

שיתוף במקרקעין:

מאור, שיאל ודניאל קיבלו בירושה חלקת מקרקעין, ונרשמו כבעליה המשותפים. מאור ודניאל (להלן: "האחים") פנו לשיאל בבקשה להשתמש במבנה האחסון בחלקתה לאחסון ציוד, שיאל סירבה אך השניים נטעו עצי תפוזים ב-2/3 מהחלקה. שיאל מעוניינת לפרק את השיתוף.

כניסה לשיתוף:

אבחין בין שותפות לבעלות משותפת במקרה דנן:¹

- א. דרך היווצרות הבעלות: מכורח הנסיבות לאור רשות הסבתא, ע"ב הלכת שיתוף המשאבים.²
- ב. מטרה משותפת: ניכר שלאחים אין מטרה משותפת, אלא המטרה הינה סטאטית – ניצול הקרקע.
- ג. מטרת ההתקשרות: גידולים חקלאיים, יש נכונות לשתף משאבים להפקת רווח ונטילה הודית בהפסדים.
- ד. היחסים: כל אחד מהאחים רשאי לעשות עסקה בחלקתו עפ"י דעתו.

ניכר שבין האחים מתקיימת בעלות משותפת (שיתוף) במקרקעין. אדון לפי מערכת הדינים החלה על בעלות משותפת בקניין.³

הימצאות בשיתוף:

בעלותם של האחים הינה בכל חלקת הקרקע ולא חלה רק על חלקים ספציפיים,⁴ כשחלוקת הקרקע שווה ביניהם.⁵ ויסמן במאמרו גורס כי בישראל מכירים בכך שהשיתוף הוא במנות, כל אחד רשאי לעשות במנתו (בחלקו) כרצונו, אלא אם הוסכם אחרת.⁶ לכן, אבדוק האם קיים הסכם שיתוף בין הצדדים:⁷ האחים יטענו שחלופת המכתבים כמוה כהסכם שיתוף; בכתב בין הצדדים.⁸ שיאל מנגד, תטען שלא ניתן לראות במכתבים כהסכם והוא לא נרשם במרשם המקרקעין; לא כולל נושאים מהותיים ולכן הסיכוי לתאונות משפטיות גבוה.⁹ בנוסף, זכותה לפרק את השיתוף הוגבלה- זהו תנאי שלא ניתן להתנות עליו לכן ההסכם לא כדון.¹⁰ באם תתקבל טענתה, בין הצדדים יחול הסכם ברירת מחדל (מופיע ב-ס' 30-36 לחוק).¹¹ האחים יטענו שנטיעת עצי התפוז נעשתה כדון, שכן קבלת ההחלטות בדבר ניהול ושימוש בחלקה, תתקבל ע"י בעלי רוב החלקים (מעל 51%).¹² מנגד, שיאל תטען כי לפי המבחן האובייקטיבי,¹³ ההחלטה להקים שדה חקלאי על חלקת קרקע בגבעתיים, עיר במרכז שבנייה בה עשויה להיות רווחים גבוהים, היא החלטה בדבר שימוש לא רגיל, הנבחנת לפי טיב הנכס ומהותו, וגם האדם הסביר לא היה פועל כך;¹⁴ הקמת שדה חקלאי תמנע ממנה באופן מהותי את השימוש במקרקעין,¹⁵ ותגרום שינוי מהותי בייעודה הטבעי של הקרקע.¹⁶ לכן תטען כי אין

¹ יהושע ויסמן דיני קניין – בעלות ושיתוף 125, 131 (התשנ"ז).

² שם, בעמ' 136.

³ ע"א 274/82 יוצר נ' יוצר, פ"ד לט(1), פס' 4 (1985) (להלן: "עניין יוצר").

⁴ ס' 27 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969; ס' 9(א) לחוק המיטלטלין, התשל"א-1971.

⁵ ס' 28 לחוק המקרקעין, ס' 9(ב) לחוק המיטלטלין.

⁶ לעיל הי"ש 1, בעמ' 140, 142.

⁷ ס' 29(א) לחוק המקרקעין.

⁸ ע"א 269-74 בוקובה נ' הממונה על המרשם, פ"ד כט(1) 243, פס' 9 לפסק הדין של השי כהן (1974).

⁹ ע"א 48-16 דהאן נ' שמחון, פס' 33 לפסק הדין של השי ברק-ארז (2016).

¹⁰ ס' 29(ב) לחוק המקרקעין; ס' 37(ב) לחוק המקרקעין.

¹¹ שם.

¹² ס' 30(א) לחוק המקרקעין.

¹³ ס' 31(א)(1) לחוק המקרקעין; ע"א 458/82 וילנר נ' גולני, פ"ד מב(1) 49, פס' 4 לפסק הדין של השי בן-פורת (1988) (להלן: "עניין וילנר").

¹⁴ ע"א 810/82 זולבו בע"מ נ' זידה ואח', פ"ד לו(4) 737, פס' 3 לפסק הדין של הנשיא בדימי ברק (1983) (להלן: "עניין זולבו");

ע"א 663/87 נתן נ' גרינר, פ"ד מה(1), 104, פס' 14 לפסק הדין של השי בייסקי (1990) (להלן: "עניין גרינר").

¹⁵ רע"א 7899-06 גרוס נ' עמידר החב' הלאומית לשיכון בישראל בע"מ, פס' י"ג לפסק הדין של השי רובינשטיין (2007) (להלן: "עניין גרוס").

¹⁶ עניין גרינר, לעיל הי"ש 14.

נפקות להחלטת הרוב, אלא רק להסכמת כל השותפים,¹⁷ וביכולתה לפנות לביהמ"ש בטענת קיפוח.¹⁸ בנוסף, נטען כי אחיה היו נחויים לדחות את טענותיה מראש, שכן פעלו לבדם, מה שנוגד את עיקרון תו"ל.¹⁹ האחים מנגד, יטענו כי יש לבחון את השימוש הסביר במבחן משולב, כאשר החלקה לא יועדה לשימוש ספציפי, והם אינם רואים כל סיבה לסלקם, בייחוד כשיאל מתגוררת בחו"ל ואינה משתמשת בקרקע. בנוסף, קיימת אפשרות מעשית לשיאל לבצע שימוש במקביל. ואמנם, טיעון זה מסתמך על דעת מיעוט שלא התקבלה.²⁰ עוד יטענו האחים, שביכולתם להמשיך בנטיעה ולשלם לשיאל דמי-נייט לאור שימוש במקרקעין המשותפים באופן בלעדי, ועקב מניעה משיאל להשתמש בחלקה באופן שהייתה חפצה.²¹ זאת לאור שהותה בחו"ל ובאין גילוי רצון מצידה לשימוש בצוותא.²² במידה ויפספסו את ההזדמנות, ייתכן שהקרקע לא תהא עוד פורייה ולכן מיהרו לנטוע כפעולה דחופה ובלתי צפויה, שנדרשה לשם החזקת מקרקעין תקינה.²³ שיאל טען שמשום שהיה שימוש בקרקע שלה ליצירת רווחים, זכותה לקבל חלק יחסי מהרווחים.²⁴

יציאה משיתוף:

שיאל טען שיש לה זכות מוחלטת לתבוע פירוק שיתוף,²⁵ ומשום שאין הסכם הנוגע לפירוק השיתוף, הדבר ייעשה עפ"י צו ביהמ"ש.²⁶ האחים יטענו שהסכם השיתוף כלל תניה השוללת פירוק שיתוף, לכן ניתן יהיה לפרקו רק לאחר 3 שנים ע"י צו ביהמ"ש, ורק אם ייקבע שהדבר צודק בנסיבות העניין.²⁷ בנוסף יטענו, כי שיאל עושה שימוש לרעה בזכותה, בחוסר תו"ל; האחים כבר שתלו עצים בקרקע ועומלים על פיתוחה.²⁸ שיאל מנגד טען, כי האחים הקימו בקרקע מחוברים (עצים) שלא כדין, לכן היא רשאית לדרוש פירוק, גם אם יראו בהסכם בר תוקף.²⁹

היררכיית הפירוק:

הדרך העדיפה לפי מערכת המשפט הינה חלוקה בעין של הקרקע, תוך תשלומי איזון.³⁰ ואמנם, ניתן לפצל בעין רק באישור מפקח ורק אם החלקה ניתנת לפיצול עפ"י חוק התכנון והבנייה.³¹ במקרה דנן, מדובר בחלקה אחת כשאין בכוח הסכם פירוק השיתוף לפצלה לכמה חלקות נפרדות. בנוסף, הצדדים יוכלו לטעון כי חלוקה בעין תגרור הפסד ניכר במישרין; האחים עמלו על הקרקע ולא יזכו לתגמול,³² ושיאל תפסיד מכך משום שערך המקרקעין יפחת לאחר הפיצול. לכן, האחים יטענו שברצונם לקנות משיאל את חלקה, עליה ממוקם המחסן ההכרחי לחקלאות. שיאל תבקש מכירה וחלוקת פידיון, לשם זה היא זקוקה להסכמת אחיה.³³ זאת ייעשה במסגרת מכירה פומבית של הנכס כולו למרבה המחיר וחלוקת הפדיון,³⁴ או ע"י מכירה

¹⁷ סי' 30(ג) לחוק המקרקעין; עניין זולבו, לעיל ה"ש 14, פס' 4.

¹⁸ סי' 30(ב) לחוק המקרקעין; עניין גרינר, לעיל ה"ש 14.

¹⁹ עניין וילנר, לעיל ה"ש 13, פס' 3; סי' 14 לחוק המקרקעין; ע"א 175/81 אדמיר פיתוח ואדריכלות ב ע"מ נ' קלו, פ"ד לח(4) 293, 301 (1984).

²⁰ עניין וילנר, לעיל ה"ש 13, השי' נתניהו.

²¹ סי' 33 לחוק המקרקעין; עניין גרוס, לעיל ה"ש 15.

²² עניין וילנר, לעיל ה"ש 13, בעמ' 57.

²³ סי' 31(א)(2) לחוק המקרקעין.

²⁴ עניין יוצר, לעיל ה"ש 3.

²⁵ סי' 37(א) לחוק המקרקעין; סי' 525(א) לתזכיר חוק דיני ממונות, התשס"ו-2006.

²⁶ סי' 38(ב) לחוק המקרקעין.

²⁷ סי' 37(ב) לחוק המקרקעין.

²⁸ ע"א 1017/97 רידלביץ' נ' מודעי, פ"ד נב(4) 625, פס' 2 לפסק דינו של השי' חשין (1998) (להלן: "עניין רידלביץ'").

²⁹ סעיף 40(ב) לחוק המקרקעין.

³⁰ סי' 46 לחוק המקרקעין.

³¹ סי' 39(א) לחוק המקרקעין; סי' 39(ב) לחוק המקרקעין; עניין רידלביץ', לעיל ה"ש 28, פס' 11.

³² סי' 143 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"א-1965; סי' 38 לחוק המקרקעין.

³³ סי' 40(א) לחוק המקרקעין; עניין רידלביץ', פס' 11.

³⁴ ע"א 623-71 גן בועז בע"מ נ' הרב אנגלנדר, ו-51 אח', פ"ד כז(1) 334, 336 (1973); סי' 41(ב) לחוק מקרקעין.

³⁵ ע"א 190/73 חזקיהו נ' שרף, פ"ד כח(2) 44, פסק הדין של השי' עציוני (1974) (להלן: "עניין חזקיהו"); רע"א 1497/09 בעלי

זכויות בחלקה 10 בגוש 6884 נ' ויסמן, פס' 11 לפסק הדין של השי' ריבלין (2010) (להלן: "עניין בעלי זכויות").

תחרותית בין השותפים, רק אם הוכח שזו הדרך היעילה והצודקת בנסיבות העניין. המחוקק השאיר פתח לניסיון מכירה בין שותפים באומרו שלביהמ"ש שיקול-דעת.³⁵ האחים יטענו כי המחוקק לא התכוון לאפשר לשותף גם לבקש את הפירוק וגם לדרוש את מתכונתו, במעין "סחטנות אסטרטגית"; יש בכך פגיעה בזכות הקניין של האחים.³⁶

לסיכום, האחים יציעו לרכוש את החלק של שיאל ע"מ להמשיך בחקלאות וישלמו לה מה שהייתה מקבלת אילו הקרקע הייתה נמכרת.³⁷

