

שותפות:

1.1

האם מדובר בשותפות/ בעלות משותפת¹: **דרך היווצרות הבעלות**- מכוח ירושה; **מטרה משותפת**- קיבלו חלקה בירושה ללא מטרה מוגדרת; **מטרת רווח**- אין בהכרח רצון להפקת רווח משותף, הוכחה לכך היא שלא חלקו עם שיאל את רווחי גידול התפוזים, הגם שאין נטילת הפסדים הדדית בניהם. מנגד, יטען כי יתכן שלאחים שגידלו יחד את התפוזים יש מטרה משותפת לרווחים; **יחסי השותפים**- אינם בנויים על אמון, אחריות/ זהירות, האחים לא שיתפו את שיאל על פועלם למרות סירובה. לפיכך, מדובר בבעלות משותפת ומערכת דיני הקניין היא שתחול². השותפות נפרסת על כל פיסה בשטח ללא יתרון יחסי לאחד מהצדדים³. משמע, אף אחד מהאחים לא יוכל להשתמש לבדו בחלקה⁴. וחלקם שווה בהינתן ולא נקבע אחרת⁵.

ניהול ושימוש:

האחים יטענו כי היות ושיאל גרה בחו"ל קיימת ביניהם הסכמה מכללא שהם ינהלו את החלקה. הגם שבתכתובת ביניהם הבהירו את אופן הניהול בכך שלא יגדלו בחלקה את התפוזים כפי שביקשה אלא רק 2/3 שלהם, מה שיכול להוות **בהסכם שיתוף**⁶ ההוראות שיחולו יהיו לפי ס' 36-30⁷. שיאל תטען כי לא הגיעה עימם להסכמה, להפך סירבה כי יעשה שימוש חקלאי בחלקה ועצם העובדה שהיא גרה בחו"ל לא מהווה הסכמה מכללא/ יוצרת הסכם שיתוף. הגם שאין ההסכם לכאורה נרשם במרשם או נכתב⁸. בהינתן ויכרע כי יש הסכם, תטען כי **זכותה קופחה**⁹ היות ולא באמת התייעצו עימה בדבר גידול התפוזים, אלא שאלו אותה ועשו כרצונם¹⁰. מנגד, יטענו כי שיתפו אותה ברצונם, שמעו לדעתה וגידלו את הגידולים רק בחלקם ולא 1/3 שלה, לכן **נהגו בתום לב** ולא קיפחו זכותה¹¹.

האחים יטענו כי הם יכולים להחליט בדבר השימוש היות והם **בעלי הרוב** בחלקה¹². מנגד, שיאל תטען כי על-אף שהם הרוב הם חרגו **מניהול ושימוש רגיל** בנכס ולכן נדרשת הסכמתה¹³. נבחן לפי טיב, ייעוד ומהות **הנכס**¹⁴: טיב הנכס- קרקע שאינה חקלאית באזור גבעתיים, ולכן שיאל תטען כי גידול חקלאי בה חורג מטיבה. מנגד, יטענו כי הקרקע אינה בעלת ייעוד ספציפי, הגם שיש בה מבנה שמתאים לאחסון מכונות חקלאיות מה שמעיד שזה יכול להיות חלק מייעודה.

בנוסף, שיאל תטען כי **שימוש אינו סביר**¹⁵. 1. **מבחן השימוש האובייקטיבי**¹⁶, **אופי הנכס בהשוואה לאופי השימוש**- חלקת האדמה מיועדת למגורים ולא חקלאות לאור מיקומה במיקום הבורגני גבעתיים, לפיכך גידול חקלאי בה חורג משימוש סביר. מנגד, יטענו כי אין ייעוד לקרקע ולכן מבחינה אובייקטיבית ניתן גם לעשות בה שימוש חקלאי ועצם מיקומה בגבעתיים אין בו כדי להעיד על אופייה. נבחן את **דעת המיעוט** של

¹ יהושע ויסמן **דיני קניין – בעלות ושיתוף** 129-132 (1996).

² ע"א 274/82 **יוצר נ' יוצר**, פ"ד לט(1) (1985) (להלן: פרשת **יוצר**).

³ ס' 27 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: חוק המקרקעין).

⁴ ע"א 304/72 **ביאלר נ' ביאלר**, פ"ד כז(1) (1973).

⁵ ס' 28 לחוק המקרקעין.

