

תוכן עניינים

1	פרק א': מבוא
5	פרק ב': הדירה
5	1. הגדרת "דירה"
7	2. המונח "דירה" במבחן המציאות
9	פרק ג': רכוש משותף
9	1. מהו הרכוש המשותף
11	2. זכויות בעלי דירות ברכוש המשותף
12	3. הוצאת חלקים מן הרכוש המשותף והצמדתם
12	3.1 מבוא
13	3.2 קבלן ורוכש דירה
19	3.3 מוכר דירה ורוכש דירה
21	3.4 יחסים בין בעלי דירות בבית המשותף
24	4. פגיעה ברכוש המשותף
24	4.1 מבוא
27	4.2 מהי פגיעה ברכוש המשותף
27	4.2.1 התקנת דוד שמש על הגג
28	4.2.2 התקנת מעליון
33	4.2.3 התקנת מעלית
34	4.2.4 התקנת מזגן
35	4.2.5 גג הבניין
	4.2.6 בניה בחצר הבניין, קירות חיצוניים וחלקים אחרים
37	של הבניין
40	5. שימוש סביר ברכוש המשותף
40	5.1 מבוא
41	5.2 מהו "שימוש סביר"?

41	5.3 "שימוש סביר" בראי הפסיקה.....
41	5.3.1 מניעת חניה ברכוש המשותף.....
42	5.3.2 הנחת צינור ברכוש המשותף.....
42	5.3.3 התקנת מזגן.....
42	5.3.4 הגדלת חדרון על הגג.....
42	5.3.5 התקנת דוד שמש.....
42	5.3.6 התקנת אנטנת טלוויזיה.....
43	5.3.7 בניית גדר.....
	5.3.8 הרחבת שביל המעבר וריצוף שטחים באופן שיצר הפרשי
	טופוגרפיה והתקנת הפרגולות אינם שינויים הנכללים בהגדרת שימוש
43	סביר ואשר ניתנים לביצוע ללא קבלת הסכמת שאר השותפים.....
49	5.3.9 מעבר ברכוש המשותף.....
	5.3.10 פעולות הגינון אותן בצעו הנתבעים היו פעולות סבירות
	בהתחשב באופיין המצומצם, מיקום הצמחייה וטיבה והיעדר פעולות
51	גינון שוטפות של התובעים.....
	5.3.11 תביעה לצו מניעה קבוע להסרת אמצעי תאורה שהוצבו בחזית
56	הבית המשותף.....
	5.3.12 שעה שהדירה שהנתבעים עושים בה שימוש גובלת בגינות אשר
	בבעלותו של התובע ומשמשות את התובע או מי מטעמו באופן בלעדי,
59	יש לאפשר שימוש סביר של כל אחד מהצדדים בחלקו.....
61	5.3.13 שימוש ייחודי במעלית ובמקלט בבית משותף.....
	5.3.14 החלפת הכבל החשמלי היא פועל יוצא של זכות להשתמש
67	שימוש סביר בחדר החשמל, שהוא רכוש משותף.....
	5.3.15 שימוש בגינה הגינה הכלולה במושכר והיא משמשת את כלל
70	דיירי המבנה.....
72	5.3.16 שימוש בגג הבניין לגידול צמחים.....

5.3.17	מסלעה וצמחייה שניטעו בחצר הינן שימוש סביר ומקובל בחצר	
74	של בית	.....
5.3.18	ריצוף אשר יוצר רחבה המשכית לדירה אינו בגדר שימוש סביר	
76	ברכוש המשותף	.....
5.3.19	הריסת משטח המרוצף שנבנה שמצפון לבית וסילוק פסולת	
80	הבניה	.....
5.3.20	סילוק פרטי ריהוט ועציצים מהמעבר המשותף	.....
82		.....
85	פרק ד': "דירה" ו"רכוש משותף" בראי הפסיקה - תביעות שונות	.....
85	1. נטילת חלק מחדר המדרגות	.....
86	2. פינת עבודה בגג הבית המשותף	.....
88	3. פיצול זכויות בין הדירה והגג	.....
	4. האם ניתן להחזיק במחסן שנבנה בחצר הבית המשותף לאחר מכירת	
90	דירה?	.....
93	5. תחרות בין בעלי דירות בבית משותף על זכויות בחניה מקורה	.....
98	6. הקצאת חניות ופינוי מחסן	.....
105	7. תביעה לסילוק יד מחלקים ברכוש המשותף	.....
109	8. תביעה לסילוק יד מחדר ששימש בעבר לחדר הסקה	.....
112	9. מעמדם של חלקים בבניין שטרם נרשם כבית משותף	.....
113	10. פינוי וסילוק יד מן המקלטים וחדרי המדרגות המולוכים אליהם	.....
117	11. תביעה כספית בגין נזקים שנגרמו בעקבות שיפוץ	.....
123	פרק ה': ההצמדה של חלקי רכוש משותף לדירות	.....
123	1. הגדרת ההצמדה ותכונותיה	.....
124	2. תכונותיה של ההצמדה	.....
124	2.1 כללי	.....

2.2	הצמדה תהא אסורה אם תתייחס לחלקים שונים של הרכוש המשותף כגון: חדרי מדרגות, מעליות מקלטים ומתקנים המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות.....	125
2.3	דין החלק הצמוד "כדין הדירה שאליה הוא הוצמד".....	127
3.	חלקי רכוש משותף בנושא להצמדה.....	128
3.1	חניה צמודה.....	128
3.2	בית-שימוש.....	129
3.3	שטח חצר צמוד לדירה.....	129
3.4	חדר כביסה.....	129
3.5	הצמדת גג הבניין.....	130
3.6	הצמדת גג הבניין.....	130
4.	הצמדת גג הבניין ובניה על הגג.....	130
4.1	מבוא.....	130
4.2	האם הצמדת הגג מקנה גם את הזכות לבנות על החלק המוצמד?.....	130
4.3	דינו של גג שנוצר מעל לבניה על חלק הגג הצמוד.....	132
5.	מעבר גישה יחידה לחצר משותפת.....	132
6.	בניה בשטחים צמודים.....	133
7.	פיר משותף בו עוברות ארובות שתי דירות.....	135
8.	מחסן שהיה חלק ממקלט.....	135
9.	אף אם היתה הסכמה מכוח חתימה על הבקשות להיתר בניה של היחידה החדשה, לא די בכך כדי ללמד על הסכמה להוצאת אותם שטחים שהוצמדו לאותן דירות והצמדתן ליחידה החדשה.....	138