עד לסיום ההליכים, ביהמ"ש רשאי לתת צו זמני בדבר ניהול המקרקעין ע"י האחים.³⁸

בתים משותפים:

הבית בענייננו, הינו בית משותף בחוק המקרקעין.³⁹

העברת ניהול התחזוקה לדוד והשכרת המחסן- ראשית, בהיעדר תקנון בין בעלי הדירות, ההוראות המחייבות יהיו התקנון המצוי (להלן: התקנון).⁴⁰ שנית, אבחן האם ההחלטות התקבלו כראוי- בעלי הדירות שיותר מ-2/3 מ-רכוש המשותף צמוד לדירותיהם יכולים לקבוע התקשרות עם איש תחזוקה, כאשר בעלי דירות שיותר ממחצית הרכוש המשותף צמוד לדירותיהם,⁴¹ רשאים לקבוע כי ניהול ותחזוקת הבית המשותף יתבצעו ע"י דוד.⁴² בענייננו, הרוב הנחוץ מתקיים. הקטור ושאר בעלי הדירות חייבים יהיו להשתתף בהוצאות הכרוכות בכך, בהתאם לגודל דירתם.⁴³ לכן, אין תוקף להתנגדותו של הקטור. הדיירים יוכלו להגיש נגדו תביעה בגין סרבנות תשלום.

השכרת המחסן לדוד- הקטור יטען כי לפי מבחן הייעוד,⁴⁴ מהותו וייעודו של המחסן הינו אחסון ציוד כלל הדיירים, כאשר לכל בעל דירה מנה בלתי מסוימת במחסן וזכות שימוש בו, אשר השכרתו חורגת מהשימוש הרגיל ואף איננה הכרחית לביצוע עבודותיו של דוד בבניין.⁴⁵ בנוסף, יטען כי מדובר בפגיעה ברכוש המשותף, ולכן נדרשת הסכמת כלל הדיירים.⁴⁶ הדיירים מנגד, יטענו כי בחוק, "דירה" דורשת יסוד פיזי- שטח מקורה ומוקף במחיצות עם כניסה נפרדת, ויסוד כוונה- לכתחילה נועד לשמש כיחידה נפרדת, וכי המחסן אכן עונה לדרישות אלו.⁴⁷ מכיוון שלא מדובר בשינוי של הרכוש המשותף, לא נדרשת הסכמת כלל הדיירים אלא רק הרוב (לעיל),⁴⁸ ויוכלו להשכיר המחסן לדוד. באם יתפתח סכסוך בין הקטור לשאר הדיירים, יוכל לפנות הקטור לביהמ"ש, למפקח, או לבורר.⁴⁹

התקנת מעלית-6 מבעלי הדירות (יותר מ-51%) תומכים בהצעה, כאשר אירנה ושאולי, בעלי דירה 4, נחלקים בדעתם. ראשית, הצבעתה של אירנה בעד החלטה משוללת תוקף כל עוד שאולי לא מצביע באופן זהה,

³⁵ עניין חזקיהו, לעיל הי"ש 34, בעמ' 49.

³⁶ עניין בעלי זכויות, לעיל הי"ש 34, פס' 14.

³⁷ ס' 41(ג) לחוק המקרקעין.

³⁸ ס' 44 לחוק המקרקעין.

³⁹ ס' 52 לחוק המקרקעין.

⁴⁰ ס' 64 לחוק המקרקעין.

⁴¹ ס' 71(ב)2 לחוק המקרקעין.

⁴² ס' 71(ב)1 לחוק המקרקעין.

⁴³ ס' 58(א) לחוק המקרקעין; ס' 71(ג) לחוק המקרקעין.

⁴⁴ ע"א 1781/13 פרידמן חשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ נ' כהן, פס' כי לפסק הדין של השי' רובינשטיין (2005) (להלן: "עניין חשורי").

⁴⁵ ס' 608(א) לתזכיר חוק דיני ממונות, לעיל הי"ש 25; עניין זולבו, לעיל הי"ש 14, פס' 4.

⁴⁶ תא 45652/88 שטנג מ' מינצר, פ"צ התשנ"ה(4) 221, 236 (1995) (להלן: "עניין שטנג").

⁴⁷ עניין חשורי, לעיל הי"ש 44, פס' 3.

