

מה דינו של שטח משותף שאחד השכנים השתלט עליו?

מהחצר המשותפת. עוד ע"פ קביעתה, ניתן היה להסתפק במקרה דנן בחתימת בעלי הדירות לצורך הרחבת הדירה ע"ח הרכוש המשותף, ואין צורך באספה כללית של השכנים;

לטענת השכן, בקשת הקונים להרחיב את דירתם, מנוגדת לפשרה שהושגה עם המוכר, כאמור. בנוסף טען השכן, שעל הקונים להסיר על חשבונם את השער שהקימו, היות שאימו הסירה אותו קודם על חשבונה, בהתאם לפשרה, והשער הוקם בשנית.

החלטת בית המשפט:

לפי סעיף 62 לחוק המקרקעין, על מנת להוציא חלק מהרכוש המשותף ולהצמידו לדירה פלונית, נדרשת הסכמת כל דיירי הבית המשותף. עם זאת, המחוקק קבע חריג לסעיף זה, לפיו רשאים מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, להחליט בדבר הוצאה של חלקים מסוימים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית.

במקרה זה עסקינן ב"מעשה עשוי" ששינה משמעותית את מצב הדברים ששרר בעת הדיון בתביעה הראשונה אצל המפקחת, ובעת מתן פסק הדין על ידי המפקחת, לעומת מצב הדברים בעת הדיון בערעור זה. השכן לא הגיש בקשה לעיכוב פסק דינה של המפקחת, ובכך אפשר את השלמת בניית הממ"ד של הרוכשים, ולמעשה הכשיר את קיומו של ה"מעשה העשוי". ביהמ"ש קבע כי די בכך כדי לדחות את ערעורו, אף בלי לדון בסוגיה עצמה. על אף האמור, ביהמ"ש בחר להתייחס ליתר הסוגיות.

בעניין פריצת הדלת, נפסק כי במשך 24 שנים השכן לא טען ולא פעל כנגד פריצתה, עד ליום הגשת התביעה בפני המפקחת. משכך, למעשה מהווה הדבר שיהוי מצידו המצדיק את דחיית טענה זו.

בנוסף, הקונים קנו את הדירה עם הפתח לחצר, דבר שהשפיע ככל הנראה על תמורת הדירה ועל רכישתה. הכללת הדרישה לאטימת הפתח והסרת הדלת במסגרת התביעה שהוגשה למפקחת, שלוש או ארבע שנים לאחר שהקונים רכשו את הדירה, עשויה ללמד על חוסר תום לב של השכן. עם זאת, בעניין אחסון רכושם של הקונים בחצר ובניית הגדר, נפסק לטובת השכן, ששימוש זה - הוא בגדר שימוש קבע בשטח המשותף, ועל כן הוא בלתי סביר.

בפרויקטים של התחדשות עירונית, אנו נתקלים לא מעט במקרים בהם בעל דירת הקרקע השתלט על הגינה הקרובה אליו וגידר אותה לעצמו וכך חי מספר שנים ללא הפרעה או מחאה מהשכנים. כאשר מגיע יזם ומציע להרוס את הבניין ולתת לכל אחד מהבעלים דירה חדשה ועליה בקומות-טוען אותו בעל דירה שמגיעה לו דירת גן.

מה ההגדרה של שטח משותף?

שטח משותף בבית משותף כולל, בין היתר, את חדר המדרגות, חצר הבניין, גג הבניין וכיוצ"ב. למעשה, השטח שייך לכלל דיירי הבית המשותף, ואסור לאף אחד מהשכנים להשתלט עליו לשימושו הפרטי.

מה קורה במקרה שאף אחד מהדיירים לא טען שאחד השכנים אכן השתלט? רק כעבור זמן ניכר?

הדבר הגיע לפתחו של בית המשפט נסיבות המקרה:

ענייננו בערעור על פסק דינה של המפקחת על רישום המקרקעין. במסגרת סכסוך בין שכנים בבית משותף גינן הסגת גבול, הושגה פשרה שבמסגרתה, בין היתר, הוסכם שלא תבוצע השתלטות על השטח המשותף. לאחר שהשכן, שהשתלט, מכר את דירתו, הקונים שקנו ממנו השתלטו על שטח משותף בבניין. אחד השכנים (להלן: "השכן") טען שהקונים נכנסו בנעליו של המוכר, ולכן הקונים מחויבים לפעול בהתאם להסכם הפשרה הנזכר לעיל. לטענתו, הקונים הסיגו גבול והשתלטו על חצר הבית המשותף ע"י גידורה, נעלו אותה בשער, בנו בה מחסן, ולמעשה עשו בשטח הרכוש המשותף שימוש ייחודי, בניגוד לדין ולהסכם הפשרה.

לטענת הקונים, תביעת השכן לוקה בשיהוי ניכר. כשהם רכשו את הדירה, החצר הצידיית כבר הייתה מגודרת עם שער, וכל שנעשה על ידם הוא החלפת הריצוף הרעוע והחלפת הגדר באחת חדשה. עוד הוסיפו כי מעשיהם נעשו בהסכמת דיירי הבית, והתביעה של השכן הוגשה רק כי הם פנו אליו כדי לקבל הסכמתו להרחבת ביתם, וזאת לשם בניית ממ"ד, כפי שבנו יתר בעלי דירות הקרקע בבית המשותף.

כמו כן טענו הקונים שניתנה הסכמה של למעלה משלושה רבעים מבעלי הדירות, בחתימת אלה על היתר הבנייה. המפקחת קיבלה את התביעה באופן חלקי. היא הורתה לקונים להסיר את הגדר והשער הצידיים, והורתה על סילוק המחסן



על מנת להוציא חלק מהרכוש המשותף ולהצמידו לדירה פלונית, נדרשת הסכמת כל דיירי הבית המשותף. עם זאת, רשאים מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, להחליט בדבר הוצאה של חלקים מסוימים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית"