

## פרק ג':

### תוכנית מאושרת ובית משותף

1. א. אם בתוכנית המאושרת של בית משותף, הצמודה לרישיון הבניה והנזכרת בחוזה מכר, מצויין שטח מסויים כמיועד למטרה, אשר בדרך-כלל משרתת את כל הדיירים, אזי רשאי וזכאי הקונה להניח, כי אותו שטח מהווה חלק מהרכוש המשותף, והנחה זו מחייבת את המוכר.
- ב. אם נאמר בחוזה, כי מותר למוכר להצמיד חלקים מהרכוש המשותף ליחידות מסויימות בבית משותף, אין פירוש הדבר, כי המוכר רשאי ליטול לעצמו מן הרכוש המשותף.
- ג. בחוזה מכר ניתן לצמצם את היקפו של הרכוש המשותף מכפי שהוא מוגדר בחוק, אך נדרש שהדבר יובהר בחוזה בצורה ברורה.

ע"א 60/80 מנחם שטרן ואח' נ' מאירי יצחק חברה קבלנית לבתים משותפים לבניין בע"מ ואח', פ"ד לו(3) 48.

בזכויות המשיבים. ההלכות שצוטטו נקבעו ב"ע"א 5/75 נוה הפץ בע"מ נ' לובינסקי ואח', פ"ד כט(2) 163, בו נאמר כי אם בתוכנית המאושרת, הצמודה לרישיון הבניה והנזכרת בחוזה, מצויין שטח מסויים כמיועד למטרה, אשר בדרך-כלל משרתת את כל הדיירים, אזי רשאי וזכאי קונה להניח כי אותו שטח מהווה חלק מן הרכוש המשותף, והנחה זו מחייבת את המוכר, וכן ב"ע"א 338/73 חברת חלקה 677 נ' כהן, פ"ד כט(1) 365 בו נאמר כי אם נאמר בחוזה, שמותר למוכר "להצמיד חלקים מרכוש משותף ליחידות מסויימות בבית משותף", כי אז פירוש הדבר הוא, שרשאים הקבלנים להצמיד מקומות חניה או מרפסות וכדומה ליחידות דיור מסויימות, אך אין הם רשאים ליטול לעצמם מן הרכוש המשותף. בהתייחסו להוראת סעיף 55 לחוק המקרקעין, קובע בית-המשפט כי מבחינת החוק אין מניעה לכך שהמוכר ישמור בחוזה על זכותו להקים על חלק "מקומת המסד" מבנה נפרד למטרה כלשהי, ולהוציא חלק זה מן הרכוש המשותף. טעם נוסף לדחיית הערעור היה שהמערערים ויתרו על זכותם לשטח המריבה, כאשר הסכימו לרישומם על-שם המשיבה, מבלי להביע כל מחאה. בגישתם ובתגובתם כאמור יש לראות משום ויתור מצידם על זכותם להכיר בשטח המריבה כרכוש משותף, אפילו היתה קנויה להם זכות כזו על-פי הדין.

המערערים קנו מאת המשיבה 1 דירה בבניין שהקימה, ואשר נרשם כבית משותף. חלקת משנה מסויימת נרשמה על-שם המשיבה. המערערים התנגדו לרישום האמור וטענו, כי חלקת המשנה שבמחלוקת מהווה חלק מן הרכוש המשותף של הדיירים. יצוין, כי בעת רישום הדירה על-שם המערערים הם לא השמיעו טענות או מחאות בדבר בניית שטח המריבה או בדבר אי-רישומם על-שם הדיירים. השאלה העיקרית שהתעוררה במשפט זה היתה, אם על-פי החוזה, שנחתם בין הצדדים, רשאים היו המשיבים להוסיף למבנה את שטח המריבה, ואם זכאים היו לרשום שטח זה על-שםם הם? בית-המשפט עיין, לצורך הכרעה, בסעיף 11 לחוזה הדין, בין היתר, ברכוש המשותף וקבע, כי הפירוש הנכון שלו מביא למסקנה כי בניית שטח המריבה על-ידי המשיבים ורישומם על-שם המשיבה לא עמדו בניגוד לחוזה, שנחתם בין הצדדים. בית-המשפט מציין, בדרך אגב, כי המערערים לא ערערו בטיעוניהם על עצם תקפו של סעיף 11 על כל חלקיו, ואף לא ניסו לטעון, שסעיף זה בטל בשל חוסר הגינות, הטעיה או נימוק אחר כלשהו. בית-המשפט קבע, כי במקרה זה דאגו המשיבים לציין בחוזה במפורש, כי מותר להם להוסיף מבנים על תוכנית הבניין המקורית, ושהזכות בידם לקבוע איזה חלק מהמגרש נושא המחלוקת יהיה רכוש משותף של הדיירים ולפיכך, אין בהלכות, שצוטטו על-ידי המערערים, כדי לפגוע

בית-המשפט דחה הטענה וקבע, שהקמת מבנה בבית משותף, ללא היתר בניה, אינה הופכת את השטח לרכוש המשותף של הדיירים, מסיבה זו בלבד.