⁶ ס' 29(א) לחוק המקרקעין; ע"א 269/74 **בוקובה נ' הממונה על המרשם**, פ"ד כט(1) (1974).

⁷ ס' 29(ב) לחוק המקרקעין.

⁸ ע"א 48/16 **דהאן נ' שמחון**, פ"ד 2 לפסק הדין של השופטת חיות (נבו 9.8.2017).

⁹ ס' 30(ב) לחוק המקרקעין.

¹⁰ ע"א 458/82 **וילנר נ' גולני**, פ"ד מב(1) (1988) (להלן: פרשת **וילנר**).

¹¹ שם.

¹² ס' 30 לחוק המקרקעין.

¹³ ס' 30(ג) לחוק המקרקעין.

¹⁴ 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**).

¹⁵ פרשת וילנר, לעיל ה"ש 10.

¹⁶ פרשת וילנר, לעיל ה"ש 10 בפ"ד 4 לפסק הדין של השופט בן-פורת.

השופט נתניהו לפי המבחן האובייקטיבי סובייקטיבי¹⁷ : נפרש את השימוש לפי אופי השותפים ואפשרויות השימוש. הדבר מצביע כי פעולת האחים הייתה סבירה, שכן שיאל גרה בחול ולא רצתה להשתמש בקרקע, כך שעמידתה הדווקנית על זכותה ללא סיבה אינה מצדיקה את חוסר הנוחות שנגרמת לאחים ממניעת השימוש בה¹⁸.

2. **אי מניעת שימוש** - שיאל תטען כי בעקבות הגידול ב2/3 מהקרקע הם מונעים ממנה שימוש בצוותא היות וחלק נכבד ממנה נטוע בתפוזים. מנגד, יטענו כי היא יכולה עדיין לעשות ב1/3 הנותר כאוות נפשה, הגם שלא חפצה מלכתחילה בשימוש, ולכן לא תוכל לעצור על סמך טענה ההיפותטית בדבר פגיעה אפשרית¹⁹. מנגד גם אם לא חפצה בשימוש, עצם המניעה של פוטנציאל שימוש גוברת²⁰. בנוסף, היא בעלת כל חלק בחלקה ולא רק ב1/3, כך שבשימושם הם מונעים מממנה את זכותה להשתמש בכל החלקים²¹.

בנוסף תטען כי האחים הפרו את חובתם כאשר לא הודיעו על שימושם לאחר סירובה²², דבר העולה כדי **הטעיה וחוסר ת"ול**²³. מנגד יטענו כי ראשית פעלו בתו"ל ושיתפו אותה ברצונם בשיחת הטלפון ולא נטעו ב1/3 שלה²⁴. הגם שלפי **חזקת השימוש הסביר** בהינתן ולא הוכח אחרת שימושם היה סביר²⁵ ולכן אין צורך בהסכמתה²⁶ גם לאור העבודה שהם הרוב²⁷.

דמי שימוש :

בהינתן ויכרע כי השימוש סביר, שיאל תהייה זכאית לדמי שימוש בעבור השימוש²⁸. משום שהצהירה בגלוי כי אין ברצונה לעשות שימוש משותף לשם גידול תפוזים ולכן אין זה שונה מפעולת השכרה של הנכס וקבלת דמי שכירות²⁹. מנגד אחיה יטענו כי מאחר ולא נמנע משיאל לעשות שימוש ביתר הקרקע הם אינם מחויבים לשלם לה גם אם לא השתמשה בפועל, היות והשתמשו בחלקם בלבד³⁰. מאחר ושיאל לא ניסתה ליזום שימוש מצידה/ פנתה לביהמ"ש/ ניסתה למנוע שימושם, הדבר מהווה כמעין הסכמה לשימוש³¹ לכן, הם אינם חייבים בתשלום, היות והמטרה בחוק לא לאפשר וטו של המיעוט³². מנגד תטען כי הצהירה בגלוי שהיא אינה מאשרת את שימושם וסברה שהם לא ישתמשו ולכן לא ניסתה למנוע, וברגע שהבינה שהשתמשו בקרקע על-אף סירובה, פנתה ישירות לביהמ"ש. בנוסף, תטען כי נהגו עימה בחוסר תו"ל שעל-אף סירובה לגידול התפוזים עשו זאת ולא סיפרו לה, דבר העולה לכדי הטעיה וחוסר ת"ול³³.

בנוסף, שיאל תטען כי היא זכאית להכנסות מהשימוש במקרקעין ממכירת התפוזים³⁴, האחים יטענו כי בהינתן ותהייה זכאית, נדרש לקזז את השכר הראוי על עבודתם בגידול התפוזים³⁵.

¹⁷ פרשת וילנר, לעיל ה"ש 10 בפס' 3 לפסק הדין של השופט נתניהו.

¹⁸ ס' 14 לחוק המקרקעין.

¹⁹ פרשת וילנר, לעיל ה"ש 10.

²⁰ רע"א 7899/06 גרוס נ' עמידר החב' הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (נבו 01.05.2007) (להלן : פרשת גרוס).

²¹ ס' 27 לחוק המקרקעין.

²² ס' 31(ב) לחוק המקרקעין.

²³ פרשת זולבו, לעיל ה"ש 14.

²⁴ פרשת וילנר, לעיל ה"ש 10.

²⁵ פרשת וילנר, לעיל ה"ש 10.

²⁶ ס' 31(א) לחוק המקרקעין.

²⁷ ס' 30(א) לחוק המקרקעין.

²⁸ ס' 33 לחוק המקרקעין ; פרשת גרוס, לעיל ה"ש 10.

²⁹ פרשת וילנר, לעיל ה"ש 10.

³⁰ פרשת גרוס, לעיל ה"ש 19.

³¹ ש.ם.

³² ע"א 663/87 נתן נ' גרינר, פ"ד מה(1), 104, 117ה118-119 (1990) (להלן : פרשת גרינר).

³³ פרשת זולבו, לעיל ה"ש 14.

³⁴ ס' 35 לחוק המקרקעין.

³⁵ פרשת יוצר, לעיל ה"ש 2.

פירוק שיתוף:

שיאל תטען כי היא זכאית לפירוק השותפות³⁶, וכי לא ניסחו הסכם פירוק ולכן תבקש צו מביהמ"ש לפירוק³⁷. בהינתן והתכתובת ביניהם תחשב כהסכם פירוק, ההסכמה שלא תפרק את השותפות אינה תניה תקפה היות ולא ניתן להתנות עליה³⁸. גם אם תהייה תקפה היא תוכל לפרק את השותפות, היות ונטיעת המחוברים לקרקע נעשתה שלא כדין כנגד הסכמתה³⁹. האחים יטענו כי נהגה בחוסר תו"ל היות והצהירה שאין בכוונתה לפרק את השותפות ואחרי שהשקיעו בקרקע החליטה שמעוניינת⁴⁰, מה שמעיד כי מטרת הפירוק היא כלכלית גרידא, כי כעת הקרקע הושבחה באמצעות הגידולים ולכן צריך לבלום את הפירוק⁴¹. בהינתן ואין הסכם, חלוקה בעין היא העדיפה כדרך פירוק.⁴² סביר שהאחים יטענו כי ניתן לחלק את הקרקע ל- 3 חלקים היות וזכויותיהם בנכס שוות⁴³, זאת לאור השקעתם בנטיעת התפוזים (יחפצו לשמור על עמלם). בהינתן וניתן לחלק, ידרשו לקבל את החלקים שנטעו עליהם את המחוברים, קרי התפוזים.⁴⁴ בהינתן ואחד הצדדים יטען כי לא ניתן, עליו נטל ההוכחה⁴⁵ ולא ניתן לחלק ללא הסכמת כולם.⁴⁶ סביר ששיאל גם תחפוץ בחלוקה בעין היות והצהירה לפני שהיא לא מעוניינת במכירת החלקה לאור מחירי השוק הירודים. מאידך, הערך היחסי של 1/3 חלקה שווה פחות מאשר כלל החלקה ולפיכך תוכל לחפוץ מטעם זה במכירה⁴⁷. כדי להשיגה, תטען שלא ניתן לחלק בעין כי הדבר יסב לה נזקים כלכליים⁴⁸ מכיוון שאיש לא יחפוץ לקנות קרקע שכה סמוכה לשטח חקלאי. המכירה תתבצע בדרך של הוצא"פ⁴⁹. בהינתן ונטיעת התפוזים העלו את ערך הקרקע יהיו זכאים האחים לקבל את החזר השקעתם ואם הורידו את המחיר יצטרכו לשלם לשיאל בעבור ההפרש.⁵⁰

3.1

סביר שהפירוק יתבצע באמצעות חלוקה בעין.

בתים משותפים:

בכל המקרים אדון לפי התקנון המצוי היות ואין תקנון לבניין⁵¹.

הקטור, תחזוקה:

כדי שהאספה תהייה חוקית נדרשים הדיירים לקבל הודעה תוך 4 ימים⁵² ושלפחות מחצית מהם/ בעלי כוחם ישתתפו⁵³. בענייננו, השתתפו 10 מתוך 12 כך שיש מחצית. בדבר ההודעה לא נתון אם הדיירים קיבלו, אך האספה התבצעה כשבוע לאחר שהקטור הפך לבעלי הדירה, כך שיכל לקבלה תוך 4 ימים. בעלי הדירות יטענו כי נדרש רוב של 2/3 ממחזיקי הרכוש המשותף כדי להעביר את ההחלטה בדבר מי ינהל את התחזוקה ואכן

³⁶ סי' 37 לחוק המקרקעין.

³⁷ סי' 38(ב) לחוק המקרקעין.

³⁸ סי' 37(ב) לחוק המקרקעין.

³⁹ סי' 46 לחוק המקרקעין.

⁴⁰ ע"א 1017/97 רידלביץ' נ' מודעי, פ"ד נב(4) 625 (1998) (להלן: פרשת רידלביץ'); סי' 14 לחוק המקרקעין.

⁴¹ ע"א 623/71 גן בועז בע"מ נ' אנגלנדר ואח', פ"ד כז (1) 334 335 (1973).

⁴² פרשת רידלביץ', לעיל ה"ש 40.

⁴³ סי' 39(א) לחוק המקרקעין; פרשת רידלביץ', לעיל ה"ש 40.

⁴⁴ סי' 47 לחוק המקרקעין.

⁴⁵ ע"א פרידמן חכשורי חברה להדנסה ולבניה בע"מ נ' כהן, (נבו) 15.07.2015 (להלן: פרשת פרידמן).

⁴⁶ רע"א 1497/09 בעלי זכויות בחלקה 10 בגוש 6884, נ' ויסמן, (נבו) 25.07.2010 (להלן: פרשת חלקה).

⁴⁷ ע"א 288/71 מרדכי נ' מרדכי, פ"ד כו(1) 393 (1971).

⁴⁸ סי' 40(א) לחוק המקרקעין; פרשת חלקה, לעיל ה"ש 46.

⁴⁹ סי' 40(ב) לחוק המקרקעין.

⁵⁰ סי' 48 לחוק המקרקעין.

⁵¹ סי' 64 לחוק המקרקעין.

⁵² סי' 7(א) לתקנון המצוי שבתוספת הראשונה לחוק המקרקעין (להלן: התקנון המצוי).

⁵³ סי' 8(א) לתקנון המצוי.

הם הרוב, כי נתון שרק הקטור התנגד⁵⁴. החלטה בדבר ההתקשרות עם מתחזק מסוים תבצע ברוב של יותר ממחצית ממחזיקי הרכוש המשותף קרי 7 דיירים, בענייננו ידוע כי רק הקטור התנגד לכן ניתן להסיק כי הם יותר ממחצית (9). השכר שישולם למתחזק הנבחר יחולק את כולם⁵⁵. הקטור יטען כי בהעדר הסכמתו יידרש לשלם את הסכום הנקוב בחוק בלבד⁵⁶.

הכרעה: יחויב להשתתף בתשלום.

השכרה:

הקטור יטען כי המחסן נחשב כרכוש משותף כיוון שאינו רשום כדירה⁵⁷ ולא הוחרג מהרכוש המשותף⁵⁸ ולפי מבחן הייעוד-נועד לשמש לאחסון הדיירים ולהם ניתנה זכות השימוש⁵⁹. לפיכך, לא ניתן להסב אותו למגורים, היות והדבר מונע את שימוש הכלל ברכוש המשותף לטווח ארוך⁶⁰ מה שמהווה פגיעה מהותית⁶¹. כמו-כן, היות והמחסן מיועד למטרה נחוצה של אחסון, זו דרישה לגיטימית של המיעוט, קרי הקטור לא להסכים להסבתו⁶². בנוסף לכל דייר יש חלק יחסי בבעלות על הרכוש המשותף, לפיכך אי אפשר לדרוש להסבו בהינתן ופוגע באחד מבעליו⁶³. בנוסף, יטען כי בהשכרת המחסן יש נזק ממשי, קרי ירידת ערך לדירתו היות ואין מקום אחסון בבניין כפי שהיה לפני כן ולכן לא יוכלו להשכירו⁶⁴. גם אם אין נזק ממשי יוכל לדרוש לצו מניעה לשימושם⁶⁵. מנגד, יטענו כי מדובר בשימוש סביר, לקידום רווחת הכלל שהוא זמני לתקופת השכירות⁶⁶. הם יוכלו להחליט מה לעשות ברכוש המשותף ברוב של אסיפה כללית⁶⁷. הגם שעצם בעלותו בדירה בבניין אינה מצדיקה את אי הנוחות שתיגרם לכלל הדיירים מסירובו⁶⁸, שכן מול זכות הקניין של הקטור עומדת זכותם לשפר את חייהם בבניין ע"י העסקת איש התחזוקה⁶⁹. הקטור יטען כי לא מדובר בשימוש זמני אלא שימוש למטרת מחייה שאינו מוגבל בזמן מה שמהווה כתפיסת חזקה⁷⁰. ייתכן ונדרש להפנות את הסכסוך למפקח ולא לביהמ"ש⁷¹.

הכרעה: יזדקקו לאישורו.

שאולי

נדרשת התראה של 4 ימים על מועד האספה⁷², בענייננו לא נתון לנו אם ניתנה. נדרש כי ישתתפו לפחות מחצית מבעלי הדירות, במקרה דנן השתתפו כ-11 שהם יותר ממחצית, לפיכך אם ניתנה ההתראה האספה חוקית⁷³. שאולי יטען כי לא ניתן להתקין את המעלית היות והיה הסכמה של 7 מתוך 12 ונדרשת הסכמה

⁵⁴ ס' 71 (ב) (1) לחוק המקרקעין; ס' 71 (ב) (2) לחוק המקרקעין.

⁵⁵ ס' 71 (ג) לחוק המקרקעין; ס' 58 (א) לחוק המקרקעין.

⁵⁶ ס' 62 (א) לחוק המקרקעין.

⁵⁷ ס' 52 לחוק המקרקעין; ע"א 7260/12 עמליה פרנק כהן נכסים והשקעות נ' חברת זוב נכסים בע"מ, (נבו 20.11.2016) (להלן: פרשת עמליה).

⁵⁸ ס' 52 לחוק המקרקעין.

⁵⁹ פרשת פרידמן, לעיל ה"ש 45.

⁶⁰ ע"א 708/72 פרשקר נ' רוזנברג, פ"ד כח(2), 817 (1974) (להלן: פרשת פרשקר).

⁶¹ תא 45652/88 שטנג מ' מינצר, פ"צ התשנ"ה(4) 221 (1995) (להלן: פרשת שטנג).

⁶² שם.

⁶³ ע"א 93/81 אליאס נ' שיפר, פ"ד לו(2) 444 (1983) (להלן: פרשת אליאס).

⁶⁴ שם.

⁶⁵ שם, לעיל בה"ש 63.

⁶⁶ פרשת פרשקר, לעיל ה"ש 60.

⁶⁷ פרשת שטנג, לעיל בה"ש 61; ס' 5 (א) לתקנון המצוי; ס' 12 (א) לתקנון המצוי.

⁶⁸ ס' 14 לחוק המקרקעין; ע"א 3511/13 שורצברגר נ' מרין, (נבו 24.07.2014) (להלן: פרשת מרין).

⁶⁹ פרשת מרין, שם.

⁷⁰ פרשת פרשקר, לעיל ה"ש 60.

⁷¹ ס' 72 לחוק המקרקעין.

⁷² ס' 7 (א) לתקנון המצוי.

⁷³ ס' 8 (א) לתקנון המצוי.

של 2/3 ממחזיקי הרכוש כדי להתקינה, דהיינו 8 דיירים⁷⁴. מנגד ניתן לטעון כי עדיין אחד מן הדיירים לא השתתף בהצבעה ובהינתן ותכונס אספה בהשתתפות ויסקים ניתן יהיה להתקין את המעלית היות וגם אין פגיעה מהותית בדירות/ בחזות הבניין.⁷⁵ גם אם הדייר הנוסף יסכים, עדיין לא יהיה הרכוש של 2/3, אם הדירה רשומה על שניהם כי הסכמתה לא מהווה הסכמה מלאה ללא הסכמתו.⁷⁶ בהינתן והדירה רשומה על שמה בטאבו לא תזדקק לאישורו.

5.1

הכרעה : המעלית לא תותקן כי אין רוב.

אמציה :

באשר לשינוי סיווג הדירה, ניתן לבקשו מהמפקח לאחר שהודיע לבעלי הדירות האחרים, כפי שעשה⁷⁷. בחוק יש התייחסות באשר להצמדה של רכוש משותף לדירת פלוני, לה נדרשת הסכמת הכלל⁷⁸, איך אין התייחסות להצמדה של רכוש פרטי. לפיכך, אמציה יטען כי יוכל להצמידו לדירתו ללא הסכמתם. מנגד יטענו כי לכל דירה יש חלק בלתי מסוים ברכוש המשותף שצמוד אליה⁷⁹ וברגע שאמציה משנה את סיווג דירתו ומצמיד אותה הוא בהכרח מצמיד גם חלק בלתי מסוים מהרכוש המשותף ובעבור כך הוא נזקק להסכמתם⁸⁰. בהינתן וטענתם תקבל, אמציה יטען כי מדובר בהרחבת דירתו הקיימת ע"ב הרכוש הפרטי שלו והמשותף ולהחלטה זו נדרש רוב של 3/4 מבעלי הדירות⁸¹. לחילופין, יטענו כי שינוי ייעודה של דירתו לרכוש צמוד תידרש להסכמת האספה⁸². מנגד יטען כי זוהי דעת מיעוט של השופט כהן ואין צורך בהסכמתם⁸³ היות ולא נגרם נזק לדירה אחרת/ לרכוש משותף ולחזותו היות ומדובר בשינוי רישום בלבד⁸⁴.

טענה מצד הדיירים כי פעולתו תפגע בהם היות ועול התחזוקה יתחלק בין פחות דירות (11 במקום 12) תדחה, היות והתשלומים מחושבים לפי יחס שטח רצפה שאינו משתנה כתוצאה מהצמדה.⁸⁵ אף יטען כי הדבר מטיב עימם כי כעת כוחם מתעצם, היות ולאמציה מצטמצמת זכות ההצבעה הכפולה מבעל שתי דירות לבעל אחת⁸⁶.

לדידי, לא יזדקק להסכמתם.

הגינה :

אין התייחסות בחוק באשר להפיכת רכוש פרטי למשותף, פרט למצב בו נפל פגם של הקבלן בהצמדה, אך בענייננו ההצמדה הייתה כדין.⁸⁷ דרך נוספת בה יוכל להופכו לרכוש משותף אולי באמצעות מכירה של הגינה/ נתינתה כמתנה היות ולפי מבחן הייעוד⁸⁸ הגינה עונה על הפרמטרים של רכוש משותף היות והיא יכולה לשמש את כולם והוא נותן להם את הזכות להשתמש בה.⁸⁹ אך הדיירים יוכלו לטעון כי אלו יהיו נתונות

⁷⁴ ס' 59(ו1) לחוק המקרקעין.

⁷⁵ ס' 59(ו2) לחוק המקרקעין.

⁷⁶ ס' 13(ב) לתקנון המצוי.

⁷⁷ ס' 145(א) לחוק המקרקעין.

⁷⁸ ס' 62(א) לחוק המקרקעין.

⁷⁹ ס' 55(א) לחוק המקרקעין.

⁸⁰ ס' 62(א) לחוק המקרקעין.

⁸¹ ס' 71(ב) לחוק המקרקעין.

⁸² ד"ר 20/73 שמע נ' סדובסקי, פ"ד כח(1), 730 735 (1974) (להלן : פרשת שמע). ; ס' 2(א) לתקנון המצוי.

⁸³ פרשת שטנג, לעיל ה"ש 61.

⁸⁴ פרשת שמע, לעיל ה"ש 82 ; ס' 2(א) לתקנון המצוי.

⁸⁵ ס' 58(א) לחוק המקרקעין.

⁸⁶ ס' 13(ב) לתקנון המצוי.

⁸⁷ ס' 6(א) לחוק המכר, התשכ"ח-1968.

⁸⁸ פרשת פרידמן, לעיל ה"ש 45.

⁸⁹ פרשת פרידמן, לעיל ה"ש 45.

6.1 להסכמתם, היות והדבר יכול להשפיע על תשלומי התחייבה של הבניין⁹⁰ לאור העובדה שכעת יהיה נדרש לתחזק שטח נוסף. הבעייתיות שתעמוד בפניו היא כי לא ניתן לעשות עסקה בחלק ממקרקעין ולכן לא יכול לבצע עסקה באשר לגינה בנפרד מדירתו⁹¹. הגם שהדיירים יכולים לטעון כי בעל דירה לא יוכל לעשות שינוי בדירתו שתפגע בחזות הרכוש המשותף הקיים ולכן יוכלו להתנגד על סמך זה היות והפיכת גינה שהייתה מוצמדת תחילה מהקבלן לרכוש משותף משנה את חזותו הקודם, לאור בניית כניסה נפרדת וכו'.⁹²

מרתף:

הנציגות יכולה לכנס אסיפה שלא מהמניין כשנדמה לה שנדרש, כפי שעשה ראובן⁹³ אך עליו להודיע תוך 4 ימים עליה⁹⁴ ושמחצית מבעלי הדירות ינכחו בה/ בעלי כוחם⁹⁵ וכן שיפורט מה סדר יומה, קרי הסבת המרתף⁹⁶. ההחלטה תתקבל ברוב קולות (לא מצוין איזה רוב)⁹⁷, אך היות ומדובר בהחלטה שמטילה חיובים כספיים, קרי בניית המרתף היא לא תחייב דייר שלא הסכים לה⁹⁸. המרתף הינו רכוש משותף היות ואינו רשום כדירה⁹⁹ ולא הוחרג מהרכוש המשותף.¹⁰⁰ הגם שלפי מבחן הייעוד נועד לרווחת כלל הדיירים ולהם ניתנה זכות השימוש בו¹⁰¹. ניתן לטעון כי היות והדיירים הם בעלים של חלק בלתי מסוים ברכוש המשותף, תידרש הסכמת כולם¹⁰² אלא אם יש סחטנות מצד המיעוט לשווא שתוכל להתפרש כחוסר תו"ל¹⁰³.

בנייה המובילה לשינוי ברכוש המשותף תוכל להתפרש כפגיעה בו, היות ומשנה את אופי הבניין באופן שהמרתף ששימש בעבר לאחסון או לינה במלחמות יוסב לחדר כושר ולכן ניתן לתת צו מניעה¹⁰⁴. הגם שניתן לטעון כי מרתף יכול לשמש כמקלט נוכח העובדה שנמצא מתחת לאדמה ולכן לגיטימי להתנגד לבנייה¹⁰⁵. במקרה וראובן יבנה ללא הסכמתם, הם יוכלו לתבוע אותו על הסגת גבול¹⁰⁶.

6.2

החניה:

6.3 החניה היא רכוש משותף¹⁰⁷ שהוצמד לדירה ולכן לא ניתן למוכרה בנפרד¹⁰⁸ הגם שלא ניתן לעשות עסקה בחלק ממקרקעין¹⁰⁹. כפתרון אלטרנטיבי, ניתן להשתמש בהשגת צו מניעה¹¹⁰. באשר למכירה לאירנה הגרה באותו

6.4

⁹⁰ סי' 58 (א) לחוק המקרקעין.
⁹¹ סי' 13 לחוק המקרקעין.
⁹² סי' 2 (א) לתקנון המצוי.
⁹³ סי' 6 (א) לתקנון המצוי.
⁹⁴ סי' 7 (א) לתקנון המצוי.
⁹⁵ סי' 8 (א) לתקנון המצוי.
⁹⁶ סי' 9 (א) לתקנון המצוי.
⁹⁷ סי' 12 (א) לתקנון המצוי.
⁹⁸ סי' 12 (ב) לתקנון המצוי.
⁹⁹ סי' 52 לחוק המקרקעין; פרשת עמליה, לעיל ה"ש 57.
¹⁰⁰ סי' 52 לחוק המקרקעין.
¹⁰¹ פרשת פרידמן, לעיל ה"ש 45.
¹⁰² סי' 55 לחוק המקרקעין.
¹⁰³ סי' 14 לחוק המקרקעין.
¹⁰⁴ פרשת אליאס, לעיל ה"ש 63.
¹⁰⁵ פרשת שטנג, לעיל ה"ש 61.
¹⁰⁶ סי' 21 לחוק המקרקעין; סי' 46 לחוק המקרקעין.
¹⁰⁷ סי' 52 לחוק המקרקעין.
¹⁰⁸ סי' 55 (ב) לחוק המקרקעין.
¹⁰⁹ סי' 13 לחוק המקרקעין.
¹¹⁰ סי' 78 לחוק המקרקעין.