10. בין אם מדובר בנטילה של הרכוש המשותף, אשר לא באה עליה הסכמת כלל בעלי הדירות ובין שמדובר בפגיעה ברכוש המשותף שלא באה עליה הסכמת האסיפה הכללית של בעלי הדירות, הרי שדין טענות התובע להתקבל.....	139
11. שאלת מתן רישיון מכללא להשתמש בגג בתביעה לסילוק יד מרכוש משותף.....	141
12. תביעה למתן צו עשה לנתבעים לתקן את הליקויים בגג הבניין.....	144
13. תביעה כספית ותביעה למתן צו עשה.....	148
פרק ו': אי-תחולת פרק ה' לחוק המקרקעין על הרכוש המשותף.....	153
פרק ז': שינויים ותיקונים בדירה הפוגעים בדירה אחרת וברכוש המשותף.....	155
1. מבוא.....	155
2. אופיים ומהותם של "שינויים או תיקונים" נשוא סעיף 2 של התקנון המצוי.....	156
פרק ח': החלק ברכוש המשותף.....	159
פרק ט': נשיאת הוצאות.....	163
1. כללי.....	163
2. הוצאות הדרושות להחזקתו התקינה של הרכוש המשותף.....	164
3. הוצאות הקשורות בניהולו של הרכוש המשותף.....	165
4. הוצאות להבטחת שירותים על-פי דין או נוהג.....	165
5. תיקונים.....	167
6. חלוקת ההוצאות בין בעלי הדירות.....	168
7. שיפורים.....	170
8. השתתפות בניקיון חדר אשפה.....	170
9. דייר המתקן בעצמו ועל חשבונו את הרכוש המשותף.....	171
10. תמציות הלכה.....	171

171.....	10.1 השתתפות בהוצאות שיפוץ הבניין
173.....	10.2 תשלום דמי ניהול ואחזקה
175.....	10.3 תשלום עבור תחזוקת הרכוש המשותף
176.....	10.4 תשלום עבור סכום ההשתתפות שחל עליה, עבור עבודות שביצעה התובעת ברכוש המשותף של הבניין
180.....	10.5 תביעה לצו הצהרתי להשתתפות בעלות אחזקת הרכוש המשותף, ביחס לחלקן של הדירות אשר טרם נמסרו לרוכשיהן
183.....	פרק י': בית משותף המורכב ממבנים או מאגפים
183.....	1. כללי
183.....	2. תמצית הלכות
183.....	2.1 קומות המרתף בבית המשותף - אגף נפרד
187.....	2.2 חיזוק מבנה - בית המורכב משני מבנים
191.....	2.3 מהותו של הבית - האם הבית הוא בית מורכב בעל הפרדה ניהולית לשתי נציגויות?
192.....	2.4 פרויקט בניה לפי תמ"א 38 - בניין הכולל שלושה מבני "רכבת"
197.....	פרק י"א: התקנת דוד שמש
197.....	1. כללי
199.....	2. תמצית הלכה
199.....	2.1 התקנת דוד שמש על גג הקומה הנוספת
199.....	2.2 תביעה לצו מניעה קבוע שיאסור על הנתבעים לפרק את דודי השמש
201.....	2.3 התקנת קולטי שמש על גג וסמכות המפקח
205.....	פרק י"ב: הינתקות ממערכת חימום מרכזית
205.....	1. כללי
208.....	2. תמצית הלכה

208.....	2.1 תשלומים לחברת עמידר - ניתוק מן ההסקה כטענת הגנה
209.....	2.2 מהם החיובים הכספיים אותם ניתן להטיל על דייר בבית משותף שקיבל הסכמת הדיירים האחרים לניתוקו מן ההסקה המרכזית?
213.....	2.3 חיוב חלקי בהוצאות צריכת החשמל ואחזקת המערכת
215	פרק י"ג: התאמות לאדם עם מוגבלות
219	פרק י"ד: החלפת ספק גז
219.....	1. כללי
223.....	2. תמצית הלכה ישנה וחדשה
223.....	2.1 אכיפת רכישת גאז
227.....	2.2 מעבר לספק גאז אחר
233	פרק ט"ו: מתקני גז
233.....	1. כללי
233.....	2. תמצית הלכה
233.....	2.1 בקשה לצו מניעה זמני שיאסור לפרק פריטי רכוש של המבקשת, המרכיבים את המערכת המרכזית לאספקת גז
235.....	2.2 אחסון חפצים אישיים בחדר הגאז
235.....	2.3 צנרת הגאז שהותקנו על-ידי דייר האם שייכים לרכוש המשותף
236.....	2.4 פיצוי בגין הפסקת אספקת גז
238.....	2.5 נדחתה טענה הנתבעת, לפיה הואיל והדייר הקדום בנה פרגולה בחצר דירתו וריצף את אזור הצובר, הרי שלא מוטלת עליה חובה להשיב את המצב לקדמותו
240.....	2.6 קיימות ראיות לכאורה לכך שההודעות שנשלחו בנוגע להחלפת גז בבתים המשותפים אינן עומדות בתנאי החוק, אינן מעידות על החלטה ואינן מלמדות על הסכמת רוב בעלי הדירות
245	פרק ט"ז: התקנת מעלית

