תוכן עניינים

שער א': דירה ורכוש משותף 1
פרק א': מבוא 1
פרק ב': הדירה 7
1. הגדרת "דירה"..... 7
2. המונח "דירה" בהלכה הפסוקה 9
2.1 ניתן להפריד בין רכוש משותף אשר הוא לפי עצם טיבו נכלל בגדר רכוש משותף ואינו יכול לשמש אלא כרכוש משותף, לבין רכוש משותף שנולד רק בעקבות ההחלטה להפכו לכזה ושאז הוא יכול להיחשב לדירה, לחלק ממנה או להיות מוצמד אליה..... 9
2.2 המחסן איננו דירה..... 9
2.3 מרתף איננו רכוש משותף 9
2.4 "מרפסת" או " דירה" 9
2.5 מבוקש שיאסר שימוש מסויים על-ידי בעלי הדירות האחרים וזאת, על-מנת לאפשר לתובע זכות גישה לחלקת המשנה שלהם - וערעור המשיבים נדחה 10
2.6 סיווג החצר והגג..... 10
2.7 משלא הוכחו זכויותיה של התובעת בשטח הגג, לא הוכחה עילת תביעה של הסגת גבול..... 11
2.8 פיצויים בעקבות הקמת פרגולה על שטח המוגדר כשטח משותף - התביעה התקבלה 12
2.9 שאלת סיווג החניון - אם "דירה" הוא כטענת הנתבעות ואביב, אם "רכוש משותף" כעמדת התובעים; וככל שיסווג החניון כרכוש משותף, האם נגרע ממנו כדין 12
2.10 האחריות לתיקון קירות חוץ חלה על כלל דיירי הבניין ולא על הנתבעים - התביעה נדחתה 13
2.11 גגות הם בבחינת רכוש משותף, אשר לכל בעל דירה יש זכות קניינית בחלק בלתי מסויים בו - ניתן צו מניעה זמני האוסר על המשיבים לבצע עבודות בינוי לצורך בנית מרפסת על הגג המהווה רכוש משותף 14
2.12 בקשה לצו מניעה אשר יורה לנתבעים להימנע מסיפוח חלקים מהחצר המשותפת לשימושם האישי - הבקשה נדחתה 14
2.13 הזכויות בגג דירה בבית משותף - התביעת נדחתה 15
2.14 עתירת המבקשות לחייב את המשיבה בהסרת שילוט שהציבה בניגוד להסכם - העתירה התקבלה..... 15
2.15 תביעה בעניין ליקויי בניה ברכוש המשותף - התביעה התקבלה..... 16

2.16 האם יש להורות לנתבע לבנות מחדש קיר חיצוני שהרס? 16
פרק ג': רכוש משותף 19
1. מהו הרכוש המשותף 19
2. הגדרת "רכוש משותף" בהלכה הפסוקה 20
שער ב': הוצאת חלקים מהרכוש המשותף - הצמדת חלקים לדירה 33
פרק א': זכויות בעלי דירות ברכוש המשותף 33
פרק ב': הוצאת חלקים מן הרכוש המשותף והצמדתם 35
1. מבוא 35
2. מהי "הצמדה" 37
פרק ג': הוצאת חלקים מן הרכוש המשותף והצמדתם - הלכה למעשה 41
1. תכונותיה של ההצמדה 41
2. החריג - הצמדה תהא אסורה אם תתייחס לחלקים שונים של הרכוש המשותף כגון: חדרי מדרגות, מעליות מקלטים ומתקנים המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות 42
3. דין החלק הצמוד "כדין הדירה שאליה הוא הוצמד" 43
פרק ד': חלקי רכוש משותף שונים כנושא להצמדה 45
1. חניה צמודה 45
2. בית-שימוש 46
3. שטח חצר צמוד לדירה 46
4. חדר כביסה 46
5. מעבר גישה יחידה לחצר משותפת 46
6. פיר משותף בו עוברות ארובות שתי דירות 47
7. מחסן שהיה חלק ממקלט 47
8. עיסקה נפרדת במוצמד 49
9. פיר משותף 50
10. רישום יחידה כמחסן 50
11. ביצוע הרחבה 52
12. חדרי מדרגות נפרדים 52
13. הצמדת כל חלקי הרכוש המשותף ליחידה אחת 52
14. מעבר לחצר משותפת 53
15. נזילת מים משטח מוצמד 54
16. הצמדת חניה אינה מאפשרת הצבת מחסן אלא חניה בלבד 54
17. משמעות שתיקתם של בעלי הדירות בנוגע לתוספת הבניה 54
18. הנתבע מחנה רכביו באופן שחורג מתחום החניה הצמודה לו באופן תדיר הפוגע קניינית בתובעים 55
19. האם האכסדרה היא רכוש משותף? 55
20. תוספת בניה שעל גג הבית המשותף 55

פרק ה': גג הבניין - שימוש בגג - הצמדתו - בניה עליו 57
1. הצמדת גג הבניין ובניה על הגג 57
2. האם הצמדת הגג מקנה גם את הזכות לבנות על החלק המוצמד? 58
3. בניה בשטחים צמודים 59
4. הצמדת גג הבניין 60
5. דינו של גג שנוצר מעל לבניה על חלק הגג הצמוד 60
6. 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 61
7. 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 62
8. שאלת מתן רישיון מכללא להשתמש בגג בתביעה לסילוק יד מרכוש משותף 63
9. הסכם הרחבת דירות - החלק היחסי ברכוש המשותף יתחלק בין הדיירים החדשים והישנים 65
10. גג חדר המכונות מהווה חלק מן הרכוש המשותף 65
11. מעמדם של החצר והגג לאחר שבוצעה הרחבת בניה 66
12. ביצוע בניה רחבת היקף - תוספת קומה והצמדת מרפסות חדשות לדירות החדשות 66
13. זכויות בניה אינן "שטח" בבית משותף 67
14. תביעה לסילוק מהגג הצמוד לדירת התובע את מתקן דוד השמש - התביעה נדחתה 68
15. גג הבית המשותף - האחריות לתקן גג מבניה קלה הבנוי מעל דירת התובע 68

שער ג': הוצאת חלקים מן הרכוש המשותף - יחסי קבלן ורוכש דירה 69

פרק א': מבוא 69

פרק ב': סעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973- תקנון בבית משותף 75

פרק ג': תמצית ההלכה הפסוקה 81
1. אי-עמידה בתנאי סעיף 6 לחוק 81
2. מחלוקת לגבי הרכוש המשותף 81
3. אי-ציון המחסנים במפרט 82
4. תביעה למתן צו עשה קבוע שיאסור על הנתבעים לבנות בבניין באופן שתיגרם פגיעה ברכוש המשותף ולהשיב המצב לקדמותו בכל הנוגע לאותה בניה - התביעה התקבלה 83

5. תניה בחוזה המכר לפיו "למוכר שמורה הזכות להצמיד חלקים מסויימים של הבית ליחידות דיור מסויימות לפי שיקול-דעתו הבלעדי" הינה תניה כוללנית וגורפת 83
6. בהיעדר הוראה מפורשת בדבר גריעת חלקים מן הרכוש המשותף, אין לגריעה תוקף ויחולו הוראות התקנון המצוי שבחוק המקרקעין..... 83
7. הגג שמחלוקת לא הוצא מן הרכוש המשותף בדרך הקבועה בסעיף 6 לחוק 84
8. נטל הראיה בעניין הוצאת חלקים מהרכוש המשותף מוטל על שכם הנתבעת 84
9. מחובתו של בית-המשפט להקפיד בדווקנות על עמידת הקבלן בהגבלות אשר נקבעו בחוק המכר (דירות). קבלן אינו יכול להותיר בבעלותו שטח שלא הוצא במפורש מכלל הרכוש המשותף..... 86
10. בעלות בזכות בלעדית לניצול זכויות הבניה על גג 86
11. הפרת הסכם מכר דירה בעקבות אי-מסירת הדירה במועד המוסכם, ליקויי בניה, אי-תשלום יתרת התמורה של הדירה 90
12. הוצאת חלקים מהרכוש המשותף 92
13. החרגת חלקים מהרכוש המשותף 93

שער ד': פגיעה ברכוש המשותף 97

פרק א': מבוא 97

פרק ב': מהי פגיעה ברכוש המשותף..... 103

1. התקנת דוד שמש על הגג 103
2. התקנת מעליון 104
3. התקנת מעלית 107
4. התקנת מזגן 109
5. גג הבניין 110
6. בניה בחצר הבניין, קירות חיצוניים וחלקים אחרים של הבניין 111
7. קיר פנימי איננו "רכוש משותף.....111
8. פריצת קיר חיצוני פגיעה ברכוש המשותף.....112
9. תוספת למרפסת חיצונית - פגיעה - אין נפקא אם פגיעה קטנה או גדולה 112
10. הסכמה בדיעבד - הסכמה היא 112
11. הסכמה איננה טעונה רישום 112
12. תוספת חדר על מרפסת שמשמשת גג לדירה אחרת 112
13. פריצת קיר לחדר המדרגות.....113
14. הרחבת מרפסת 113
16. הקמת קירוי/פרגולה מעל חניה צמודה - היקף ההסכמה הנדרש 113
17. הישנות הליקוי בדירת הנתבעת 113

18. תביעה למתן צו עשה המורה לבעלים של דירה בבית משותף לתקן ליקויים בדירה - התביעה התקבלה.....114
19. תביעה למתן צו עשה לתיקון ליקויים בדירה בבית משותף הגורמים לנזקי רטיבות בדירה אחרת בבית המשותף - התביעה התקבלה 114
20. נזקי הרטיבות בתקרת מרפסת דירת התובעת - התביעה התקבלה.....115
21. שאלת גדרי סמכות נציגות הבית המשותף אל מול האסיפה הכללית באשר לביצוע עבודות להחזקה תקינה וניהול הרכוש המשותף בבית המשותף וההוצאות הכרוכות בהן.....115
22. תביעה למתן צו עשה המורה לנתבע לאטום דלת שנפתחה מדירתו לחצר הבית המשותף והחזרת החצר לשימוש כלל דיירי הבית המשותף - התביעה התקבלה 116
23. איסור על הפעלת עסק.....116
24. תיקון הליקויים בדירת הנתבעת ולתיקון נזקי הרטיבות בדירת התובע 116
25. תביעה למתן צו עשה לתיקון ליקויים בדירה בבית משותף - התביעה התקבלה.....117
26. בהסכמת הנתבעים, ניתן צו עשה המורה לנתבעים, ביחד ולחוד, לבצע העבודות הדרושות לתיקון הליקויים בדירתם 117
27. תביעה למתן צו עשה לתיקון ליקויים בדירה בבית משותף הגורמים לנזקים בקירות חיצוניים - אחריות משותפת 117
28. רטיבות בקיר משותף ליחידות הדיור 118
29. תיקון נזקי הרטיבות.....119
30. דרישות הדין ביחס לשינויים המבוצעים ברכוש המשותף 119
31. חיוב הנתבעת לבצע תיקונים בדירתה שימנעו חדירת רטיבות לדירת התובעים 119
32. התקנת פרגולה בדירת גן 120
33. אין בטענת הנתבע, שרכש את הדירה מבעליה הקודמים תוך שטעה, הוטעה או בשל כל פגם אחר שנפל בכריתת הסכם המכר כדי לגרוע מחובתו הוא לבצע מלוא העבודות הדרושות לתיקון הליקוי בדירה.....120
34. בקשה למתן צו מניעה זמני, האוסר על המשיבים לפתוח עסק של מכירת מזון ומוצרי מכולת ביחידות מסחר בבית הראוי להירשם בית משותף - הבקשה התקבלה.....121
35. חובת בעלי דירה לבצע מלוא העבודות הדרושות לתיקון הליקוי בדירה, מיום שרכש הדירה ונרשם בעליה, במענה לדרישת הבעלים של דירה אחרת בבית המשותף שניזוקה בשל ליקוי זה 121
36. ניתן צו עשה המורה לנתבעים, ביחד ולחוד, לבצע העבודות הדרושות לתיקון ליקויים בדירתם.....122

37. שעה שנראה כי התיקונים בדירת הנתבע הושלמו, נותר להכריע בהוצאות ההליך 122
38. במסגרת התביעה התבקש בהסתמך על הוראת התקנון המוסכם למתן צו מניעה קבוע להפעלת עסק לממכר פלאפל - התביעה התקבלה 123
39. הפגיעה הפוטנציאלית של מצלמות בפרטיותם של בעלי הדירות בבית המשותף או של מי מטעמם. 123
40. בקשה לצו מניעה - בניית סוכה - הבקשה התקבלה 124
41. הרחבת דירה - חריגה ופיצוי 124
42. הנחת רשת..... 125
43. אין בעל דירה רשאי להקים מחיצה מפרידה בין החניה הצמודה לו לבין חניה סמוכה..... 125
44. האם יש להורות לנתבעת מס׳ 2 לסלק מגג הבית אשר הוצמד לדירת התובעת מתקנים המשמשים אותה, ובכללם, מנוע מקרר, מנוע מזגן וצלחת לוויין? 126
45. בקשה למתן צו עשה זמני, המורה למשיבות לאפשר למבקש שימוש במכונת כביסה בחדר כביסה קומתי (רכוש משותף) בבית משותף - הבקשה נדחתה..... 126
46. כיצד יש לחלק את זכות השימוש בחניה בודדת שנבנתה בחצר הבית ומהווה רכוש משותף בין כלל בעלי הדירות בבית? 127
47. תביעה למתן צו עשה המורה לבעלים של דירה בבית המשותף לסלק ידם משטח חניה בחניון הבית המשותף - התביעה התקבלה 127
48. האם הנתבע התקין יציקת בטון בפיר הבית המשותף? 128
49. האם יש להורות לנתבעים להרוס בניה שביצעו תוך חריגה מהיתר בניה ומהסכמות הצדדים? 128
50. אין ספק כי דירת התובעת ניזוקה בעטיה של חדירת רטיבות מדירת הנתבעת..... 129
51. התובע זכאי להחזר הוצאותיו - רטיבות בנכס..... 129
52. תביעה למתן צו עשה שהגישו בעלים של דירה בבית משותף המורה לבעלים של דירה אחרת בבית המשותף ולנציגות הבית המשותף לתקן ליקויים בדירה האחרת וברכוש המשותף - התביעה התקבלה כנגד נתבעים 1-2..... 129
53. יש לחייב את הנתבע להשיב את המצב בדירת התובעת לקדמותה באופן שכל נזקי הרטיבות שגרמו נזקי טיח וצבע בדירתה, לרבות פגיעה בארון המטבח, יתוקנו..... 130
54. תביעה לפינוי ולסילוק יד משטחי רכוש משותף בבית משותף - התביעה התקבלה..... 130
55. נאסרה בניה על הגג המשותף, להכניס ציוד שאינו מתקנים טכניים ולקיים עליו אירועים עד להכרעה בתביעה 131

56. סילוק ידו של הצד השלישי מן יחידת הדיור שנבנתה על גבי שטחים משותפים בבית משותף 131
57. תביעות הדדיות שעניינן בסכסוך הנוגע לבית משותף במסגרתן עתר כל אחד מהצדדים להורות לשכנו לסלק ידו מהרכוש המשותף של הבית, ולהשיב את המצב לקדמותו 132
58. שינויים שביצעו הנתבעים בקיר המשותף במסגרת שיפוצים בדירתם 132
59. שינוי סוכך רכב שהציבה הנתבעת בסמוך לחניית התובע מסוכך ארבע רגלי, לסוכך דו-רגלי וצמצום רוחב חניית הנתבעת בהתאם לרוחב הרשום 133
פרק ג': שימוש סביר ברכוש המשותף 135
1. מבוא 135
2. מהו "שימוש סביר"? 135
3. "שימוש סביר" בהלכה הפסוקה 135
3.1 מניעת חניה ברכוש המשותף 135
3.2 הנחת צינור ברכוש המשותף 136
3.3 התקנת מזגן 136
3.4 הגדלת חדרון על הגג 136
3.5 התקנת דוד שמש 136
3.6 התקנת אנטנת טלויזיה 137
3.7 בניית גדר 137
3.8 הרחבת שביל המעבר וריצוף שטחים באופן שיצר הפרשי טופוגרפיה והתקנת הפרגולות אינם שינויים הנכללים בהגדרת שימוש סביר ואשר ניתנים לביצוע ללא קבלת הסכמת שאר השותפים 137
3.9 מעבר ברכוש המשותף 141
3.10 פעולות הגינון אותן בצעו הנתבעים היו פעולות סבירות בהתחשב באופיין המצומצם, מיקום הצמחייה וטיבה והיעדר פעולות גינון שוטפות של התובעים 143
3.11 תביעה לצו מניעה קבוע להסרת אמצעי תאורה שהוצבו בחזית הבית המשותף 147
3.12 שעה שהדירה שהנתבעים עושים בה שימוש גובלת בגינות אשר בבעלותו של התובע ומשמשות את התובע או מי מטעמו באופן בלעדי, יש לאפשר שימוש סביר של כל אחד מהצדדים בחלקו 149
3.13 שימוש ייחודי במעלית ובמקלט בבית משותף 151
3.14 החלפת הכבל החשמלי היא פועל יוצא של זכות להשתמש שימוש סביר בחדר החשמל, שהוא רכוש משותף 155
3.15 שימוש בגינה הגינה הכלולה במושכר והיא משמשת את כלל דיירי המבנה 158
3.16 שימוש בגג הבניין לגידול צמחים 159