⁴⁸ ד"נ 20-73 שמע נ' נחמה סדובסקי, ו-21 אח', פ"ד (כ1) 730, פסק הדין של השופט מני (1974) (להלן: "עניין שמע").

⁴⁹ ס' 72(ב) לחוק המקרקעין; ס' 72(ד) לחוק המקרקעין.

וההיפך. מכיוון ששניהם הבעלים, עליהם למנות אחד מהם לקבל החלטות באספה הכללית,⁵⁰ שכן לכל דירה קול אחד.⁵¹ שנית, החלטה על התקנת מעלית תתקבל בהחלטת 2/3 מבעלי הדירות (רוב מיוחד, 8 מתוך 12).⁵² בעניינו, לא התקבלה הסכמה רחבה דיו לאישור התקנת המעלית, גם אם יראו בבעלי דירה 4 כנענים להצעה.

שינוי סיווג המחסן - הדיירים יטענו כי אין באפשרותו לעשות זאת; על מנת לעשות זאת הוא יצטרך להפוך את המחסן לרכוש משותף ורק אז יוכל להצמידו לדירתו, ואין בכוונתם לאשר את ההצמדה.⁵³ אמציה יטען כי ברצונו להרחיב את דירתו, לכך נדרש אישור של 2/3 מבעלי הדירות.⁵⁴ הדיירים מנגד יטענו שלא ניתן לבצע הרחבה של הדירה מכיוון שאם המחסן לא נמצא בסמוך לדירתו של אמציה, זה לא נחשב להרחבה.⁵⁵ לחלופין, אמציה יטען כי תנאי המבחן הדו-שלבי מתקיימים: (א) המחסן אינו נמנה עם הרכוש המשותף, הטעון הסכמת בעלי הדירות לטובה הצמדה לדירתו,⁵⁶ והוא אף אינו מתכוון להרחבה שכן לא מתבצעת בנייה (דעת מיעוט).⁵⁷ (ב) המחסן בבעלותו כדין במרשם המקרקעין וזוהי ראיית חיזוק לכך שהמחסן אינו מהווה רכוש משותף.⁵⁸ הוא אף יידע מראש את כלל הדיירים על כוונתו לעשות כן, ולכן יוכל להצמיד המחסן לדירתו.⁵⁹ עוד יטען כי ביכולתו לפנות למפקח לבקש לתקן את צו הרישום על המחסן.⁶⁰ בכדי לבצע את ההצמדה כדין, עליו לערוך מסמך נפרד לחוזה, שיצורף לחוזה המכר, כשהגריעה תיעשה באופן קונקרטי מסוים וספציפי.⁶¹ מרגע ההצמדה, יקבל המחסן את מאפייני הדירה ויהפוך לחלק אינטגרלי ממנה.⁶² באם יתגלע סכסוך, יוכלו הצדדים (או מתוקף הנציגות) לפנות למפקח, ביהמ"ש או בורר.⁶³

הגינה של אמציה - ברצונו לבצע הסבה מרכוש משותף שהוצמד כדין לדירתו לרכוש משותף. לצורך כך, יצטרך אמציה לבקש מהמפקח לשנות את הרישום בפנקס.⁶⁴ מכיוון שהסבת הגינה מצמודה לרכוש משותף תטיל הוצאות נוספות על הדיירים, יש לקבל את אישורם.⁶⁵ בעלי הדירות רשאים יהיו לשנות בתקנון את זכויותיו של אמציה בחזקת הגינה, בהסכמתו.⁶⁶ על אף שהגינה מוצמדת לדירה ואין תוקף לעסקה הנוגעת לגינה ולא לדירה, המחוקק קבע כי הוראה זו לא תמנע פעולה שמטרתה להגדיל את שטח הקרקע שברכוש המשותף, מכאן שאמציה רשאי לבצע הסבה זו.⁶⁷ בנוסף, אמציה יוכל לטעון כי ברצונו להמיר את הגינה לשטח משותף כנגד המחסן, ויש לראות בשתי הבקשות כאחת ובכך לא נגרע שטח מהרכוש המשותף.^{4.3}

בניית חד"כ - בתור נציג, רשאי ראובן להתקשר בחוזים ולנהל מו"מ בשם בעלי הדירות.⁶⁸ לכן, כינוס הועדה והעלאת נושא החד"כ היה בסמכות. זכויות הבנייה הן נכס משותף, אשר בבעלות משותפת של בעלי הדירות,⁶⁹ כשלכל אחד מהם חלק יחסי בהתאם לשיעור דירותיו בבית המשותף.⁷⁰ לבניית חד"כ במרתף יש

⁵⁰ ס' 14(ד) לתקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

⁵¹ ס' 13(ב) לתקנון המצוי.