245.....	1. כללי
248.....	2. תמצית הלכה
248.....	2.1 הסכמה מחייבת של שני שלישים מבעלי הדירות להקמת המעלית בחלופה הצפונית
253.....	2.2 גובה התשלום שעל המערערים לשלם למשיב כדי שיהיו זכאים להשתמש בשירותי מעלית
256.....	2.3 הערעור כנגד פסק-דינה הדוחה תביעה למתן צו המאפשר שימוש במעלית שבבית המשותף
258.....	2.4 בחינת סוגיית תום-לב בהסכם לבנית מעלית
259.....	2.5 חיובים כספיים עבור שירותי אחזקה ותיקונים למעלית
261.....	2.6 אי-השתתפות בהוצאות התקנת מעלית
263.....	פרק י"ז: הפעלת מעלית כמעלית שבת
265.....	פרק י"ח: תאורה בשבת ובמועד
267.....	פרק י"ט: בית משותף שנהרס
267.....	1. כללי
270.....	2. תמצית הלכה
270.....	2.1 בקשה להפעלת סמכות להרשות להתקשר בחוזה לביצוע עבודות ברכוש משותף הכוללות עבודות לחיזוק מפני רעידות אדמה
273.....	2.2 בית משותף נהרס כליל עקב שריפה ונמחק מפנקס הבתים המשותפים
275.....	2.3 סכסוך כספי בין בעלי דירות בבית משותף, שבנייתו הופסקה על-ידי קבלן עקב קשיים כלכליים
277.....	2.4 תביעה לפירוק שיתוף בבניין שנהרס
280.....	2.5 האם יש להורות על-פירוק השיתוף בחלקה שבבעלות הצדדים ואם-כן, האם להורות על-פירוק שיתוף על-ידי חלוקה בעין או על-ידי מכירת החלקה למרבה במחיר או בדרך אחרת?

פרק כ': פינוי-בינוי - הריסת בניין והקמת בניין חדש תמ"א 38/2.....	291
1. מבוא.....	291
2. חוק פינוי-ובינוי (פיצויים), התשס"ה-2005.....	293
3. דיני בתים משותפים - הריסה של בניין קיים ובניה מחדש (סעיף 60 לחוק).....	309
3.1 כללי.....	309
3.2 חוק פינוי-בינוי וסעיף 60 לחוק המקרקעין.....	313
3.3 שיקומו של בית באמצעות עסקת קומבינציה.....	315
3.4 תביעת פיצויים לפי החוק.....	316
3.5 סמכות מוסדות התכנון לדון במחלוקות קנייניות.....	317
3.6 אין לקיים דיון מחדש בהגדרת המקבץ הרלבנטי ובשאלת כדאיותה הכלכלית של העסקה.....	320
3.7 דייר סרבן - המבקש לא תמך את העובדות העומדות ביסוד בקשתו בתצהיר.....	323
3.8 סירובו של הנתבע לכך שאימו המבוגרת תאלץ לעבור לדירה אחרת באופן זמני איננה סבירה.....	324
3.9 לא נמצא בטענות המערערת כי יש לה צרכים ייחודים אשר אינם משותפים לדיירים נוספים מלבדה, ואשר לא זכו למענה הולם במסגרת ההצעות שהוצעו לה.....	325
3.10 הצעת היזם עונה על דרישת הכדאיות הכלכלית.....	326
3.11 פינוי-בינוי הינה תכנית שאפתנית, מדינית בשיתופה של עיריית תל-אביב שנועדה להוביל להתחדשות עירונית.....	326
3.12 על-מנת להוציא את התכנון לפועל יהיה על המשיבים לגייס רוב.....	327
פרק כ"א: חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008.....	329
1. הגדרות - סעיף 1 לחוק החיזוק.....	329

2. ביצוע עבודה ברכוש משותף על-פי תכנית החיזוק - סעיף 2 לחוק החיזוק.....	330
3. עבודה שמטרתה שינוי ברכוש המשותף - סעיף 3 לחוק החיזוק.....	330
4. עבודה שמטרתה הרחבת דירה - סעיף 4 לחוק החיזוק.....	331
5. עבודה שמטרתה בניית דירה חדשה - סעיף 5 לחוק החיזוק.....	331
6. הגשת תביעה למפקח - סעיף 6 לחוק החיזוק.....	333
7. אופן מתן הסכמה לביצוע עבודה ברכוש המשותף - סעיף 7 לחוק החיזוק.....	334
8. נשיאה בהוצאות עבודה - סעיף 8 לחוק החיזוק.....	334
9. חובת חיזוק הבית המשותף - סעיף 9 לחוק החיזוק.....	335
10. נשיאה בהוצאות חיזוק - סעיף 10 לחוק החיזוק.....	336
11. בית מורכב - סעיף 11 לחוק החיזוק.....	337
12. החלת הוראות החוק על בתים שאינם רשומים כבתים משותפים - סעיף 12 לחוק החיזוק.....	338
13. ביצוע ותקנות - סעיף 13 לחוק החיזוק.....	339
14. תיקונו של חוק המקרקעין (מס' 29) - סעיף 14 לחוק החיזוק.....	339
15. מתן ההטבה יינתן רק לאחר קיום ההתחייבות, אחרת קטן התמריץ להשלים את עבודות החיזוק.....	340
16. תנאי תמ"א 38 בעין ההלכה והמעשה.....	340
16.1 שיקול-הדעת של הוועדה המקומית - סעיפים 21, 23 ו-24 לתמ"א 38.....	340
16.2 קידום פרויקטים על-פי תמ"א 38 - יש לראות בחיוב שכן יש בו אינטרס ציבורי חשוב.....	341
16.3 אישור תוספת בניה על גג מבנה - שהוקם בשנות ה-70.....	342
16.4 אופן חלוקת הזכויות בגג הבניין ובזכויות הבניה מעליו לאור תכניות המיתאר הארציות: תמ"א 38 ו- תמ"א 1/38 החלות על החלקה.....	343