3.17 מסלעה וצמחייה שניטעו בחצר הינן שימוש סביר ומקובל בחצר של בית 161
3.18 ריצוף אשר יוצר רחבה המשכית לדירה אינו בגדר שימוש סביר ברכוש המשותף 162
3.19 הריסת משטח המרוצף שנבנה שמצפון לבית וסילוק פסולת הבניה 165
3.20 סילוק פרטי ריהוט ועציצים מהמעבר המשותף 167
3.21 תפיסת חזקה בשטח חניה 168
3.22 פעילות פריקה וטעינה של סחורה בשטחי בית משותף 168
3.23 השתת הוצאות החזקת הרכוש המשותף של הבית על בעל דירה מסויים אינה מקנה לו זכויות קניינות באותו שטח כל עוד דבר זה לא נקבע בתקנון באופן מפורש 168
3.24 הנחת המיטלטלין על-ידי הנתבע בחדר המדרגות אינה מהווה שימוש סביר ברכוש המשותף והיא חורגת מהשימוש המידתי והסביר בו 169
3.25 בעוד שלצורך הצמדה קניינית יש צורך בהסכמות בכתב, הרי שהסכמה לעשיית שימוש ייחודי בחלק מסויים ברכוש המשותף אינה טעונה מסמך בכתב, משאינה עסקה במקרקעין, והיא יכולה להתגבש גם בעל-פה או מכללא, והיא עשויה בתנאים מסויימים לחייב צדדים שלישיים, אף אם לא עוגנה רישומית 169
3.26 בעל דירה בבית משותף זכאי לעשות שימוש רגיל וסביר ברכוש המשותף ללא הסכמת בעלי הדירות האחרים ובלבד שהשימוש שנעשה ברכוש המשותף הוא רגיל וסביר לפי תנאי המקום והזמן וכן אינו מונע שימוש דומה מאחרים 170
3.27 פינוי עגלת נכה מהרכוש המשותף - התביעה נדחתה 170
3.28 תביעה לצו עשה לסילוק יד, המורה לנתבעים לפרק דוד שמש, קולט וסוכה מרחפת, שהתקינו הנתבעים על גבי הרכוש המשותף 171

שער ה': נשיאת הוצאות 173
פרק א': כללי 173
פרק ב': הוצאות הדרושות להחזקתו התקינה של הרכוש המשותף 177
פרק ג': הוצאות הקשורות בניהולו של הרכוש המשותף 179
פרק ד': הוצאות להבטחת שירותים על-פי דין או נוהג 181
פרק ה': תיקונים 183
פרק ו': חלוקת ההוצאות בין בעלי הדירות 185
פרק ז': שיפורים 187
פרק ח': השתתפות בניקיון חדר אשפה 189
פרק ט': דייר המתקן בעצמו ועל חשבונו את הרכוש המשותף 191
פרק י': תמצית ההלכה הפסוקה 193

1. השתתפות בהוצאות שיפוץ הבניין 193
2. תשלום דמי ניהול ואחזקה 194
3. תשלום עבור תחזוקת הרכוש המשותף..... 195
4. תשלום עבור סכום ההשתתפות שחל עליה, עבור עבודות שביצעה התובעת ברכוש המשותף של הבניין 197
5. תביעה לצו הצהרתי להשתתפות בעלות אחזקת הרכוש המשותף, ביחס לחלקן של הדירות אשר טרם נמסרו לרוכשיהן 200
6. השתתפות בעלויות של שיפוץ המעליות 201
7. צריכת חשמל על-ידי חברת yes מן השטחים המשותפים וחובתה לשלם 202
8. עבודות שיפוץ הבית המשותף - השתתפות הדיירים 203
9. נשיאה בהוצאות מכפילי החניה 205
10. שיפוץ הבניין 205
11. נטען כי התובעת אינה מאפשרת עיון במסמכים ואסמכתאות בקשר עם הכנסותיה והוצאותיה - הבקשה לגילוי מסמכים נדחתה 206
12. השבת כספים לתובעים שהוציאו לתחזוקת הגג המשותף 206
13. חובתו של בעל דירה בבית משותף לשאת בתשלום חלקו בהתאם להוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף 206
14. תביעה כספית שהגישה נציגות הבית המשותף בגין הוצאות לתחזוקת הרכוש המשותף - התביעה התקבלה החלקה..... 207
15. בעל דירה אינו יכול להישמע בטענה כי סירובו להשתתף בהוצאות האחזקה נובע מכך שהנציגות לא ממלאת את תפקידה כיאות 208
16. מעל מי מבין כלל בעלי הדירות בבית המשותף יש להשית את הוצאות תחזוקת הדחסנית? 208
17. אי-תשלום החלק בהוצאות החזקה תקינה וניהול הרכוש המשותף בבית המשותף 208
18. אין בעל דירה בבית משותף רשאי לקזז חיוב כספי שלשיטתו זכאי הוא להיפרע מנציגות הבית המשותף, מחלקו בהוצאות החזקה 209
19. עתירה להורות חיוב בעלים של דירה בבית המשותף בתשלום יתרת חלקו בהוצאות החזקה תקינה וניהול הרכוש המשותף - העתירה התקבלה..... 209
20. חברת הניהול אינה מוסמכת היתה ליתן לנתבעים כל פטור מתשלום מלוא חלקם בהוצאות ההחזקה..... 210
21. חובתו של בעל דירה לשאת בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה וניהולו של הרכוש המשותף..... 210
22. חובות דמי ועד 210
23. חובת בעל דירה בבית משותף הוא לשלם מלוא חלקו בהוצאות החזקה תקינה וניהול הרכוש המשותף, במועד וכסדרו 211

24. תביעה לתשלום הוצאות תחזוקת הרכוש המשותף של הבית - התביעה התקבלה בחלקה 211
25. בעניין החלטה על ביצוע עבודות שיפוץ בבית רשאי להחליט רוב רגיל מקרב בעלי הדירות, שכן מדובר ב"תחזוקה תקינה" במובן חוק המקרקעין 212
26. טענת ההגנה של הנתבע היא קיומו של הסכם בעל-פה בין הנתבע לחבר נציגות הבית המשותף, לפיו בשל נזקים שנגרמו לדירות שבבעלות הנתבע בעקבות אירוע מים פטרו חבר נציגות הבית המשותף מתשלום חלקו בגין הוצאות ההחזקה - הטענה נדחתה 212
27. אין בטענה להפרת חובה המוטלת על נציגות הבית המשותף בקשר עם ניהול תקין והחזקה של הרכוש המשותף בבית המשותף, כדי לפטור בעל דירה בבית משותף מקיום חובתו-הוא לשלם מלוא חלקו בהוצאות החזקה תקינה וניהול הרכוש המשותף.....213
28. אין לקבל דרך פעולה של בעל הדירה המבצע תחשיב עצמי באשר לחלקו בהוצאות החזקה וניהול הרכוש המשותף בבית משותף 213
29. אין לקבל טענת הנתבעים לפיה הסכמי הניהול בטלים לחלוטין. הסכמי הניהול תקפים הם רק מקום שנמצאת סתירה, כפי שאירע בעניין שיטת החישוב, התקנון יגבר.....214
30. חלקו היחסי של הנתבע בעלות ניקיון שביל מעבר 215
31. למפקח על רישום מקרקעין סמכות לדון ולהכריע בסעד הכספי לשיפוי המשיב בגין הוצאות שנטען כי נשא בהן לתיקון ליקויים ברכוש המשותף 215
32. בקשה למתן פסק-דין בהיעדר הגנה נגד הנתבע בגין חלקו בהוצאות החזקה תקינה וניהול הרכוש המשותף בבית המשותף - הבקשה התקבלה.....216
33. סעד כספי לתשלום הוצאות החזקה.....216
34. אי-תשלום התקורה המשולמת לחברת הניהול.....216
35. האם חלה חובה לשאת בדמי החניה המשתלמים לחניון מידי חודש? 218
36. החובה המוטלת על בעל דירה לשלם חלקו בהוצאות החזקת הרכוש המשותף 222
37. פרשנות הסכמי אחזקה 222
38. שתיקתם של התובעים ותשלומם בהתאם לנוהג, מעידה על הסכמתם לתשלום כאמור 223
39. תשלום דמי החזקת הרכוש המשותף הוא בגדר תשלום חובה, שאינו נתון לשיקול-דעת. שאחרת כיצד יוכל להתנהל הבית המשותף 223
40. התביעה נדחתה - התובעת לא שימשה כנציגות בעלי הדירות בקומות העסקים אלא נציגות של דירות המגורים בלבד 223