בניין, ניתן להעביר חלק מהרכוש המשותף שהוצמד לדירה אחרת בבניין ללא הסכמת הדיירים בכפוף לס' 14.111 אך היות ומדובר בעסקת מכר ולא בשימוש/ ניהול תידרש הסכמת כל השותפים.¹¹²

קידוח:

הנציגות יכולה לכנס אסיפה שלא מהמניין כאשר 1/3 מהדיירים דרשו זאת/ כשנראה להם כי נדרש,¹¹³ הדיירים יכולים להועיד אסיפה אם הנציגות לא עשתה כן תוך 14 יום מבקשתם.¹¹⁴ בענייננו לא נתון הפרטים המקדימים לאספה אלא רק שהדיירים הועידו אותה. הקיר החיצוני מהווה רכוש משותף היות ולכל דירה יש חלק בלתי מסוים ברכוש המשותף שצמוד לה.¹¹⁵ הקיר מיועד לשימוש הכלל גם אם סמוך לדירתה¹¹⁶ ולכולם יש זכות בו¹¹⁷. לפיכך, היא אינה יכולה לעשות שינוי/ תיקון הפוגע בו ובחזותו ללא הסכמת האספה הכללית¹¹⁸. גם אם לא התלווה לפגיעה נזק ממשי יוכלו לדרוש צו מניעה של הפגיעה¹¹⁹ הגם שדבר שעלול להוביל לירידה בערך, קרי פגיעה בקיר בבניין ולכן טעון בהסכמת¹²⁰.

2200 מילים.

¹¹¹ ס' 61(א)(1) לחוק המקרקעין.

¹¹² ס' 30(ג) לחוק המקרקעין.

¹¹³ ס' 6(א) לתקנון המצוי

¹¹⁴ ס' 6(ב) לתקנון המצוי.

¹¹⁵ ס' 55(א) לחוק המקרקעין.

¹¹⁶ ס' 52 לחוק המקרקעין.

¹¹⁷ פרשת פרידמן, לעיל ה"ש 45.

¹¹⁸ ס' 2(ב) לתקנון המצוי; פרשת שמע, לעיל ה"ש 82.

¹¹⁹ פרשת אליאס, לעיל ה"ש 63.

¹²⁰ שם.

אינדקס הערות

- 1.1 יש למקם את הערת השוליים אחרי הפיסוק ולא לפניו
לא הופחת ניקוד
- 3.1 תשובה מעולה
- 4.1 חסר - אם המחסן הוא בגדר רכוש משותף של כל הדיירים, לא ניתן לעשות בו עסקאות נפרדות מן הדירה לפי סעיף 55(ב).
אי אפשר להקנות במחסן לבדו זכות שכירות לצד ג'
- 5.1 נדרשתם להתייחס לחוסר ההסכמה בין שאולי לאירנה - רלוונטית? האם לכל אחד מהם יש קול נפרד?
- 6.1 מנגד, יש לציין כי הפיכת הגינה ממוצמד לרכוש משותף מיטיבה עם יתר הדיירים משום שהדבר מוסיף להם קניין משותף
שיוכלו ליהנות ממנו
- 6.2 האם מיעוט מתנגד יכול להטיל וטו על עצם השיפור?
- 6.3 חסר דיון בסוגיית השימוש והניהול וכן בשאלת תום ליבם של הצדדים.
- 6.4 לעניין זה נדרשתם להתייחס גם לכך שבפס"ד זולבו נפסק כי שכירות מהווה מתן חזקה ייחודית לשוכר ולכן המיעוט לא יוכל
להשכיר את חלקו.
- 7.1 מה לגבי תום ליבם של עמית וערן כלפי רון?