הטענה האחרונה שנדונה היתה שהמבנה שנבנה על-ידי המשיבה הוקם ללא היתר בניה, ובניגוד לחוק, ולכן אסור לבית-המשפט לתת גושפנקא חוקית לרישום השטח על-שם המשיבים.

2. א. בקשה לרישום בית משותף אינה חייבת להיות מלווה בתוכנית שאושרה על-ידי הוועדה המקומית דווקא.  
 ב. מתן רשות להתגונן - קבלן הטוען לתשתית עובדתית הכופרת בטענת הטעיה והמתייחסת בעיקרה לשלב הטרומ חוזי.

ע"א 443/88 אלרם חברה לשכון ואח' נ' אריאלה חיה פדן, פ"ד מד(1) 696.

שטח הגלריה לשימוש כלל דיירי הבית יכולים להיות שני מובנים: הראשון - הנוגע לצד הקנייני - והוא, כי השטח מיועד להיות רכוש משותף; והשני - הנוגע לצד התכנוני - הוא, כי השימוש המותר בגלריה הוא שימוש משותף לכל הדיירים ולא שימוש ייחודי. במקרה דנן, גם אם השטח מיועד להירשם כרכוש משותף, היה, לכאורה, בידי המערערות להוציא מכלל הרכוש המשותף, אם נעשה הדבר מפורשות ובהסכמת כל רוכשי הדירות בבניין.

גם אם השימוש המותר בשטח, לפי דיני התכנון והבניה, הוא רק זה שנעשה על-ידי כלל הדיירים, גם או אין מניעה קניינית כי השטח יוצמד לאחת היחידות בבית המשותף. אלא שכדי לצאת ידי חובת הצד התכנוני יהא על בעל השטח לאפשר גם ליתר בעלי הדירות לעשות שימוש בשטחו.

בית-המשפט הוסיף בהקשר זה כי בקשה לרישום בית משותף אינה חייבת להיות מלווה בתוכנית "שאושרה על-ידי הוועדה המקומית דווקא, וממילא מנתקת איפוא התקנות (תקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל-1969), מבחינה משפטית ומעשית גם יחד את הקשר האפשרי בין חוקיותם של הליכי התכנון לבין קיומם של הליכי הרישום בפנקס בתים משותפים.

לגבי עילת הטענה נאמר כי אילו שאלת הטעיה היתה כרוכה רק בפרשנות סעיף להסכם, יכול היה בית-המשפט קמא להכריע בה כבר בשלב הדיון בבקשה לרשות להתגונן, אולם עיקר המחלוקת העובדתית שנויה על שלב המשא-ומתן שקדם להסכם המכר ועל המידע שמסרו או לא מסרו המערערות למשיבה לגבי השימוש המותר בגלריה. בית-המשפט סבור היה כי משטוענות המערערות כי מסרו למשיבה מידע מלא די בכך כדי שתיתן להם רשות להתגונן.

המשיבה רכשה מהמערערות גלריה ודירה בבניין שהן בנו. הגלריה היתה מיועדת לשמש כמרפאת שיניים. בהסכם נאמר, כי המערערות אינן אחראיות להשגת רישיון לנהל עסק במקום וכי על המשיבה לוודא בעצמה עניין זה, לפני רכישת הנכס.

משהוחלל בביצוע עבודות בניה בגלריה על-מנת להכשירה למטרתה הנ"ל הוציא בית-משפט לעניינים מקומיים צו זמני, לבקשת היועץ המשפטי לממשלה, נגד המערערות והמשיבה, להימנע מפעולה באותו מקום, וזאת על-פי סעיף 246 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. המערערות הגישו בקשה לביטול הצו וכך עשתה גם המשיבה. הבקשות נדחו, מן הנימוק שמדובר בשטח משותף כשימוש בו שאינו לכלל דיירי הבית מהווה סטייה ניכרת מתוכנית מאושרת.

נוכח התפתחות זו, ולאחר שהודיעה למערערות על ביטול ההסכם, עקב הפרה יסודית, הטעיה ומצג שווא ולחלופין - סיכול, הגישה המשיבה תובענה נגדן בסדר דין מקוצר, להשבת הכספים ששילמה להן על-פי ההסכם.

בקשת המערערות לקבלת רשות להתגונן נדחתה ומכאן הערעור.

בית-המשפט לא ראה מקום לקשור את החלטת בית-המשפט לעניינים מקומיים לטענות ההגנה של המערערות. במקרה דנן, השאלה שעמדה לפני בית-המשפט לעניינים מקומיים היתה, אם נעשו בגלריה פעולות הכנה לבניה או לשימוש במקרקעין ללא היתר או בסטייה מהיתר או מתוכנית. לא היה עליו להכריע בשאלה אם ניתן להוציא את שטח הגלריה מכלל הרכוש המשותף ולא היה עליו לפסוק אם ניתן לרשום את הגלריה בבעלות המשיבה בלבד.

לקביעת בית-המשפט הנ"ל כי על-פי היתר הבניה נועד