בנכס שווים.²⁷ קובי יטען שלא נתן את אישורו לשיפוף ושמיחירו אינו סביר. בנוסף, מתן שילם לו כל חודש 2,000 ₪ עבור חלקו בתשלומי השכירות שהתקבלו, אך לאחר בירור עם חבר שעוסק בנדל"ן, גילה שדמי השכירות בעיר עלו משמעותית בשנים האחרונות וניתן לגבות על הדירה 8,000 ₪ בהתאם למיקומה, לגודלה ולעובדה שמוצמדות לה מחסן וחנייה. הסכום בפועל שקיבל אינו תואם את מחצית התשלומים לו זכאי מדמי השכירות המהווים כפירות המקרקעין.²⁸ מתן מנגד יטען שגם אם היה יכול לקבל בפועל סכום גבוה יותר, זהו הסכום שקיבל בהתאם להסכם ההתקשרות הראשונית עם השוכרים, לכן לא קיים היגיון בכך שישלם לו את ההפרש. קובי יטען שאם קיבלו דמי שכירות נמוכים יותר מהמקובל בשנים האחרונות, זאת כנראה משום שמתן השכיר את הדירה ללא המחסן והחנייה. לכן כאמור לעיל יצטרך לשלם דמי שימוש עבורם או את ההפרש.²⁹ מתן יטען שהתחמקותו של קובי מהתשלום עבור השיפוף, הינה התנהגות שלא בת"ל כנדרשת בשותפות.³⁰ החוב של מתן הוא לנתנאל שביצע את השיפוף ולא למתן ששילם את חלקו בלבד, לכן קיזוז לא יהיה רלוונטי במקרה זה. אולם, מתן יטען שקובי חייב לשלם לו עבור ניהול ההשכרה הכולל מציאת שוכרים והטיפול בכל הכרוך בכך, תשלום שיכול להתקזז עם חובו.³¹

מכירה:

קובי מבקש למכור את חלקו בנכס לשחר מכרו. הוא יטען שרשאי לעשות עסקה בחלקו המשותף בדירה ללא הסכמתו של מתן ובכל זמן נתון.³² מתן יטען שהזכות הקיימת לקובי למכור את חלקו בנכס אינה מצדיקה פעולה שתגרום לו נזק ואי נוחות.³³ מכירת הדירה לאדם מפוקפק בעל עבר פלילי והכנסתו לשותפות עימו ללא כל התייעצות, הינה פעולה חסרת תו"ל הגורמת לו נזק ואי נוחות.³⁴ פעולה זו יכולה לגרום לו נזק גם אם יחליט למכור את הדירה לשוכרים מתחלפים, משום שעלולים להירתע מלשכור אותה מאדם מפוקפק. בנוסף יטען שהתבצעו שיפוצים בדירה, ולא צודק ששחר ירוויח דירה משופצת שערכה שווה יותר, בלי שהתאמץ לשם כך ובלי שהחוב של קובי שולם. מתן יבקש פירוק שיתוף לפי חלוקה בעין שתאושר ע"י המפקח, מכיוון שזוהי הדרך העדיפה וזכויותיהם בנכס שוות.³⁵ מכיוון שלא נקבע הסכם לפירוק השיתוף, מתן יבקש צו מביהמ"ש.³⁶ הוא יטען שבפירוק השיתוף יש לכבד את קניינו של השני,³⁷ לכן יבקש לחלק את הדירה באופן שבו יקבל את המחסן שאותו שיפץ, סידר והפך למשרדו. קובי מנגד יטען שלא ניתן לבצע חלוקה בעין בדירה. בנוסף יטען שמעוניין למכור את חלקו בנכס בלבד ולא את כל הנכס,³⁸ לכן במקרה דנן לא מדובר בפירוק שיתוף. זכותו של מתן אינה פוקעת בשל מכירה זו.³⁹

²⁷ סי' 32 (א) לחוק, לעיל הי"ש 1.

²⁸ שם, בסי' 35; ע"א 274/82 יוצר נ' יוצר, פ"ד (1) 53 סי' 3-5 לפסק הדין של השופט שמגר (1985).

²⁹ שם, בסי' 33.

³⁰ שם, בסי' 14.

³¹ שם, בסי' 36.

³² שם, בסי' 34 (א); שם, בסי' 37 (א); סי' 525 (א) להצעת חוק דיני הממונות (להלן: הצעת הקודקס).

³³ שם, בסי' 14.

³⁴ סי' 39 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 (להלן: חוה"ח); שם, בסי' 61 (ב).

³⁵ סי' 39 (א) לחוק, לעיל הי"ש 1; ע"א 1017/97 רידלביץ' נ' מודעי, פ"ד נב(4) 625, בעמ' 534.

³⁶ שם, בסי' 38 (ב).

³⁷ ע"א 623/71 גן בועז בע"מ נ' אנגלנדר ואח', פ"ד כז(1) 334 335 (1973).

³⁸ סי' 34 (א) לחוק, לעיל הי"ש 1.

³⁹ סי' 33 (ד) לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972.

בתים משותפים:

אילן החליט לפתוח בקריירה כמאמן כושר אישי ולאמן את המתאמנים שלו באופן זמני בחדר האחסון המשותף לכל הבניין הרשום כבית משותף (נתון). לשם כך הכניס מכשירי כושר שרכש והחליף את הצילינדר בחדר האחסון בכדי שהציוד היקר לא ייגנב. ע"פ מבחן הייעוד, ייעודו ומהותו של חדר האחסון הוא לשמש כמקום אחסון לכל דיירי הבניין או לפחות למרביתם. כמו"כ, לכל דיירי הבניין קיימת זכות שימוש בחדר האחסון,⁴⁰ לפיכך הוא לא נחשב כדירה, אלא כרכוש משותף.⁴¹

הוצאת חלק מהרכוש המשותף והצמדתו לדירה מסוימת תתאפשר רק בהסכמת כל בעלי הדירות, ונדרשת להיות מדויקת ומפורשת. ע"פ מבחן הפגיעה המהותית,⁴² שירה תטען שאילן לא יוכל להוציא את חדר האחסון ולהצמידו, מכיוון שהדבר עלול לגרום לפגיעה מהותית בדיירי הבניין שלא יוכלו לאחסן את חפציהם ולהשתמש בו. שירה תטען שאילן לא קיבל את רשותם של בעלי הדירות בבניין לעשות כן. הם כלל לא היו מודעים למעשיו מכיוון ש"הוריד פרופיל" ופעל בשקט ובזהירות, לכן גם ההצמדה לא הייתה מפורשת. ע"פ המבחן הדו-שלבי, כאמור לעיל, חדר האחסון מסווג כרכוש משותף של כל הבניין; הצמדתו לא נעשה כדין מכיוון שאילן לא הודיע על כך לדיירים באופן רשמי, אלא "הוריד פרופיל".⁴³ אילן יטען שלא ביקש להצמיד את חדר האחסון לדירתו, אלא השתמש בו באופן סביר כחלק מזכות השימוש הקיימת לו מעצם היותו דייר בבניין.⁴⁴ כמו"כ, יטען שהשימוש שעושה בחדר האחסון הוא זמני בלבד, עד שיבסס את שמו כמאמן מקצועי ויוכל להרשות לעצמו לשכור אולם במרכז המסחרי. בנוסף, יטען שהסיבה שהחליף את הצילינדר היא בשביל שציודו היקר לא ייגנב, ולא במטרה להפוך את חדר האחסון לבלעדי. שירה תטען שאמנם לכל הדיירים ישנה זכות שימוש ברכוש המשותף, אך זאת בלי לתפוס בו חזקה, ואילו החלפת הצילינדר מהווה כתפיסת חזקה.⁴⁵ כמו"כ, זכותו של אילן כדייר להשתמש בחדר האחסון אינה מצדיקה את אי הנוחות שגורם לה ולשאר הדיירים בהחלפת הצילינדר, הפיכת חדר האחסון לחדר כושר תוך תפיסת המרחב בחדר לצורך המכשירים והתרוצות המתאמנים בבניין.⁴⁶

מכיוון שלא נראה שנרשם תקנון, פונים לתקנון המצוי בתוספת החוק.⁴⁷ שירה תטען שכל שינוי שנעשה ברכוש המשותף מחייב את הסכמתם של כל הדיירים, גם אם מדובר בשינוי פעוט שלא גורם לנזק ממשי.⁴⁸ יתרה מזו, כל פגיעה ברכוש המשותף נחשבת כמהותית וכזאת המחייבת הסכמה כללית של הדיירים.⁴⁹ אישור שכזה כאמור לא ניתן לאילן. שירה תטען שעל התקנון חלה חובת תו"ל, אך מעשיו של אילן כמפורט לעיל מנוגדים לחובה זו.⁵⁰ אילן יטען שכללי הניהול של הבית המשותף הם דווקניים, פורמליים וכללים, לכן יש לפרשם בצמצום.⁵¹ בנוסף, מכיוון שלא מדובר בשינוי/ תיקון פיזי של הרכוש המשותף, הוא לא צריך את הסכמת כלל הדיירים.⁵² שירה תטען שגם שינוי ייעוד המבנה מחדר אחסון לחדר כושר נחשב כשינוי המצריך

⁴⁰ ע"א 7260/12 עמליה פרנק כהן נכסים והשקעות בע"מ נ' חברת "זווב נכסים בע"מ" פס" 16 לפסק הדין של הנשיאה נאור (נבו) 20.11.16 (להלן: פרשת עמליה).

⁴¹ שם; ס' 52 לחוק, לעיל ה"ש 1.

⁴² ת.א (ת"א) 45652/88 שטנג נ' מינצר פ"מ תשנה(ד) 221, 228 (1995) (להלן: פרשת שטנג).

⁴³ עמליה פס" 15 לפסק הדין של הנשיאה נאור.

⁴⁴ ע"א 708/72 פרשקר נ' רוזנברג, פ"ד כח(2) 817, 820 (1974), פס" 4 לפסק הדין של השופט אשר (להלן: פרשת פרשקר).

⁴⁵ שם.

⁴⁶ ס' 14 לחוק, לעיל ה"ש 1; רע"א 7112/93 צודלר בתיה ואח' נ' יוסף, מח(5) 550 פס" 25 לפסק הדין של השופט חשין (1994).

⁴⁷ שם, בס" 64.

⁴⁸ ע"א 93/81 אליאס נ' שיפר פ"ד לו(2) 444 פס" 7 לפסק הדין של השופט גולדברג (1983); ס' 2(א) לתוספת הראשונה לחוק (להלן: התקנון המצוי).

⁴⁹ פרשת שטנג, לעיל ה"ש 41, בעמ' 235.

⁵⁰ ס' 39 לחוה"ח; פס"ד שטנג-שם, בעמ' 237.

⁵¹ ד"נ 20/73 שמע נ' סדובסקי, פ"ד כח(1) 730, 735 פס" 7 לפסק הדין של השופט זוסמן (1974) (להלן: פרשת שמע).

⁵² פרשת שמע, לעיל ה"ש 50, פסק הדין של השופט מני.

הסכמה מהחשש לירידה בערך הדירות,⁵³ אך אילן ישיב שזוהי דעת מיעוט שלא התקבלה כהלכה למעשה. נראה שאילן יצטרך לכנס אסיפה כללית של בעלי הדירות ואת הסכמתם, בשביל שיוכל להמשיך להשתמש בחדר האחסון לאימון.⁵⁴ שירה תטען שהחלפת הצילינדר מהווה כהסגת גבול לרכוש המשותף, לכן יכולה לפנות בתביעה לביהמ"ש או למפקח לפי בחירתה.⁵⁵

5.1

5.2

⁵³ פס"ד שמע שם, פסק הדין של השופט כהן.

⁵⁴ ס' 2(א) לתקנון המצוי.

⁵⁵ ס' 72(ב) לחוק, לעיל הי"ש 1.

אינדקס הערות

- 1.1 יפה.
תשומת ליבך שהסכם שיתוף לא חייב להיות כתוב, ובוודאי שלא חייב להירשם.
חסר דיון.
- 2.1 מה עם חזקת סבירות השימוש?
- 2.2 תשומת הלב לכך שס' 31 נוגע לזכותו של שותף יחיד, ללא הסכמת יתר השותפים. כלומר, לא צריך רוב.
- 2.3 חסר דיון רב בנוגע לדמי השימוש.
- 5.1 בנוס 2 נק'.
- 5.2 סך הכל עבודה מעולה, מלבד חוסר הדיון בדמי השימוש, אשר הורידו את רוב הנקודות.