41. החובה המוטלת על בעל דירה לשלם את הוצאות החזקת הרכוש המשותף מכוח סעיף 58(א) לחוק המקרקעין היא חובה מוחלטת ובלתי-תלויה. זאת, שכן גביית התשלום נעשית לטובת קופה משותפת בה נצברים התשלומים מכל בעלי הדירות בבית, כאשר אי-תשלום או פיגור במועד התשלום מצד בעל דירה פוגע ברמת התחזוקה של הבית, לעיתים עד כדי סכנת קריסה, ולחילופין עלולים יתר בעלי הדירות לשאת בחלקו של מי שאינו משלם 224

שער ו': בית משותף המורכב ממבנים או מאגפים 225

פרק א': כללי 225

1. הדין - היסטוריה חקיקתית 225
2. הסוגים השונים של "בית מורכב" 227
3. חובת ההשתתפות בהוצאות בגין החזקת הרכוש המשותף 227
4. קיום נציגויות נפרדות 227
5. שימוש ברכוש המשותף "הנפרד" 228
6. משמעויות רכושיות וכלכליות נוספות 230
7. רישום בתקנון ובמרשם 230
8. הוספת ההחלטה בתקנון 230
9. סוגיית הרישום במרשם המקרקעין 231
10. שינוי ההחלטה שהתקבלה 231
11. סמכות המפקח בסעיף 59 לחוק 231

פרק ב': תמצית ההלכה הפסוקה 235

1. קומות המרתף בבית המשותף - אגף נפרד 235
2. חיזוק מבנה - בית המורכב משני מבנים 237
3. מהותו של הבית - האם הבית הוא בית מורכב בעל הפרדה ניהולית לשתי נציגויות? 240
4. פרוייקט בניה לפי תמ"א 38 - בניין הכולל שלושה מבני "רכבת" 241
5. היעדר רוב לבניית המרפסות 244

שער ז': התקנת דוד שמש 247

פרק א': כללי 247

פרק ב': תמצית ההלכה הפסוקה 249

1. התקנת דוד שמש על גג הקומה הנוספת 249
2. תביעה לצו מניעה קבוע שיאסור על הנתבעים לפרק את דודי השמש 249
3. התקנת קולטי שמש על גג וסמכות המפקח 250

שער ח': הינתקות ממערכת חימום מרכזית 253

פרק א': כללי 253

פרק ב': תמצית ההלכה הפסוקה 257

1. תשלומים לחברת עמידר - ניתוק מן ההסקה כטענת הגנה 257

2. מהם החיובים הכספיים אותם ניתן להטיל על דייר בבית משותף שקיבל הסכמת הדיירים האחרים לניתוקו מן ההסקה המרכזית? 258
3. חיוב חלקי בהוצאות צריכת החשמל ואחזקת המערכת.....261
שער ט': התאמות לאדם עם מוגבלות 263
פרק א': הדין.....263
פרק ב': הלכה למעשה 265
שער י': החלפת ספק גז 269
פרק א': כללי.....269
פרק ב': תמצית ההלכה הפסוקה - עבר והווה.....275
1. אכיפת רכישת גאז.....275
2. מעבר לספק גאז אחר.....278
3. תחרות בין חברות הגאז 282
4. תביעה למתן צו עשה, המורה לנתבעת לבטל את השינויים שביצעה במערכת הגז המרכזית של שלושה בניינים ולהשיב את המצב לקדמותו 283
5. האם תניה בהסכם שבין המבקשת לבין צרכניה מכבידה על יכולת המעבר של הצרכנים לספק גז אחר ולפיכך מנוגדת להוראות החוק בעניין זה.....283
6. מהי הפרשנות הראויה של ההסדרים החלים על סיום התקשרות מרוכזת של דיירים בבית משותף עם ספק גז 285
7. בקשה לצו מניעה זמני, האוסר על המשיבה לבצע כל פעולה או הליך במערכת הגז המרכזית בבתים המשותפים באשדוד ובכלל זה כל הליך שתכליתו החלפת ספק הגז בבניינים.....286
שער י"א: מתקני גז 287
פרק א': כללי.....287
פרק ב': תמצית ההלכה הפסוקה.....289
1. בקשה לצו מניעה זמני שיאסור לפרק פריטי רכוש של המבקשת, המרכיבים את המערכת המרכזית לאספקת גז 289
2. אחסון חפצים אישיים בחדר הגאז 290
3. צנרת הגאז שהותקנו על-ידי דייר האם שייכים לרכוש המשותף.....290
4. פיצוי בגין הפסקת אספקת גז 291
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 292
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 294
שער י"ב: התקנת מעלית.....297

פרק א': כללי 297
פרק ב': הפעלת מעלית כמעלית שבת - תאורה בשבת ובמועד 301
פרק ג': תמצית ההלכה הפסוקה 303
1. הסכמה מחייבת של שני שלישים מבעלי הדירות להקמת המעלית בחלופה הצפונית..... 303
2. גובה התשלום שעל המערערים לשלם למשיב כדי שיהיו זכאים להשתמש בשירותי מעלית..... 307
3. הערעור כנגד פסק-דינה הדוחה תביעה למתן צו המאפשר שימוש במעלית שבבית המשותף 309
4. בחינת סוגיית תום-לב בהסכם לבנית מעלית 311
5. חיובים כספיים עבור שירותי אחזקה ותיקונים למעלית..... 311
6. אי-השתתפות בהוצאות התקנת מעלית..... 313
7. צו מניעה קבוע האוסר על הנתבעים להתקין מעלית בבית המשותף בהתאם להיתר הבניה 313
8. תביעה לחיוב בעלים של דירה בבית משותף בגין חלקם היחסי בעלות דמי השירות לחברת המעליות, ובגין חלקם היחסי בעלות תיקון המעלון בבית - התביעה התקבלה בחלקה..... 314
שער י"ג: בית משותף שנהרס 315
פרק א': כללי 315
פרק ב': תמצית ההלכה הפסוקה 321
1. בית משותף נהרס כליל עקב שריפה ונמחק מפנקס הבתים המשותפים..... 321
2. סכסוך כספי בין בעלי דירות בבית משותף, שבנייתו הופסקה על-ידי קבלן עקב קשיים כלכליים 322
3. תביעה לפירוק שיתוף בבניין שנהרס 323
4. 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? 326
5. שיקומו של בית באמצעות עסקת קומבינציה 333
שער י"ד: הריסת בניין והקמת בניין חדש תמ"א 38/2 335
פרק א': מבוא 335
פרק ב': חוק פינוי-ובינוי (פיצויים), התשס"ה-2005 337
1. חוק פינוי-ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006 337
2. תקנות פינוי-ובינוי (פיצויים) (מינוי שמאי פינוי-ובינוי וסדרי דין בבקשות שיוגשו לשמאי פינוי-ובינוי), התשע"ב-2012 343
3. דברי ההסבר להצעת חוק פינוי-ובינוי (פיצויים), התשס"ה-2005 הצ"ח 1814 349
פרק ג': סירוב להצטרף לתכנית פינוי-בינוי 351
פרק ד': סירוב דייר להתפנות במסגרת פינוי-בינוי 355

פרק ה': חוק פינוי-בינוי וסעיף 60 לחוק המקרקעין 357
פרק ו': תביעת פיצויים לפי החוק 359
פרק ז': סמכות מוסדות התכנון לדון במחלוקות קנייניות 361
פרק ח': אין לקיים דיון מחודש בהגדרת המקבץ הרלבנטי ובשאלת כדאיותה הכלכלית של העסקה 365
פרק ט': דייר סרבן - המבקש לא תמך את העובדות העומדות ביסוד בקשתו בתצהיר 367
פרק י': סירובו של הנתבע לכך שאימו המבוגרת תאלץ לעבור לדירה אחרת באופן זמני איננה סבירה 369
פרק י"א: צרכים ייחודיים לדייר ספציפי 371
פרק י"ב: הצעת היזם עונה על דרישת הכדאיות הכלכלית 373
פרק י"ג: פינוי-בינוי הינה תכנית שאפתנית, מדינית בשיתופה של עיריית תל-אביב שנועדה להוביל להתחדשות עירונית 375
פרק י"ד: על-מנת להוציא את התכנון לפועל יהיה על המשיבים לגייס רוב 377

שער ט"ו: חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 379

פרק א': הגדרות - סעיף 1 לחוק 379
פרק ב': ביצוע עבודה ברכוש משותף על-פי תכנית החיזוק - סעיף 2 לחוק החיזוק 381
פרק ג': עבודה שמטרתה שינוי ברכוש המשותף - סעיף 3 לחוק החיזוק 383
פרק ד': עבודה שמטרתה הרחבת דירה - סעיף 4 לחוק החיזוק 385
פרק ה': עבודה שמטרתה בניית דירה חדשה - סעיף 5 לחוק החיזוק ... 387