16.5	בסמכותה של הוועדה המקומית שלא להתיר מימוש מלוא הזכויות
343.....	הניתנות לאישור על-פי תמ"א 38
16.6	הוראת סעיף 12 לתמ"א 38 באה לסייג את סעיף 11 לתמ"א 38..
344..	
16.7	עיצובו של הגג - על-פי סעיף 18.2 לתמ"א 38
345.....	
16.8	תנאי להיתר לתוספות בניה - סעיף 17 לתמ"א 38
346.....	
16.9	בעלי עניין ו"הזדמנות להעיר את הערותיהם" - סעיף 27 לתמ"א 38
347.....	סעיף 27 לתמ"א 38 קובע כי על הוועדה לתת לכל בעלי עניין הזדמנות להעיר את הערותיהם טרם מתן החלטה אם להתיר תוספת זכויות בניה בבניין הנדון
16.10	החלת סעיף 149 לחוק התכנון והבניה וכאמור
348.....	בסעיף 27 לתמ"א 38
16.11	הפרשנות שיש ליתן למונח "תכנית מפורטת להרחבת דיור"
349.....	
6.12	האם יש בבניית ממ"ד כדי לסכל בעתיד בניה על-פי תמ"א 38? ...
350...	
6.13	החובה לבנות מרחב מוגן
351.....	
6.14	סעיף 12 לתמ"א 38 קובע מבחן מהותי של גובה ולא מבחן טכני של
352.....	ספירת מספר הקומות
6.15	הפעלת סמכותו של המפקח על הבתים המשותפים
353.....	
6.16	סמכותו של מפקח על רישום המקרקעין להורות על ביצוע עבודות
354.....	בבית משותף חרף התנגדות מקצת מן הדיירים
357.....	פרק כ"ב: ניהול הבית המשותף
357.....	1. מבוא
357.....	2. תקנון הבית המשותף
357.....	2.1 מבוא
358.....	2.2 רישומו של תקנון
359.....	2.3 שינוי או תיקון התקנון
360.....	2.4 בית משותף המורכב ממבנים או מאגפים

2.5 תקנון מוסכם.....	360
2.6 תקנון שנערך על-ידי יחיד	361
2.7 התקנון המצוי.....	361
2.8 תמצית הלכה	366
2.8.1 בניית בניין שנועד לקליניקות רפואיות	366
2.8.2 כדי לקבוע כי קיימת פגיעה, יש לקבוע קודם כל כי בשלב מסויים היתה למבקשת זכות, כי הרישום יתבצע באופן לו היא טוענת וכי זכות זו נפגעה.....	368
2.8.3 ההסכמה בין הצדדים, כפי שהבורר פירש אותה, היא הסכמה ביחס לניהול הבית המשותף או ביחס לעריכת תקנון, יש לכבד הסכמה זו וליתן לה תוקף. תקנון הבית המשותף ישקף, אם-כן, את ההסכמה בין הצדדים.....	370
2.8.4 התוצאה היא שעל דרך המעבר יחול דין רכוש משותף כמקובל בכל בית משותף, אלא אם לפני רישום הבית המשותף יגרמו הליכי תכנון, הסדר קרקעות וכיוצא בזאת, לשינויים בגבולות המתחם או לחלוקתו לחלקות או לצורך ברישום זיקת הנאה	372
2.8.5 שמדובר בשינוי העשוי לפגוע ברכוש המשותף ועל-פי סעיף 2 לתקנון המצוי יש צורך בהסכמת האסיפה הכללית של בעלי הדירות.....	373
2.8.6 יש להתחשב, בניהול הבית המשותף, גם בעמדתם של מי שאינם בעלים רשומים של דירות בבניין. עם-זאת, רצוי כי תיקון שנעשה בתקנון יירשם בפנקסי המקרקעין	375
2.8.7 קיים פגם בכך שהבקשה למתן סעד זמני, שהוגשה במעמד צד אחד, הוגשה רק כאשר התחיל השלב בעבודות שלא היה מוסכם על המבקשים.....	376

2.8.8 דיני התכנון והבניה בוחנים היבטים תכנוניים שונים, אך	
היתכנות תכנונית אין פירושה היתר לפגוע בקניין הזולת	378.....
2.8.9 המחדל ברישומו של ההסכם רובץ לפתחם של בעלי הדירות	
שהיו מעוניינים ברישומו ואין הצדקה להטיל את פירות מחדלם על	
הנתבעת	380.....
2.8.10 היעדר תקנון מוסכם והתקנון המצוי	383.....
2.8.11 אימוץ התקנון המצוי	383.....
3. הנציגות	383.....
3.1 מבוא	383.....
3.2 מעמדה המשפטי של הנציגות כאישיות משפטית	385.....
3.3 מעמד הנציגות כמורשה של בעלי הדירות	385.....
3.4 סמכויותיה של הנציגות	387.....
3.5 הנציגות הראשונה	388.....
3.6 הנוהל באין נציגות	388.....
3.7 השכר לנציגות	389.....
3.8 תמצית ההלכה	389.....
3.8.1 הדייר שימש כנציגות הבית ולכן היה רשאי לחתום על יפוי הכח	
בעת שנחתם ואם עתה אינו משמש עוד כנציגות, אין בכך	
מאומה	389.....
3.8.2 בהיעדר שיקולים מיוחדים, מולידה הצפיות הטכנית צפיות	
נורמטיבית, המחייבת את הנציגות לנקוט באמצעים סבירים למניעת	
סיכוני בטיחות	390.....
3.8.3 האמצעים אותם נדרשת הנציגות לנקוט אינם בלתי-מוגבלים	
והם פועל יוצא, בין היתר, של התנאים הפיזיים בבית המשותף, אופי	
האוכלוסיה המתגוררת בבית ודרישותיה וכן עלותם של האמצעים	
הננקטים	391.....

3.8.4 נדחתה טענת הנתבעים בדבר היעדר סמכותה של התובעת לשמש כנציגות הבית המשותף.....	392
3.8.5 הנציגות שנבחרה מייצגת את רוב בעלי הנכסים בקניון ויש לחבריה אינטרס מובהק לשמור על תקינות מתקניו של הקניון, לטפל במתקנים אלה בצורה הטובה ביותר ובכך לשמור הן על המתקנים, הן על הנכסים שלהם והן על הפעילות התקינה בתוך הקניון.....	394
3.8.6 לנציגות סמכות לייצג את הדיירים בכל הקשור להחזקת הבית וניהולו, בהקשרו של הרכוש המשותף. בכל הקשור לדירות הפרטניות ואף לרכוש המשותף בהיבטים שמעבר להחזקתו ולניהולו, אין לנציגות כל סמכות.....	396
3.8.7 חיוב בהפקדת ערובה להבטחת הוצאות.....	397
3.8.8 השבת סכומי כסף ששולמו לחשמלאי.....	400
4. האסיפה הכללית.....	402
4.1 מבוא.....	402
4.2 כינוס האסיפה.....	402
4.3 מניין באסיפה.....	403
4.4 ניהול האסיפה, הצעה והחלטות.....	403
4.5 אי-כינוס אסיפה כללית במועדה.....	404
4.6 החלטות בעלי הדירות.....	405
4.7 סמכויות האסיפה הכללית.....	406
4.7.1 עריכת תקנון ושינוי הוראותיו.....	406
4.7.2 פעולות בעל דירה שיש בהן פגיעה ברכוש המשותף.....	407
4.7.3 קביעת דרכי ניהולו של הרכוש המשותף, קביעת הוצאות הכרוכות בו, מינוי נציגות.....	408
4.8 סגירת מרפסת חיצונית.....	408
4.9 הפיכת מחסן לדירת מגורים.....	409

409.....	4.10 חניה ברכוש המשותף
409.....	4.11 בניית צריף ברכוש משותף ותביעה לסילוק-יד
409.....	4.12 העברת חלק צמוד מדירה לדירה
409.....	4.13 תוספת חדר ומרפסת
409.....	4.14 עבודות בניה בדירה, פריצת קיר, קיר חימוני, חדר מדרגות
409.....	4.15 בניה על גג
410.....	4.16 התקנת מזגן
410.....	4.17 פריצת פתח בגג, התקנת צינור מים וברז מים
410.....	4.18 מבחן "הפגיעה המהותית"
410.....	5. בעלי תפקידים בבית המשותף
410.....	5.1 נציגות
411.....	5.2 גזבר
413.....	פרק כ"ג: שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה - הגדרות
413.....	1. כללי
413.....	2. תמצית הלכה
	2.1 הצמדת אחוזי בניה בבית משותף היא בהתאם לחלק היחסי של הדירה בבית המשותף, אלא אם נקבע אחרת ועל קביעה זו להיות מפורשת
413.....	2.2 חניון המהווה חלק מהרכוש המשותף של הבניינים עם הסדר החניה המפורט בתקנון החניה
415.....	2.3 אי-תשלום התקורה המשולמת לחברת הניהול
420.....	2.4 האם חלה חובה לשאת בדמי החניה המשתלמים לחניון מידי חודש?
423.....	
429.....	פרק כ"ד: שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה
429.....	1. כללי

2. כפי שיש לראות דירה אחרת בבניין כדירה שהורחבה ועל כך אין חולק, כך יש לראות את דירת המשיב כדירה שהורחבה וככזו, חלה על המבקשים חובת ההדדיות, מכוח חזקת ההסכמה או ההסכמה הקונסטרוקטיבית הקבועה בסעיף 71ב(ג) לחוק המקרקעין.....429
3. במקרה שקמה לבעלים החובה לתשלום ההיטל בהתאם לתכנית משביחה ולמלוא אפשרויות ניצול הזכויות שבהתאם לתכנית המשביחה, יש לאבחן בין המצב בו השמאי יכול ורשאי לחשב הפחתה כלכלית ובין מצב בו אפשר ומימוש ההשבחה, או חלקה, כלל לא יצא מהכח לפועל432
4. סעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין אינו מתיר למשיבים לבנות על הגג, שהוא חלק מהרכוש המשותף, את אותו חדר שהם מבקשים-לבנות עליו.....435
5. במשך שנים רבות, לא טענו הנתבעים דבר כנגד הבניה ובהתנהגותם יש לראות משום הסכמה שבשתיקה436
6. שעה שבאים לפגוע בזכויות קנייניות של בעל זכויות ברכוש המשותף, מן הראוי לפרש את הוראת החוק המאפשר את הפגיעה, בזהירות ובצמצום ולהעדיף את הפירוש המצמצם את הפגיעה437
7. די בקבלת הסכמתם של דיירי הבניין בעל-פה, על-מנת שהסכמה זו תיחשב לצורך קבלת הרוב הדרוש. ההסכמה בעל-פה צריכה להיות מפורשת ויש להוכיחה בראיות מספיקות.....439
8. לא התקבלה החלטה מפורשת וברורה בלשונה, בדבר הוצאת הגג מהרכוש המשותף והצמדתו לדירת התובעים, לשם הרחבת אותה דירה440
9. יש לראות את הנתבעים כמי שהסכימו להרחבת דירת התובעים, בדיוק באותו שטח שבו פולשת הרחבת דירתם לתוך שטח הרכוש המשותף המקורי443
10. גם אם יוכיחו התובעים טענותיהם, לא יהיו הם זכאים לדרוש מהנתבעים את פירוק השיתוף.....444

11. סעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין אינו מתנה קבלת החלטת הדיירים לביצוע שינויים ברכוש המשותף במסגרת של אסיפת דיירים.....446
12. הבניה אשר ביצעו הנתבעים איננה חוקית, היא פוגעת בקניינם של התובעים ומצדיקה קבלת התביעה.....449
13. חייב בעל דירה, שדירתו ניתנת להרחבה בשיעור יחסי העולה על חלקו ברכוש המשותף והמבקש להרחיבה, לשלם במועד החלטת ההרחבה, תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה או שההרחבה פחותה מחלקו היחסי ברכוש המשותף.....451
14. משלא הוכח כי ההחלטה התקבלה באסיפה כללית די בכך כדי להגיע למסקנה כי הבניה על הרכוש המשותף אינה כדין.....452
15. אין מדובר במקרה דנן בפגיעה קלת ערך ברכוש המשותף, אלא בפגיעה שיש בה כדי לשלול דרך קבע זכויות של דיירי הבניין המשותף.....454
16. זכויות התובעים בגג והצמדתו לדירתם מוגבלות הן לבניה שמטרתה הרחבת הדירה שכן ההסכם, ביחס לגג זה, נחתם מול הנתבעים בלבד ואין די בכך לצורך הצמדה חלק מהרכוש המשותף שאינה לצורכי הרחבת הדירה או הוצאת חלק מהרכוש המשותף לשימוש הבלעדי של אחד הדיירים...455
17. נדחתה בקשה למתן צו מניעה זמני, לפיו יש לאסור על המשיב להתקשר עם כל אדם או חברה בהסכם לניהול בניין.....459
18. הזכות להקמת מרפסת היא בבחינת הרחבת דירה, המוסדרת בסעיף 71א(ד) לחוק המקרקעין. לפיכך, מוקנית לכל בעל דירה זכות להרחיב את דירתו לפי היתר בניה כדין.....460
19. נדחתה תביעה לצו מניעה קבוע.....463
20. אין לומר כי הבעלות בדירה (והחלק הצמוד לה במשמע) משתרעת, כמנייה וביה, אל חלל הרום ויש לקבוע כי הבעלות בשטח המוצמד לדירת התובעים מסתיימת במפלס תקרת דירתם.....467

21. נוכח אופיו של הסכסוך, שעיקרו מחלוקת לגבי מהות הרכוש המשותף, דרך תחזוקת הבניין והשתתפות בהוצאות התחזוקה השוטפות, הרי שהסמכות העניינית לדון בסכסוך נתונה למפקח על בתים משותפים470
22. חובה להשתתף בהוצאות אינה מותנית בטיב הניהול והתחזוקה471
23. אין דייר פורש מציבור הדיירים ואין הנציגות חדלה ממתן שירותים. אין זיקה בין החובות במובן זה, שאי קיומה של האחת על-ידי צד אחד, נותנת לצד האחר לעמוד מלקיים חובתו.....472
24. מתחזק רשאי להביא תביעתו כלפי בעלי דירות לפני מפקח על רישום מקרקעין, הן לשכרו הן להוצאותיו473
25. אמנם עיקר המחלוקת בתביעה נוגע לאי-תשלום דמי הניהול, אלא שהעובדה כי הנכס טרם נרשם כ"בית משותף" יחד עם העובדה כי הסכסוך מקורו במחלוקת חוזית שבין הצדדים, אלה כשלעצמם יש כדי להפקיע סמכותו של המפקח על בתים משותפים מלהיזקק לתביעה זו475
26. החוזה לא שינה את מעמדם של שטחי החניה ואלו נותרו חלק מהרכוש המשותף477
27. אף אם עונה המערערת על הגדרתו של המושג "מתחזק" של בית משותף, במובנו על-פי הוראות חוק המקרקעין, אין בכך כדי לקבוע דבר לעניין דיני המס החלים בעניינה.....478
28. אילו המפקח היה קובע כי חברת כרמיאל היא מתחזק של הקניון, היתה נתונה לו גם הסמכות לדון בשאלת ההתקשרות עמה חרף העובדה שהתקנון המצוי אינו כולל התייחסות לעצם מינויו של מתחזק480
29. תביעה למתן צו מניעה קבוע האוסר להימנע מלבצע בבניין מגורים משותף עבודות לבניית "רגלי" ממ"ד בקומת המסד של הבניין484
30. ערעור על פסק-דינה של המפקחת בו נדחתה תביעת המערערת למתן צו מניעה נגד העבודות להרחבת דירתם של המשיבים.....487
31. סכסוך בנוגע להפעלת חנות והשימוש בחנות כמו גם שטח הסטווין...491

497	פרק כ"ה: הגשת תביעה למפקח
497.....	1. כללי
	2. על המבקשים היה לפנות בתביעה למפקח על רישום מקרקעין ולא לבית-משפט השלום
497.....	3. ההסכמה שניתנה יכולה להינתן באופן פרטני ואינה חייבת להיעשות דווקא בדרך של כינוס אסיפה כללית
498	
501	פרק כ"ו: תחולה
503	פרק כ"ז: יישוב סכסוכים בין בעלי זירות בבית משותף
503.....	1. מבוא
504.....	2. סמכות המפקח
504.....	2.1 סמכות יחודית וסמכות מקבילה
508.....	2.2 סמכות המפקח לדון בעניין שבגררא
512.....	2.3 פסלות מפקח על רישום המקרקעין
513.....	3. סדרי דין וראיות
513.....	3.1 כללי
513.....	3.2 סדרי דין
514.....	3.3 ראיות
	3.4 בתביעה בפני המפקח ניתן לסטות מדיני הראיות, אך אי-אפשר לקבל תביעה ללא ראיות
515.....	3.5 גם אם סעיף 75 לחוק המקרקעין מאפשר סטיה מדיני הראיות ומסדרי הדין רק במהלך בירור הסכסוך וגם אם דרך המלך היתה הגשת ערעור, הרי במקרה דנן לא היה מקום להפנות את המשיבים שוב להליכים נוספים
516.....	3.6 קבלת עותק מן החלקים האחרים של הפרוטוקול הכוללים את החלטות הביניים הדיוניות, איננה כלולה באמור בסעיף 75(ג) לחוק המקרקעין האמור וטעונה תשלום אגרה, כמקובל
517.....	

3.7	חוות-דעת המומחה היתה ברורה ומפורשת ומשהודיעה המערערת, כי היא מקבלת את האחריות לתיקון, לא נותר לשמוע ראיות בנושא זה ולא נפגעה כל זכות, דיונית או מהותית, מזכויותיה של המערערת.....518
3.8	הגשת חוות-דעת רואה חשבון.....520
4	פתיחת הסכסוך - הזכות לתבוע בסכסוך - כתב התביעה.....520
4.1	הזכות לתבוע בסכסוך.....520
4.2	כתב תביעה.....522
5	החלטת המפקח כפסק-דין.....522
6	צווי ביניים.....523
7	אכיפת צווים והחלטות המפקח - בזיון בית-המשפט.....523
7.1	כללי.....523
7.2	הגשת הבקשה לאכיפת צווי המפקחת לבית-המשפט, אינה תואמת את הוראות הדין.....524
7.3	בהחלטה למנות מומחה מטעם בית-המשפט היתה משום קביעה שפסק-הדין נשוא הבקשה דנן איננו סופי. לפיכך, אין מקום להפעלת הסמכות שבסעיף 6 לפקודת בזיון בית-המשפט ולהטלת קנס על המשיבים.....526
7.4	משראתה המפקחת כי היא אינה רשאית לדון בבקשה על-פי פקודת בזיון בית-המשפט, בשל חוסר סמכות, בדיון העבירה התיק לבית-משפט השלום, שלו הסמכות לדון בה.....527
7.5	לצווים שניתנו על-ידי גופים שהם בעלי סמכות שיפוטית או מעין שיפוטית, החוק מקנה מעמד של צווי בית-המשפט, אך הסמכות לכוף את הציות לצווים אלה אינה נתונה בידם.....528
7.6	אין המפקח מוסמך לדון בבקשת אכיפה לפי סעיף 6(1) לפקודת בזיון בית-משפט, כיוון שאינו נמנה במפורש על בתי-המשפט שניתנה להם סמכות כזו בגוף הסעיף.....530

