

צילום: Shutterstock / א.א.א. קריאטיב



פסיקה | עו"ד שחר לוינזון הוועד רוצה לשכך את הבניין - מי חייב בתשלום?

המפקחת על המקרקעין נדרשה להחליט אם יש להתנות את התשלום לשיפוץ באיכות הבנייה

באחד המקרים שנדרשו באחרונה אצל המפקחת על רישום מקרקעין פתח תקוה נדרונה שאלה שמעסיקה לא אחת מבעלי דירות בבתי משותפים - האם יש לחייב בעלי דירות בבית משותף לשלם את חלקם בהוצאות שיפוץ הרכוש המשותף של הבית המשותף? עקב כך, עלו גם שאלות משנה עקרוניות בנוהל אחזקה בבית משותף, ובניהן האם ניתן לקבוע מועדי תשלום חובה לבעל הדירה, האם מותר תשלום בהתאם לטיב העבודה או מהו מעמד של נציגות הבית המשותף לתבוע את אחד או יותר מהדיירים המסרבים לשלם את חלקם בהוצאות על פי הסכם עבודות השיפוץ שנחתם בין הנציגות לבין הקבלן. ■ רקע: מדובר בתביעות הרדיות של בעלי דירות בבית משותף בכפר סבא, הרושם בפנקס הבתים המשותפים. הבית המשותף, בן 11 קומות, אוכלס בשנת 1986 וכולל 33 דירות.

בכתב התביעה עתרו חלק מבעלי דירות לפטור אותם מחבות תשלום לעבודות השיפוץ בבית המשותף מאחר שאינן עונות להגדרה של אחזקה ברכוש המשותף. הם הצהירו כי הם מוכנים לשלם רק עבור שיפוץ הבית המשותף לפי הנדרש, כלומר על ידי איש מקצוע בלתי תלוי ובדיקה. כתב הגנה של נציגות הבית המשותף גולל טענות שהצדדים לטענתם את השיפוץ היסודי ובהם ליקויי בנייה וליקויים בטיחותיים.

הצדדים הסכימו כי כונסה אסיפה כללית של בעלי הדירות בבית המשותף על מנת לקדם את עבודות השיפוץ ובחירת הצעה, וכל של החלטת רוב בעלי הדירות בבית המשותף להתקשר עם קבלן לביצוע השיפוץ.

במקביל הגישה נציגות הבית המשותף תביעה שכנגד לחייב את הנתבעים בחלקם בהוצאות השיפוץ בבית המשותף. כתב התביעה בחלקם בהוצאות השיפוץ בבית המשותף, אך הם חזרו על טענתם שיש למנות מהגדרת תלוי לקבוע סוג עבודות השיפוץ הרלוונטיות ולא רק כשלונם "שיפוץ קוסמטי בלבד". לטענתם נציגות הבית המשותף משמשת "צינור נאמן בלבד".

■ **ההחלטה:** המפקחת על בתים משותפים פסקה כי יש להחליט בדין של נציגות הבית המשותף, שכן סעיף 58 (א) לחוק המקרקעין מסדיר את החובה המוטלת על בעל דירה לשלם במועד את חלקו בהוצאות החזקה הרכוש המשותף, לצורך תקינותו וניהולו של הרכוש המשותף ואין זה נתון לשיקול דעתו ופרשנות של בעל דירה. לגבי שיעור הוצאות אלה, יישא בעל דירה בחלקו היחסי הנגזר מיחס שטח רצפת הדירה לשטח הרצפה של כל הדירות בבית המשותף, אלא אם נקבע בתקנון שיעור אחר. לגבי מועד התשלום, חובה על כל בעל דירה בבית המשותף, לשלם את חלקו היחסי בהוצאות אלה ובמועד.

במקרה זה, פסקה המפקחת כי אין מחלוקת בין הצדדים לצורך בביצוע עבודות לשיפוץ בבית המשותף וקבלת החלטות כדיון של האסיפה הכללית ונציגות הבית המשותף, הפועל מכוח חוק מקרקעין (ס' 65) כשילוח של בעלי דירות בבית המשותף. בכל הקשור לתחזוקה תקינה של הרכוש המשותף, גם טענות בדבר ביצוע רשלני של עבודות שיפוץ בבית המשותף, אינן כדאי לפטור בעלי דירות בבית המשותף מלשלם את חלקם לשיפוץ ובמועד. ●

פ"ת 237/19 פרגי נ' נציגות הבית המשותף בכפר סבא

הכותב שותף ביוסף ישרון ושות' מתמחה במקרקעין ובתים משותפים.