1. כללי 387
2. בקשה לאישור עבודות - לא הוכח כי יש בפרוייקט מושא ההליך משום פגיעה בנתבעות באופן המצדיק שלא לאשרו 390
3. על-מנת לעודד חיזוק מבנים קיימים ושיפור עמידותם מפני רעידות אדמה, מעניקה תמ"א 38 תמריצים כלכליים ותכנוניים הן לבעלי מבנים ובתים משותפים בישראל הן ליזמים, ובכללם זכויות בניה מוגדלות, כמו גם הליך מקוצר למתן היתר הבניה הדרוש 391
4. אשר לטענת המבקשת בעניין המבחן שקבע בית-המשפט קמא לעניין בחינת טענתה לקיפוח על-פי תוספת המטרים שתקבל המבקשת ולא על-פי בדיקת השווי הכלכלי: הקביעה לפיה דייר שעקב הפרוייקט זוכה לתוספת שווי כלכלי נמוכה מהדיירים האחרים במידה ניכרת, עדיין אינו זכאי לכל סעד הואיל ובמישור תוספת המטרים התמונה שונה, ראויה בהחלט לבחינה בבית-משפט 391

5. חוק החיזוק, אשר הסמכות לדון בתביעות המוגשות מכוחו הוקנתה למפקח על רישום המקרקעין, נחקק כצעד משלים לתמ"א 38 ועל-מנת להקל על הוצאתם לפועל של פרוייקטים עליהם היא חלה.....391
6. במסגרת סעיף 5א נקבע מתווה ולפיו, הגם שבכלל בהתאם להוראות חוק המקרקעין, טעונות עבודות חיזוק, לרבות עבודות הכוללות הריסת הבית המשותף והקמתו מחדש, הסכמת כלל בעלי הדירות, הרי שלמפקח הסמכות לאשר ביצוע עבודות אלו גם בהיעדר הסכמת כלל הבעלים, בתנאים כפי שנקבעו בסעיף ובכלל כך - לאחר שניתנה לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון טענותיו וכאשר בהחלטתו ישקול המפקח את הנסיבות המיוחדות של בעל הדירה המתנגד לביצוע העבודה והשלכותיהן.....392
פרק ו': תוקפה של עיסקה לפי תכנית החיזוק - סעיף 5ג לחוק 393
פרק ז': הגשת תביעה למפקח - חוות-דעת שמאי - סעיפים 6-6א לחוק החיזוק.....395
פרק ח': אופן מתן הסכמה לביצוע עבודה ברכוש המשותף - סעיף 7 לחוק החיזוק.....397
פרק ט': נשיאה בהוצאות עבודה - סעיף 8 לחוק החיזוק.....399
פרק י': חובת חיזוק הבית המשותף - סעיף 9 לחוק החיזוק.....401
פרק י"א: נשיאה בהוצאות חיזוק - סעיף 10 לחוק החיזוק.....403
פרק י"ב: בית מורכב - סעיף 11 לחוק החיזוק.....405
פרק י"ג: הוראות שונות - סעיפים 12-14 לחוק החיזוק.....409
פרק י"ד: הליכי תכנון ובניה.....411
1. מתן ההטבה יינתן רק לאחר קיום ההתחייבות, אחרת קטן התמריץ להשלים את עבודות החיזוק 411
2. שיקול-הדעת של הוועדה המקומית - סעיפים 21, 23 ו- 24 לתמ"א 38 411
3. קידום פרוייקטים על-פי תמ"א 38 - יש לראות בחיוב שכן יש בו אינטרס ציבורי חשוב 412
4. אישור תוספת בניה על גג מבנה - שהוקם בשנות ה- 70 412
5. אופן חלוקת הזכויות בגג הבניין ובזכויות הבניה מעליו לאור תכניות המיתאר הארציות: תמ"א 38 ו- תמ"א 1/38א החלות על החלקה 413
6. בסמכותה של הוועדה המקומית שלא להתיר מימוש מלוא הזכויות הניתנות לאישור על-פי תמ"א 38 413
7. הוראת סעיף 12 לתמ"א 38 באה לסייג את סעיף 11 לתמ"א 38.....414
8. עיצובו של הגג - על-פי סעיף 18.2 לתמ"א 38.....415
9. תנאי להיתר לתוספות בניה - סעיף 17 לתמ"א 38.....415

10. בעלי עניין ו"הזדמנות להעיר את הערותיהם" - סעיף 27 לתמ"א 38 - 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 416
11. החלת סעיף 149 לחוק התכנון והבניה וכאמור בסעיף 27 לתמ"א 38 417
12. הפרשנות שיש ליתן למונח "תכנית מפורטת להרחבת דיור"..... 417
13. האם יש בבניית ממ"ד כדי לסכל בעתיד בניה על-פי תמ"א 38?..... 418
14. החובה לבנות מרחב מוגן 419
15. סעיף 12 לתמ"א 38 קובע מבחן מהותי של גובה ולא מבחן טכני של ספירת מספר הקומות 420
16. הפעלת סמכותו של המפקח על הבתים המשותפים 421
17. סמכותו של מפקח על רישום המקרקעין להורות על ביצוע עבודות בבית משותף חרף התנגדות מקצת מן הדיירים..... 421
פרק ט"ו: ההלכה הפסוקה 425
1. כיצד יש לפרש את הוראות תקנון בית משותף בעניין זכויות בניה לפי תמ"א 38? 425
2. קיומן של ראיות לכאורה - בקשה לסעד זמני נדחתה 425
3. זכויות בניה מכוח תמ"א 38..... 426
4. תביעה שהוגשה בידי רוב בעלי הדירות בבית משותף שעותרים לאישור ביצוע הפעולות הנדרשות ברכוש המשותף חרף היעדר הסכמת הנתבעים - התביעה התקבלה 427
5. תביעה למתן צו המאשר ביצוע עבודות ברכוש משותף בבית משותף מסוג הריסה ובניה על-פי תמ"א 38 - התביעה התקבלה..... 427
6. התנגדות דייר לחתימת הסכם תמ"א..... 428
7. תובענה למתן צו המאשר לתובעים לבצע בבית פרוייקט תמ"א 38 בהתאם להסכם שנחתם בין התובעים לבין היזם - התובענה התקבלה..... 428
8. תביעה למתן צו המאשר ביצוע עבודות הריסה והקמה מחדש של הבית המשותף - התביעה התקבלה..... 428
9. תביעה למתן צו המאשר ביצוע עבודות ברכוש המשותף בבית משותף על-פי תמ"א 38 חרף היעדר הסכמת הנתבע - התביעה התקבלה 429
10. מנגנון חלוקת דירות התמורה במסגרת הפרוייקט 429
11. על-אף מטרתה של תכנית החיזוק, נקבע מנגנון אשר מאפשר לאזן בין הצורך הציבורי שבחיזוק בתים משותפים, לבין התנגדותם של בעלי דירות בבית לתכנית. על האיזון אפשר ללמוד מסעיף 5 לחוק החיזוק,..... 430
12. הצמדת חניה בפרוייקט תמ"א 38 430

13. בקשה למתן צו מניעה זמני והורה למשיבים שלא לבצע עבודת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38, בבית המשותף. נקבע, כי אין למשיבים הרוב הדרוש לביצוע העבודות 431
14. לא נמצא בטענות הנתבעת טעמי התנגדות ענייניים וראויים, אשר יש בהם כדי לדחות ביצוע עבודות לחיזוק הבית המשותף על-פי תכנית החיזוק וחוק החיזוק 431
15. משעוגנו, הסכמות הצדדים בהחלטת וועדת הערר, הרי שהן מחייבות את הצדדים 432
16. בבקשה לאישור ביצוע עבודות על-פי סעיף 5 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 חרף התנגדות הנתבעת לביצוען - הבקשה התקבלה 432
17. תביעה במסגרתה מבוקש לאשר לתובעים להוציא אל הפועל פרוייקט חיזוק מפני רעידות אדמה של הבית המשותף חרף התנגדות הנתבעים - התביעה התקבלה 433
18. טענת הנתבעים לפיה, תכנון החניה בתכנית הבקשה להיתר הבניה יביא לחלוקה לא שוויונית של שטחי הקרקע בין שני המבנים - הטענה נדחתה 433