7.7 יש לוועד הבית ולחילופין לנציג הוועד, בתור אחד הבעלים, זכות ליזום הליכי בזיון בית-המשפט.....	531
7.8 יש להכיר בסמכותם של מפקחים על רישום-מקרקעין להידרש לבקשות לפי פקודת בזיון בית-המשפט בכל הנוגע להחלטות, צווים ופסקי-דין אשר יצאו תחת-ידיהם.....	533
7.9 הליך לפי פקודת בזיון בית-משפט הוא הליך אכיפה קיצוני ומקובל לראות בו הליך שיורי, לאחר שההליכים האחרים האפשריים נבחנו או מוצו עד תוים.....	535
7.10 לפני משורת הדין, אף שנסיבות העניין מצדיקות הטלת קנס מידי על המשיב, בית-המשפט נמנע מלעשות כן.....	536
8. ערעור.....	538
8.1 כללי.....	538
8.2 מאחר שהמדובר בהחלטת ביניים, יש ערעור בזכות לבית-המשפט המחוזי, אשר ידון בעניין בהרכב של שופט אחד.....	538
8.3 הסמכות לדיון בערעור זה היא בידי דן יחיד.....	541
9. בוררות.....	542
10. תמצית הלכה.....	550
10.1 סמכויותיו של המפקח בכל הקשור לרישום בתים משותפים ותיקונם הן סמכויות מנהליות ולא חלק מסמכויותו השיפוטיות הקבועות בחוק המקרקעין.....	550
10.2 סכסוך על דמי אחזקה מסור באופן ייחודי לסמכות המפקח על בתים משותפים ולא לסמכות מקבילה שכן אין המדובר בתביעה להשגת גבול.....	550
10.3 מדובר במחלוקת בין בעלי דירות בדבר חובותיהם וזכויותיהם לפי התקנון, הכרעה במחלוקת שכזו נתונה לסמכותו הבלעדית של המפקח.....	552

10.4 התקבלה בקשת התובע והדיון בתובענה הועבר למפקחת על רישום המקרקעין.....	553
10.5 התביעה ככל שהיא נוגעת לתביעה למתן צו עשה לתיקון ליקויים בדירת הנתבעת או ברכוש המשותף, נדחתה על-הסף מחוסר סמכות עניינית.....	556
10.6 תשלומי וועד בית-סכסוך.....	557
10.7 עילת הסכסוך בדבר תשלומים הקשורים עם שימוש והחזקת השטחים המשותפים, תוך שאף מבוקש ליתן צו עשה אשר אינו בסמכותו של בית-משפט לתביעות קטנות.....	557
10.8 כאשר התביעה במקורה נוגעת לסילוק יד מהרכוש המשותף ולעילות נוספות שהן בסמכות המפקח, כמו תשלום הוצאות החזקת הבית המשותף, אין ספק שהתובעים היו זכאים להגיש תביעתם בפני המפקח, אשר יש לו סמכות עניינית לדון במירב העילות בתביעה.....	558
10.9 עילת המטרד הפרטי אינה נגררת אחר עילות הפגיעה בזכות הקניין והסגת גבול ברכוש המשותף ואינה טענה אינצנדנטלית לשאלה שבסמכותו הייחודית של הפקיד המוסמך.....	559
10.10 מדובר בתביעה שהגישה הנציגות בקשר עם הוצאות שהוציאה לשם החזקתו התקינה של הרכוש המשותף. תביעה זו היא בסמכותו העניינית של המפקח.....	560
10.11 לבית-משפט לתביעות קטנות אין סמכות עניינית לדון בתביעה שעניינה חוב דמי וועד, אלא למפקח על הבתים המשותפים.....	561
10.12 למרות שאופן הרגיל סמכותה של ערכאה שיפוטית נקבעת בהתאם לסעד הנתבע, הרי ששונה המצב בנוגע למפקח הרישום, אשר בהקשר אליו מוגדרת הסמכות שלא בהתאם לסעד אלא בהתאם לעניין, דהיינו לעילה.....	561

10.13	לא היה מקום להגיש התביעה במתכונתה ללשכת ההוצאה לפועל, בין בשל היעדר מסמך בכתב כמתחייב והן - בעיקר, בחוסר סמכות עניינית של בית-המשפט האזרחי	564.....
10.14	משאין בנמצא תקנון וממילא לא נקבע בו הכלל בדבר ניהול הבית על-ידי מתחזק, הרי שאין מדובר בסכסוך בדבר זכויות וחובות לפי התקנון ולכן לא נתונה למפקח סמכות לדון, בין בסכסוך הנוגע לקביעת הכלל בדבר ניהול הבית באמצעות מתחזק ובין בשאלת החלפתו או מינויו של מתחזק מסויים	567.....
10.15	בית-המשפט אינו יכול לבוא חליף למחוקק, מקום בו מצא המחוקק להורות במפורש, מהו גדר סמכותה של המפקחת, לא ניתן להרחיב היקף סמכות זו, אך בשל הרצון לקיים רציונל משפטי אחר...	569.....
10.16	אין בהגשת תובענה אל המפקח מכוח סעיף 72(ב) לחוק המקרקעין כדי לפגוע במגוון הסעדים להם זכאי התובע על-פי דין ובכללם פיצויים	572.....
10.17	התביעה הוגשה לחיוב הנתבעת בגין הוצאות ברכוש המשותף ומשכך, הסמכות לדון בטענות אלו נתונה למפקחת על רישום המקרקעין	574.....
10.18	התובעת היא "מתחזק" כמשמעות הגדרה זו בחוק המקרקעין, והמחלוקת בין הצדדים נוגעת להוצאות ניהול הבית המשותף, אליהן מתייחס סעיף 58 לחוק המקרקעין	574.....
10.19	לא ניתן לקבל את טענות המשיבה לפיהן ההליכים הקודמים התנהלו בבתי-משפט השלום ועל-כן המבקשים מנועים מלטעון כעת להיעדר סמכות עניינית	576.....
10.20	שהמחלוקת נשוא התובענה היא בסמכותו הייחודית של המפקח על הבתים המשותפים	578.....

10.21 העובדה שהתובעת כיום אינה עוד חברת הניהול של הקניון אינה רלוונטית כלל: המועד לגביו נבחנת זהות הצדדים הוא המועד בגינו מבקשת התובעת לחייב את הנתבעים לשלם דמי ניהול עבור החנות...579

10.22 בידי התובע האפשרות לבקש פטור מאגרה בהליך בפני הפקח על רישום מקרקעין581

10.23 הסמכות הייחודית לדון בתביעה לתשלום הוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחוייבים על-פי דין, או המקובלים על-פי הנוהג מסורה לסמכותו הייחודית של המפקח על רישום המקרקעין.....581

10.24 נדחתה טענה התובעת, לפיה יש לסווג את ההליך כתביעה נזיקית אשר נועדה להשבת המצב לקדמותו. גם אם זוהי מטרתו הסופית של ההליך דן, הרי שחל במקרה זה הדין הספציפי הקבוע בחוק המקרקעין, המקנה סמכות ייחודית למפקח על המקרקעין582

10.25 התביעה שכנגד היא בסמכות עניינית ייחודית של המפקח על בתים משותפים, בהתאם להוראת סעיף 72 ו-58 לחוק המקרקעין584

10.26 טענת המשיבה לכך שמהות ההליך היא תוקפו של הסכם הניהול שנחתם בין הצדדים, אין בה כשלעצמה כדי לגרוע מסמכותו של המפקח על המקרקעין לדון בתביעה.....584

10.27 סמכותו העניינית של המפקח קבועה בסעיף 72(א) לחוק המקרקעין והיא חלה על כל סכסוך הנוגע לזכויות וחובות של בעלי דירות בבית המשותף לפי חוק החיזוק586

10.28 בית-משפט השלום, איננו מוסמך, מן הבחינה העניינית, לדון בתביעת התובע, אשר היא במהותה, תביעה לביטול פסק-הדין המושתת על הסכם פשרה אליו הגיעו הצדדים589

10.29 החלק בכתב התביעה הנוגע להחזר ההוצאות בגין התיקון הנטען של קו הביוב המשותף, מצוי בסמכותו הייחודית של המפקח על רישום מקרקעין	591.....
10.30 משעה שהעניין תלוי ועומד בפני המפקחת על רישום המקרקעין, מן הראוי להמתין להכרעתה	592.....
פרק כ"ח: בתים שאינם רשומים כבתים משותפים	595.....
1. הגדרות - סעיף 77א לחוק	595.....
2. בנסיבות בהן הסכימו כל בעלי הזכויות המקוריים במקרקעין להעביר חלקים מהרכוש המשותף בבניין לשימוש הבלעדי של הנתבע 1, ומשנכנסו התובעים בנעלי חלק מאותם בעלים, הרי שעתירת התובעים לסעד הצהרתי גורף לפיו הזכויות ברכוש המשותף יחולקו באופן שווה בין כל הבעלים במקרקעין, נעדרת עיגון משפטי	595.....
3. גם בבית שאינו רשום כבית משותף, מוכרת זכות הדיירים לשימוש והנאה בחלקי הרכוש המשותף כהגדרתו בסעיף 77א לחוק המקרקעין... 597	597.....
4. על הנתבעת לרשום את המקרקעין נשוא התביעה כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין ולהעביר את זכות הבעלות בדירות על-שם של התובעים, בתוך שישה חודשים	599.....
5. הימצאותו במקום של מתקן, שהוא חלק מן הרכוש המשותף, אינה משליכה בהכרח על מעמדו של החדר או התא, בו הוא מוצב	600.....
6. בית-המשפט נדרש לשאלה האם הצמדת המחסנים ושתי מרפסות הגג לדירות הנתבעים צריכה להיות מבוטלת נוכח החלטות הערכאות השונות בדבר מעמדן של הגינה והחצר	601.....
7. פרק ו1 לחוק המקרקעין אינו מבקש להסדיר את הסוגיה הקניינית של זכויות דיירי הבית שאינו משותף ברכוש המשותף. תכליתו של פרק ו1 היא ניהולית בלבד	604.....

8. אף אם עילת התביעה של המשיבה מעוגנת בהסכם בין הצדדים, כנטען על-ידי המערער, הרי עדיין מוסמכת המפקחת על רישום המקרקעין לדון בדבר וסמכותה היא סמכות ייחודית לפי סעיף 72(א) לחוק המקרקעין.....	605
9. על המשיבים לבצע את כל הדרוש לשם רישום הבית המשותף ורישום הדירה על-שם המבקשת.....	607
10. תחולת התקנון המצוי.....	608
11. האם לעסקת מכר החניות הציבוריות שבמרתף הבניין, יש לה תוקף משפטי מחייב אם לאו?.....	608
12. הנציגות הראשונה - סעיף 77 לחוק.....	614
13. הנוהל באין נציגות - סעיף 77 לחוק.....	615
14. דין בית שנרשם - סעיף 177 לחוק.....	615
פרק כ"ט: טענות הגנה בסכסוכים הקשורים בבית משותף.....	617
1. מבוא.....	617
2. הסכמה וויתור בכתב.....	617
3. הסכמה בעל-פה, שתיקה, היעדר מחאה ומניעות.....	620
פרק ל': רישום הבית המשותף.....	627
1. בקשה לרישום בית משותף.....	627
1.1 סדרי רישום.....	627
1.2 התשריט.....	628
1.3 בית משותף המורכב ממספר מבנים.....	629
2. צו רישום הבית המשותף.....	629
2.1 קבלת צו הרישום.....	629
2.2 רישום הצו.....	630
2.3 תיקון צו רישום.....	630
2.4 ביטול רישומו של בית משותף.....	632

632.....	2.5 ערעור על החלטות המפקח
635.....	פרק ל"א: בתים שאינם רשומים כבית משותף
635.....	1. מבוא
635.....	2. תחולת הוראות החוק
637.....	פרק ל"ב: דיני תכנון ובניה והבית המשותף
637.....	1. מבוא
637.....	2. הליכי תכנון ובניה ורישום הבית המשותף
637.....	3. היתר בניה
642.....	4. מעלית, מעליון, דוד שמש, מזגן אוויר מפוצל ורגיל