ניתוח | עו"ד דניאל פרידנברג ואוהד הופמן

הבית נרכש מכספי החברה אבל בת הזוג זכאית למחציתו

ערבוב בין נכסים פרטיים ומסחריים עלול ליצור סכסוכים משפטיים. כאשר מדובר בנכסי מקרקעין, הרישום במרשם החוקי הוא הצייר המרכזי להכרעה בדבר הבעלות

רקע: מבנה אחזקות באמצעות התאגדות של חברה פרטית (ת.פ.) במדינת ישראל הוא נפוץ ושכיח בקרב משפחות רבות, מי מטעמי עבודה ומי מטעמים עסקיים ושיקולי מס לגיטימיים. חברה פרטית הנרשמת כחוק מהווה נכס נפרד בפני עצמו והיא נהנית מישות משפטית עצמאית, כך שעברותם האישית של בעלי המניות בה מוגבלת ומכאן המושג - בע"מ). אך לעיתים רבות נוצר ערבוב, ובמקרה שכזה דן לאחרונה בית המשפט המחוזי בחיפה. פסק הדין עוסק בבני זוג שהתגרשו בשנת 2002, אך כעבור שנים אחדות חזרו לחיות ביחד ואף הביאו לעולם שלושה ילדים נוספים. לאורך שנות הנישואין החזיק הבעל במניות בעלות בחברה פרטית שהייתה שייכת כולה רק לו ובשנת 2011 אף חתמו בני הזוג על הסכם ממון שקבע כי במקרה של פירוד - החברה וכל נכסיה יישארו של הבעל ולא יאוזנו בין הצדדים. יום לאחר חתימתו של הסכם הממון חתם הבעל על הסכם לרכישת בית מגורים פרטי מכספים שהיו מצויים בחשבונות הפרטי והבית נרשם על שמו בלבד. בשנת 2017 נפרדו בני הזוג שוב, והחלו להתדיין בבית המשפט לענייני משפחה, שקבע כי הבית הוא נכס עסקי של החברה של הבעל ולפיכך אין צורך לאזנו במסגרת הפירוד הרכושי. האשה לא הייתה מרוצה מן הקביעה והגישה ערעור לבית המשפט המחוזי.

■ **ההחלטה:** בפסק דין ארוך ומנומק

מנתה בית המשפט המחוזי את קביעותיו של בית המשפט לענייני משפחה וקובע כי גם העובדה שהחברה שכרה את הבית לצרכיה במשך כ-20 שנה איננה רלוונטית לצורך קביעת זהות הבעלים - זה היה ונשאר הבעל שחתם על ההסכם ושמו ופרטיו רשומים בטאבו, בדיוק כפי שקובע סעיף 125 לחוק המקרקעין - עצם הרישום מהווה ראיה חותכת לתוכנו.

יום לאחר חתימתו של הסכם הממון חתם הבעל על הסכם לרכישת בית מגורים פרטי מכספים שהיו מצויים בחשבונות הפרטי והבית נרשם על שמו. הוא טען שהבית הוא נכס עסקי

כאשר מדובר בנכסי מקרקעין יש לזכור כי הרישום במרשם החוקי (טאבו) או רישום מקרקעי ישראל מהווה את הצייר המרכזי להכרעה שיפוטית בדבר הבעלות. במקרה הנוכחי, רישום הבעלות הפרטית, מימון הרכישה למכספי משכורת והזרמת הכספים המשותפים לשיפוץ הנרחב היטו את הכף לקבוע כי הבית לא שייך לחברה, כפי שהבעל ניסה לטעון. ●

עמ"ש 53079-06-20

הכותבים הם שותפים מייסדים במשרד עורכי הדין הופמן & פרידנברג המתמחה בענייני משפחה וירושה