שער ט"ז: ניהול הבית המשותף 435

פרק א': מבוא 435

פרק ב': תקנון הבית המשותף 437

1. מבוא 437
2. רישומו של תקנון 439
3. שינוי או תיקון התקנון 439
4. תקנון מוסכם 440
   4.1 כללי 440
   4.2 משילובם של סעיף 62 לחוק המקרקעין וסעיף 12 לתקנון המצוי עולה, כי לא ניתן להצמיד חלק מסויים מהרכוש המשותף לדירה מסויימת ללא הסכמת כל בעלי הדירות. שימוש ייחודי של בעל דירה ברכוש משותף, כמוהו כ"הצמדה בפועל תביעות הדדיות שעניינן בסכסוך הנוגע לבית משותף במסגרתן עתר כל אחד מהצדדים להורות לשכנו לסלק ידו מהרכוש המשותף של הבית, ולהשיב את המצב לקדמותו 440
5. תקנון שנערך על-ידי יחיד 441
6. התקנון המצוי 441

פרק ג': תקנון הבית המשותף - תמצית הלכה 447

1. בניית בניין שנועד לקליניקות רפואיות 447
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 448

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 450
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 451
5. שמדובר בשינוי העשוי לפגוע ברכוש המשותף ועל-פי סעיף 2 לתקנון המצוי יש צורך בהסכמת האסיפה הכללית של בעלי הדירות 452
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 453
7. קיים פגם בכך שהבקשה למתן סעד זמני, שהוגשה במעמד צד אחד, הוגשה רק כאשר התחיל השלב בעבודות שלא היה מוסכם על המבקשים 454
8. דיני התכנון והבניה בוחנים היבטים תכנוניים שונים, אך היתכנות תכנונית אין פירושה היתר לפגוע בקניין הזולת 456
9. המחדל ברישומו של ההסכם רובץ לפתחם של בעלי הדירות שהיו מעוניינים ברישומו ואין הצדקה להטיל את פירות מחדלם על הנתבעת 457
10. היעדר תקנון מוסכם והתקנון המצוי 459
11. אימוץ התקנון המצוי 459
פרק ד': הנציגות 461
1. מבוא 461
2. מעמדה המשפטי של הנציגות כאישיות משפטית 462
3. מעמד הנציגות כמורשה של בעלי הדירות 463
4. סמכויותיה של הנציגות 465
5. הנציגות הראשונה 465
6. הנוהל באין נציגות 466
7. השכר לנציגות 466
פרק ה': הנציגות - ההלכה הפסוקה 467
1. האם רשאית האסיפה הכללית להחליט בדבר מתן פטור לחברי הנציגות מתשלום דמי ועד ואיזה רוב דרוש לכך? 467
2. האם הנתבעת היא נציגת הנציגות? 467
3. מי שטוען כי הנציגות אינה הנציגות החוקית, עליו להראות נציגות אחרת 467
4. מי שטוען כי נציגות מכהנת בבית משותף איננה הנציגות החוקית צריך להוכיח קיומה של נציגות אחרת 468

5. על דרך הכלל, אין בעלים של דירה בבית משותף רשאי לבצע בעצמו עבודות הדרושות להחזקה תקינה של הרכוש המשותף ולתקן בעצמו ליקויים ברכוש זה 468
6. הקניית שליחות - ייפוי כוח של אדם (שלוח) ליטול חלק באסיפה הכללית של בעלי הדירות ולהצביע בה במקומו של בעל דירה (שולח) 469
7. הדייר שימש כנציגות הבית ולכן היה רשאי לחתום על יפוי הכח בעת שנחתם ואם עתה אינו משמש עוד כנציגות, אין בכך מאומה 469
8. בהיעדר שיקולים מיוחדים, מולידה הצפיות הטכנית צפיות נורמטיבית, המחייבת את הנציגות לנקוט באמצעים סבירים למניעת סיכוני בטיחות 470
9. 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 471
10. נדחתה טענת הנתבעים בדבר היעדר סמכותה של התובעת לשמש כנציגות הבית המשותף 472
11. 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 473
12. 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 474
13. חיוב בהפקדת ערובה להבטחת הוצאות 475
14. השבת סכומי כסף ששולמו לחשמלאי 477
15. בקשה לביטול פסק-דין - הבקשה נדחתה, המבקש אינו בעל דין בהליך העיקרי - נציגות היא המורשית 479
16. החובה המוטלת על נציגות הבית המשותף לתקן כל ליקוי ברכוש המשותף 479
17. חיוב הנציגות לפתיחת חשבון 480
פרק ו': האסיפה הכללית 481
1. מבוא 481
2. כינוס האסיפה 482
3. מניין באסיפה 482
4. ניהול האסיפה, הצעה והחלטות 482
5. אי-כינוס אסיפה כללית במועדה 483
6. החלטות בעלי הדירות 483
7. סמכויות האסיפה הכללית 485

7.1 עריכת תקנון ושינוי הוראותיו 485
7.2 פעולות בעל דירה שיש בהן פגיעה ברכוש המשותף 485
7.3 קביעת דרכי ניהולו של הרכוש המשותף, קביעת הוצאות הכרוכות בו, מינוי נציגות 486
7.4 סגירת מרפסת חיצונית 486
7.5 הפיכת מחסן לדירת מגורים 486
7.6 חניה ברכוש המשותף 486
7.7 בניית צריף ברכוש משותף ותביעה לסילוק-יד 487
7.8 העברת חלק צמוד מדירה לדירה 487
7.9 תוספת חדר ומרפסת 487
7.10 עבודות בניה בדירה, פריצת קיר, קיר חיצוני, חדר מדרגות 487
7.11 בניה על גג 487
7.12 התקנת מזגן 487
7.13 פריצת פתח בגג, התקנת צינור מים וברז מים 487
7.14 מבחן "הפגיעה המהותית" 487
7.15 אסיפה כללית רשאית לקבוע מתחזק לרכוש המשותף 487
7.16 מעמדה של הנתבעת, חברת ניהול, (שהוקמה על-ידי המחזיקים ובעלי המלון מיום פתיחתו) האם נחשבת כגוף "מתחזק" על-פי חוק המקרקעין, אם לאו 488
7.17 קביעת מתחזק - סעיף 6א לחוק המכר דירות 488
7.18 אי-תשלום התקורה המשולמת לחברת הניהול 489
7.19 האם חלה חובה לשאת בדמי החניה המשתלמים לחניון מידי חודש? 491

שער י"ז: שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה - הגדרות 495

פרק א': כללי 495

פרק ב': תמצית הלכה 497

1. הצמדת אחוזי בניה בבית משותף היא בהתאם לחלק היחסי של הדירה בבית המשותף, אלא אם נקבע אחרת ועל קביעה זו להיות מפורשת 497
2. חניון המהווה חלק מהרכוש המשותף של הבניינים עם הסדר החניה המפורט בתקנון החניה 497

פרק ג': שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה 503

1. כללי 503
2. ההלכה הפסוקה 505
2.1 האם השטח שבמחלוקת שייך לאגף המסחרי? 505
2.2 הרחבת דירה 506
2.3 עתירה להורות לנתבעים להרוס את חלק ממרפסת צדדית - העתירה נדחתה 506

2.4 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.....507
2.5 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 מהכוח לפועל 509
2.6 סעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין אינו מתיר למשיבים לבנות על הגג, שהוא חלק מהרכוש המשותף, את אותו חדר שהם מבקשים לבנות עליו.....511
2.7 במשך שנים רבות, לא טענו הנתבעים דבר כנגד הבניה ובהתנהגותם יש לראות משום הסכמה שבשתיקה.....511
2.8 שעה שבאים לפגוע בזכויות קניינית של בעל זכויות ברכוש המשותף, מן הראוי לפרש את הוראת החוק המאפשר את הפגיעה, בזהירות ובצמצום ולהעדיף את הפירוש המצמצם את הפגיעה 512
2.9 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 514
2.10 לא התקבלה החלטה מפורשת וברורה בלשונה, בדבר הוצאת הגג מהרכוש המשותף והצמדתו לדירת התובעים, לשם הרחבת אותה דירה 514
2.11 יש לראות את הנתבעים כמי שהסכימו להרחבת דירת התובעים, בדיוק באותו שטח שבו פולשת הרחבת דירתם לתוך שטח הרכוש המשותף המקורי 516
2.12 גם אם יוכיחו התובעים טענותיהם, לא יהיו הם זכאים לדרוש מהנתבעים את פירוק השיתוף 517
2.13 סעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין אינו מתנה קבלת החלטת הדיירים לביצוע שינויים ברכוש המשותף במסגרת של אסיפת דיירים.....519
2.14 הבניה אשר ביצעו הנתבעים איננה חוקית, היא פוגעת בקניינם של התובעים ומצדיקה קבלת התביעה.....521
2.15 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.....522
2.16 משלא הוכח כי ההחלטה התקבלה באסיפה כללית די בכך כדי להגיע למסקנה כי הבניה על הרכוש המשותף אינה כדין 523