⁵² ס' 159(א) לחוק המקרקעין.

⁵³ ס' 71(ב)א(1) לחוק המקרקעין.

⁵⁴ שם.

⁵⁵ ע"א (ירושלים) 3418-09 עטיה נ' שגיא, פס' 7, 17 לפסק הדין של השי' פוגלמן (2010) (להלן: "עניין עטיה").

⁵⁶ ס' 55(ג) לחוק המקרקעין.

⁵⁷ עניין עטיה, לעיל הי"ש 55, פס' 5 לפסק הדין של השי' עמית.

⁵⁸ עניין חכשורי, לעיל הי"ש 44, פס' לא.

⁵⁹ ע"א 7260/12 פרנק כהן נכסים והשקעות נ' חברת וזוב נכסים בע"מ, פס' 15 לפסק הדין של השי' נאור (2016) (להלן: עניין פרנק כהן).

⁶⁰ ס' 145(א) לחוק המקרקעין.

⁶¹ עניין חכשורי, לעיל הי"ש 44, פס' כ"ב.

⁶² ס' 57(ג) לחוק המקרקעין.

⁶³ לעיל הי"ש 49; ס' 71(ג)א לחוק המקרקעין.

⁶⁴ לעיל הי"ש 60.

⁶⁵ לעיל הי"ש 43.

⁶⁶ ס' 62(א) לחוק המקרקעין.

⁶⁷ ס' 55(ב) לחוק המקרקעין.

⁶⁸ ס' 65 לחוק המקרקעין; ס' 69 לחוק המקרקעין.

⁶⁹ עניין פרנק כהן, לעיל הי"ש 59, פס' 41.

⁷⁰ שם, פס' 48; ס' 55(א) לחוק המקרקעין.

לקבל את הסכמת כל בעלי הדירות, שכן מדובר בשינוי רכוש משותף: התקנת דלת, בנייה ייעודית למתקני כושר, ועוד.⁷¹ כלל בעלי הדירות ישתתפו בהוצאות הבנייה.⁷² בנוסף, שינוי ייעוד המרתף לחד"כ עלול להשפיע על ערך הדירות במפלס, אם ישנן (דעת מיעוט).⁷³ לכן במידה ויהיו מתנגדים לבניית חד"כ, יוכלו הם להמציא צו מניעה בשל פגיעה ברכוש משותף גם בלא הוכחת נזק.⁷⁴ בנוסף, המתנגדים יוכלו לטעון ^{5.1} "וד"כ עשוי לשמש כעסק הנועד להציע שירותי כושר לא רק לדיירים, וזהו אינו שימוש סביר.

מכירת החנייה לדורון - הצעה זו משוללת תוקף שכן ניתן להעביר חלק מהרכוש המשותף שהוצמד לאחת הדירות, רק לדירה אחרת באותו בניין ולא לצד ג' שאינו דר בבניין.⁷⁵ בנוסף, אין תוקף לעסקה ברכוש המשותף בנפרד מהדירה.⁷⁶ ואמנם, יש לראות את חוסר הסכמתם של השותפים לעסקה כ"מחלוקת" תו"ל, שכן רון נתון לקשיים כלכליים והמכירה עשויה להיטיב עם מצבו.⁷⁷ לכן, פתרון אפשרי עבור רון הוא השכרת החנייה לדורון.⁷⁸ ^{5.3}

מכירת החנייה לאירנה וקדיחה - השותפים רשאים למכור לאירנה את החנייה, גם בלא הסכמת הדיירים, בכפוף לסי' 45 לחוק.⁷⁹ ואמנם, באשר לקדיחה בקיר הבניין המשותף, מדובר בתיקון/שינוי שפוגע ברכוש המשותף (קירות חיצוניים),⁸⁰ שינוי קבוע שאינו חולף,⁸¹ המשבש את שלמותו האסתטית והסימטרית של חזות הבניין.⁸² הגם בהיותם שכנים, השותפים לא רשאים לפגוע בקיר בניין משותף ללא הסכמת כל בעלי הדירות באספה כללית,⁸³ אשר יכולים להמציא צו מניעה בגין פגיעה ברכוש משותף.⁸⁴

אסיפה שלא מן המניין - הנציגות רשאית לכנס אסיפה, בדרישת בעלי שליש מהדירות.⁸⁵ נראה באסיפה שהתכנסה כחוקית, אם הודעה לגביה נמסרה כ-4 ימים לפני ההתכנסות ע"ג מקום בולט, ואם לפחות מחצית מהבעלים השתתפו בה.⁸⁶ במידה ונפל פגם באחד מהשלבים, יוכלו לטעון השותפים ואירנה כי ההליך לא כדין והחלטות האספה בטלות.

לסיכום, בעלי הדירות יוכלו לשנות את התקנון ברוב של 2/3 מבעלי הדירות להם רכוש משותף, אך לא תהיה להם השפעה על זכות מכירת החנייה לאירנה.⁸⁷

מספר מילים: 1663.

⁷¹ עניין שטנג, לעיל הי"ש 46, בעמ' 236.

⁷² לעיל הי"ש 43.

⁷³ עניין שמע, לעיל הי"ש 48, עמ' 737; ע"א 93/81 אליאס נ' שיפר פ"ד לז(2) 444, פסי' 7 לפסק הדין של השופט גולדברג (1983) (להלן: עניין אליאס).

⁷⁴ עניין אליאס, שם, פסי' 9.

⁷⁵ סי' 62(א) לחוק המקרקעין.

⁷⁶ לעיל הי"ש 67.

⁷⁷ עניין שטנג, לעיל הי"ש 46.

⁷⁸ סי' 78 לחוק המקרקעין.

⁷⁹ לעיל, הי"ש 75.

⁸⁰ סי' 1 לתקנון המצוי.

⁸¹ ע"א 708-72 פרשקר נ' רוזנברג, פ"ד כח(2) 817, 824 (1974).

⁸² עניין אליאס, לעיל הי"ש 73, פסי' 10.

⁸³ סי' 2(א) לתקנון המצוי; עניין שמע, לעיל הי"ש 48, פסי' 4; עניין שטנג, לעיל הי"ש 46, עמ' 236.

⁸⁴ עניין אליאס, לעיל הי"ש 73, פסי' 9.

⁸⁵ סי' 6(א) לתקנון המצוי.

⁸⁶ סי' 7(א), (ב) לתקנון המצוי, סי' 8(א) לתקנון המצוי.

⁸⁷ לעיל הי"ש 66; לעיל הי"ש 75; סי' 12 לתקנון המצוי.

אינדקס הערות

- 3.1 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'
- 4.1 חשוב להבין - אין זה הגיוני לדרוש את הסכמת כלל הדיירים להצמדה מאחר שלא מדובר בהוצאה מן הרכוש המשותף, אלא בשינוי הסיוג של רכוש שאינו מצוי בגדר "רכוש משותף" אלא בבעלותו הבלעדית של אמציה
- 4.2 האם המהלך המבוקש ע"י אמציה פוגע בזכויות הדיירים האחרים? למשל ביחס לכוח ההצבעה?
- 4.3 מנגד, יש לציין כי הפיכת הגינה ממוצמד לרכוש משותף מיטיבה עם יתר הדיירים משום שהדבר מוסיף להם קניין משותף שיוכלו ליהנות ממנו
- 5.1 הדיון בסוגיית חדר הכושר אינו מדויק.
נדרשתם לדון בשאלה האם השיפור מהותי? מה המשמעות? האם מיעוט מתנגד יכול להטיל וטו על עצם השיפור?
- 5.2 חסר דיון - שימוש וניהול
- 5.3 לעניין זה, בפס"ד זולבו נפסק כי שכירות מהווה מתן חזקה ייחודית לשוכר ולכן המיעוט לא יוכל להשכיר את חלקו.
- 5.4 מה לגבי תום ליבם של ערן ועמית כלפי רון?