2.17 אין מדובר במקרה דנן בפגיעה קלת ערך ברכוש המשותף, אלא בפגיעה שיש בה כדי לשלול דרך קבע זכויות של דיירי הבניין המשותף 524
2.18 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 לשימושו הבלעדי של אחד הדיירים 525
2.19 נדחתה בקשה למתן צו מניעה זמני, לפיו יש לאסור על המשיב להתקשר עם כל אדם או חברה בהסכם לניהול בניין 528
2.20 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 529
2.21 נדחתה תביעה לצו מניעה קבוע 531
2.22 אין לומר כי הבעלות בדירה (והחלק הצמוד לה במשמע) משתרעת, כמניה וביה, אל חלל הרום ויש לקבוע כי הבעלות בשטח המוצמד לדירת התובעים מסתיימת במפלס תקרת דירתם 534
2.23 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 משותפים 536
2.24 חובה להשתתף בהוצאות אינה מותנית בטיב הניהול והתחזוקה 537
2.25 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 538
2.26 מתחזק רשאי להביא תביעתו כלפי בעלי דירות לפני מפקח על רישום מקרקעין, הן לשכרו הן להוצאותיו 538
2.27 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 זו 540
2.28 החוזה לא שינה את מעמדם של שטחי החניה ואלו נותרו חלק מהרכוש המשותף 541
2.29 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 542

2.30 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 מתחזק.....543
2.31 תביעה למתן צו מניעה קבוע האוסר להימנע מלבצע בבניין מגורים משותף עבודות לבניית "רגלי" ממ"ד בקומת המסד של הבניין 546
2.32 ערעור על פסק-דינה של המפקחת בו נדחתה תביעת המערערת למתן צו מניעה נגד העבודות להרחבת דירתם של המשיבים 549
2.33 סכסוך בנוגע להפעלת חנות והשימוש בחנות כמו גם שטח הסטוויין.....551
פרק ד': הגשת תביעה למפקח 557
1. כללי 557
2. על המבקשים היה לפנות בתביעה למפקח על רישום מקרקעין ולא לבית-משפט השלום 557
3. ההסכמה שניתנה יכולה להינתן באופן פרטני ואינה חייבת להיעשות דווקא בדרך של כינוס אסיפה כללית.....558
פרק ה': תחולה 561
שער י"ח: יישוב סכסוכים בין בעלי דירות בבית משותף.....563
פרק א': מבוא 563
פרק ב': סמכות המפקח - סמכות יחודית וסמכות מקבילה 567
1. כללי 567
2. ההלכה הפסוקה.....575
2.1 סמכות המפקח על רישום מקרקעין להכריע בסכסוכים 575
2.2 המפקח על רישום מקרקעין אינו מוסמך, מכוח סמכותו השיפוטית הקבועה בהוראת סעיף 72 לחוק המקרקעין לדון ולהכריע בסכסוך שמהותו רישום בית כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים 575
2.3 סמכויותיו של המפקח בכל הקשור לרישום בתים משותפים ותיקונם הן סמכויות מנהליות ולא חלק מסמכויותיו השיפוטיות הקבועות בחוק המקרקעין.....575
2.4 סכסוך על דמי אחזקה מסור באופן ייחודי לסמכות המפקח על בתים משותפים ולא לסמכות מקבילה שכן אין המדובר בתביעה להשגת גבול 576
2.5 מדובר במחלוקת בין בעלי דירות בדבר חובותיהם וזכויותיהם לפי התקנון, הכרעה במחלוקת שכזו נתונה לסמכותו הבלעדית של המפקח.....577
2.6 התקבלה בקשת התובע והדיון בתובענה הועבר למפקחת על רישום המקרקעין 578
2.7 התביעה ככל שהיא נוגעת לתביעה למתן צו עשה לתיקון ליקויים בדירת הנתבעת או ברכוש המשותף, נדחתה על-הסף מחוסר סמכות עניינית 580

2.8 תשלומי וועד בית - סכסוך 581
2.9 עילת הסכסוך בדבר תשלומים הקשורים עם שימוש והחזקת השטחים המשותפים, תוך שאף מבוקש ליתן צו עשה אשר אינו בסמכותו של בית-משפט לתביעות קטנות 581
2.10 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 581
2.11 עילת המטרד הפרטי אינה נגררת אחר עילות הפגיעה בזכות הקניין והסגת גבול ברכוש המשותף ואינה טענה אינצנדנטלית לשאלה שבסמכותו הייחודית של הפקיד המוסמך 582
2.12 מדובר בתביעה שהגישה הנציגות בקשר עם הוצאות שהוציאה לשם החזקתו התקינה של הרכוש המשותף. תביעה זו היא בסמכותו העניינית של המפקח 583
2.13 לבית-משפט לתביעות קטנות אין סמכות עניינית לדון בתביעה שעניינה חוב דמי וועד, אלא למפקח על הבתים המשותפים 583
2.14 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 584
2.15 לא היה מקום להגיש התביעה במתכונתה ללשכת ההוצאה לפועל, בין בשל היעדר מסמך בכתב כמתחייב והן - בעיקר, בחוסר סמכות עניינית של בית-המשפט האזרחי 586
2.16 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 588
2.17 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 590
2.18 אין בהגשת תובענה אל המפקח מכוח סעיף 72(ב) לחוק המקרקעין כדי לפגוע במגוון הסעדים להם זכאי התובע על-פי דין ובכללם פיצויים 591
2.19 התביעה הוגשה לחיוב הנתבעת בגין הוצאות ברכוש המשותף ומשכך, הסמכות לדון בטענות אלו נתונה למפקחת על רישום המקרקעין 593

2.20 התובעת היא "מתחזק" כמשמעות הגדרה זו בחוק המקרקעין, והמחלוקת בין הצדדים נוגעת להוצאות ניהול הבית המשותף, אליהן מתייחס סעיף 58 לחוק המקרקעין 593
2.21 לא ניתן לקבל את טענות המשיבה לפיהן ההליכים הקודמים התנהלו בבתי-משפט השלום ועל-כן המבקשים מנועים מלטעון כעת להיעדר סמכות עניינית 595
2.22 שהמחלוקת נשוא התובענה היא בסמכותו הייחודית של המפקח על הבתים המשותפים 596
2.23 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 596
2.24 בידי התובע האפשרות לבקש פטור מאגרה בהליך בפני הפקח על רישום מקרקעין 598
2.25 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 598
2.26 נדחתה טענה התובעת, לפיה יש לסווג את ההליך כתביעה נזיקית אשר נועדה להשבת המצב לקדמותו. גם אם זוהי מטרתו הסופית של ההליך דנן, הרי שחל במקרה זה הדין הספציפי הקבוע בחוק המקרקעין, המקנה סמכות ייחודית למפקח על המקרקעין 598
2.27 התביעה שכנגד היא בסמכות עניינית ייחודית של המפקח על בתים משותפים, בהתאם להוראת סעיף 72 ו- 58 לחוק המקרקעין 600
2.28 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 600
2.29 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 החיזוק 601
2.30 בית-משפט השלום, איננו מוסמך, מן הבחינה העניינית, לדון בתביעת התובע, אשר היא במהותה, תביעה לביטול פסק-הדין המושתת על הסכם פשרה אליו הגיעו הצדדים 604
2.31 החלק בכתב התביעה הנוגע להחזר ההוצאות בגין התיקון הנטען של קו הביוב המשותף, מצוי בסמכותו הייחודית של המפקח על רישום מקרקעין 605
2.32 משעה שהעניין תלוי ועומד בפני המפקחת על רישום המקרקעין, מן הראוי להמתין להכרעתה 606

2.33 חיוב בהוצאות משפט לאחר מתן פסק-דין שדחה את התביעות וההודעה לצד שלישי 607
2.34 בקשת המבקשים להורות שינוי חיובים שהוטלו עליהם במסגרת פסק-הדין - הבקשה נדחתה 608
2.35 לא נמצא בטענות המשיבים טעם המניח הדעת לאי ביצועם מלוא הוראות פסק-הדין - בקשה לכוף על המשיבים ביצוע פסק-דין התקבלה..... 609
2.36 ויכוח על תשלום חושי בגין השימוש ברכוש המשותף - סמכות מפקח..... 609
2.37 פרשנות הסכם בין בעלי דירות בסמכות מפקח 609
2.38 צו מניעה לניהול בית כנסת 610
2.39 הקמת מגרש חניה בסמכות מפקח 610
פרק ג': סמכות המפקח בדבר הסגת גבול..... 611
1. כללי 611
2. ההלכה הפסוקה..... 612
2.1 למפקח על רישום מקרקעין סמכות עניינית לדון בתביעות שעילתן סילוק יד ודמי שימוש ראויים 612
2.2 האם המפקח על רישום מקרקעין מוסמך לדון בהודעות לצדדים שלישיים, שאינם "בעל דירה" כהגדרת מונח זה בחוק המקרקעין 612
2.3 מדובר בעילות נזיקיות עצמאיות העומדות בפני עצמן ואינן מצויות בסמכותו של המפקח 613
פרק ד': היקף סמכויות המפקח כולל הסמכות לדון בעניין שבגרא..... 615
פרק ה': פסלות מפקח על רישום המקרקעין 619
1. כללי 619
2. עצמאות השופט ואי-תלותו - אובייקטיביות ואמון..... 620
3. תכליות דיני הפסלות 620
4. מבט כללי על פסיקת בתי-המשפט..... 621
5. ההלכה הפסוקה..... 624
5.1 פסלות רשם ההוצאה לפועל..... 624
5.2 בקשה לפסלות שופט - הבקשה נדחתה..... 625
5.3 בקשה לפסילת המותב - הבקשה נדחתה 625
פרק ו': סדרי דין וראיות 627
1. כללי 627
2. ראיות..... 628
3. ההלכה הפסוקה..... 629
3.1 בתביעה בפני המפקח ניתן לסטות מדיני הראיות, אך אי-אפשר לקבל תביעה ללא ראיות..... 629

3.2 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 629
3.3 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..... 630
3.4 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 631
3.5 הגשת חוות-דעת רואה חשבון 632
3.6 סמכות המפקח לדון בעילות על-פי חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 632
3.7 סמכות המפקח להכריע בתביעה על הסגת גבול כולל קביעת שטח הדירות..... 633
3.8. העברת התביעה והבקשה לסעד זמני לבית-משפט מוסמך, בהיעדר סמכות עניינית למפקח על רישום מקרקעין לדון בהן 633
3.9 בקשה (שהגישו מבקשים שלא היו צד להליך שבכותרת), להקפאת כל ההליכים - הבקשה נדחתה 634
3.10 צו המחייב הנתבעת לאפשר למומחה גישה לדירה שבבעלותה בבית המשותף, לצורך בדיקת המומחה ומתן חוות-הדעת 634
3.11 בקשה לביטול פסק-דין שניתן במעמד צד אחד - הבקשה נדחתה..... 634
3.12 היעדר שיתוף פעולה מצדם עם המומחה המוסכם שמונה מטעם המפקח על רישום מקרקעין 635
3.13 משלוח נוסח מתוקן מוסכם של הודעה לבעלי הדירות 635
3.14 תביעה למתן צו עשה המורה לנתבעים להרוס בניה ולתקן נזקים שבוצעו לכאורה על-ידם או מי מטעמם, ללא היתר וללא הסכמה הנדרשת בדין 635
3.15 התחברות לצינור ביוב 636
3.16 בקשת המבקש למתן הוראות ליישום פסק-דין - הבקשה נדחתה..... 636
3.17 הסיטואציות בהן ניתן לשלוח הודעה לצד שלישי 637
3.18 בקשת המבקשים-לביטול פסק-דין שניתן במעמד צד אחד - הבקשה נדחתה..... 637
3.19 בקשה מטעם הנתבעים להורות פסילת שאלות הבהרה שהפנו התובעים למומחה מטעם המפקחת על רישום המקרקעין - הבקשה התקבלה בחלקה 637

3.20 כלל הוא בדין הישראלי כי בעל דין שהפסיד בהליך המשפטי יחוייב בהוצאותיו של בעל הדין שזכה בו "שלא יצא שכרו בהפסדו", וכי רק בנסיבות מיוחדות רשאי בית-המשפט להימנע מלפסוק לו הוצאות 638
3.21 תביעה מאוחרת 638
3.22 עיכוב ההליך והעברת התביעה לבוררות 639
3.23 בהיעדר חליף אשר בא במקום המבקשת המנוחה, אין לדון בבקשה דנן 639
פרק ז': פתיחת הסכסוך - הזכות לתבוע בסכסוך - כתב התביעה 641
1. הזכות לתבוע בסכסוך 641
2. כתב תביעה 642
3. החלטת המפקח כפסק-דין 642
4. צווי ביניים 643
פרק ח': אכיפת צווים והחלטות המפקח - בזיון בית-המשפט 645
1. כללי 645
2. ההלכה הפסוקה 646
2.1 הדרכים האחרות לאכיפת פסקי-דין וצווים של בית-המשפט 646
2.2 בקשת המבקשת לכוף על המשיב ביצוע פסק-דין - הבקשה התקבלה 646
2.3 הגשת הבקשה לאכיפת צווי המפקחת לבית-המשפט, אינה תואמת את הוראות הדין 646
2.4 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 647
2.5 משראתה המפקחת כי היא אינה רשאית לדון בבקשה על-פי פקודת בזיון בית-המשפט, בשל חוסר סמכות, בדין העבירה התיק לבית-משפט השלום, שלו הסמכות לדון בה 648
2.6 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 649
2.7 אין המפקח מוסמך לדון בבקשת אכיפה לפי סעיף 6(1) לפקודת בזין בית-משפט, כיוון שאינו נמנה במפורש על בתי-המשפט שניתנה להם סמכות כזו בגוף הסעיף 650
2.8 יש לוועד הבית ולחילופין לנציג הוועד, בתור אחד הבעלים, זכות ליזום הליכי בזיון בית-המשפט 651

2.9 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 652
2.10 הליך לפי פקודת בזיון בית-משפט הוא הליך אכיפה קיצוני ומקובל לראות בו הליך שיורי, לאחר שההליכים האחרים האפשריים נבחנו או מוצו עד תום 654
2.11 לפנים משורת הדין, אף שנסיבות העניין מצדיקות הטלת קנס מיידי על המשיב, בית-המשפט נמנע מלעשות כן 655
פרק ט׳: ערעור 657
פרק י׳: מסירת סכסוכים להכרעת בורר 661
1. כללי 661
2. עיכוב ההליך והעברת התביעה לבוררות 661
שער י״ט: בתים שאינם רשומים כבתים משותפים 663
פרק א׳: כללי - סעיפים 77א-77ג לחוק 663
פרק ב׳: תחולה - סעיף 77ב לחוק 671
פרק ג׳: ההלכה הפסוקה 673
1. בנסיבות בהן הסכימו כל בעלי הזכויות המקוריים במקרקעין להעביר חלקים מהרכוש המשותף בבניין לשימושו 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 673
2. גם בבית שאינו רשום כבית משותף, מוכרת זכות הדיירים לשימוש והנאה בחלקי הרכוש המשותף כהגדרתו בסעיף 77א לחוק המקרקעין 674
3. על הנתבעת לרשום את המקרקעין נשוא התביעה כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין ולהעביר את זכות הבעלות בדירות על-שם של התובעים, בתוך שישה חודשים 675
4. הימצאותו במקום של מתקן, שהוא חלק מן הרכוש המשותף, אינה משליכה בהכרח על מעמדו של החדר או התא, בו הוא מוצב 676
5. בית-המשפט נדרש לשאלה האם הצמדת המחסנים ושתי מרפסות הגג לדירות הנתבעים צריכה להיות מבוטלת נוכח החלטות הערכאות השונות בדבר מעמדן של הגינה והחצר 677
6. 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 679
7. 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 680

8. על המשיבים לבצע את כל הדרוש לשם רישום הבית המשותף ורישום הדירה על-שם המבקשת 681
9. תחולת התקנון המצוי 682
10. האם לעסקת מכר החניות הציבוריות שבמרתף הבניין, יש לה תוקף משפטי מחייב אם לאו? 682
פרק ד': הנציגות הראשונה - הנוהל בהיעדר נציגות - דין בית שנרשם - סעיפים 77ד-ו לחוק..... 687
שער כ': רישום הבית המשותף 689
פרק א': בקשה לרישום בית משותף 689
1. סדרי רישום 689
2. התשריט 690
3. הדרישה להורות על ביטול העסקה בין המבקשים למשיבה והחזרת הכספים ששולמו בהליכי קיום המכרז..... 691
4. היעדר הסכמה בין הצדדים ביחס לאופן חלוקת הזכויות בין הצדדים - בקשת המבקשות התקבלה 691
5. בית משותף המורכב ממספר מבנים..... 692
פרק ב': צו רישום הבית המשותף 693
1. קבלת צו הרישום 693
2. רישום הצו 693
3. תיקון צו רישום 694
4. ביטול רישומו של בית משותף..... 695
4.1 כללי 695
4.2 רישום ראשון וביטול רישום 696
5. סמכותו של המפקח לתקן רישום 699
6. סמכות המפקח על-פי סעיף 146 לחוק המקרקעין 699
7. רישום לאחר ביטול צו רישום הבית המשותף - סעיף 147 לחוק המקרקעין 701
8. חלוקת מקרקעין על-פי הוראות חוק המקרקעין - סעיף 39 לחוק והוראות חוק התכנון והבניה..... 702
9. ערעור על החלטות המפקח 704