

עו"ד ספיר זילבר



**מאמרים, עדכוני חקיקה וחיידושי פסיקה בנושאים:
תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית**
- שוב ושות' משרד עורכי דין -

גרסת הדפסה 

הסכם שיתוף – ביטולו בהתנהגות?

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד יעקב גלאי

מספר ההליך: ע"א 8227/20 **ערן קסירר נ' חיים אמסלם ואח' ערכאה:** בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, בפני כב' הרכב השופטים י' אלרון, ג' כנפי-שטייניץ וי' כשר. **פרטי המקרקעין:** גוש 6952 חלקה 19, ברחוב מגידו 5, תל אביב. **תאריך מתן פסק הדין:** 12.07.23. **ב"ב המשיבים:** עוה"ד רותם שור ועפר ברוך.

פסק הדין עסק בבניין המחולק לקומת מרתף הכוללת מחסן, שלוש קומות מגורים וקומת גג. החברה שבנתה את הבניין החכירה את הדירות לרוכשים, העניקה להם מניות בחברה בשיעור ההחזקה בדירה, ואילו הקבלנים, בוני הבניין ומייסדי החברה, קיבלו, כל אחד, מנייה אחת בחברה. הגג והמחסן הוחכרו מהחברה לקבלנים. בהסכם החכירה לגג נקבע תנאי מפסיק כי ככל ולא יוקמו דירות תוך 10 שנים ממועד חתימת ההסכם, יבוטל שטר החכירה. על מנת להסדיר את החלוקה, נרשם, לאחר שנים רבות, הסכם שיתוף המסדיר את החלוקה בין הדיירים לרבות הגג והמרתף אשר יוחדו כיחידות נפרדות וזכות החזקה והשימוש בהם הוקנו לקבלנים (יורשיהם). לאחר רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, מכרו יורשי אחד הקבלנים את זכויותיהם בבניין (הגג והמרתף).

בפסק הדין עליו הוגש הערעור נשוא פסק דין זה, נקבע כי אין לאכוף את הסכם השיתוף ביחס לגג ולמרתף. משכך נדחתה המרצת הפתיחה שהוגשה לקיום הסכם השיתוף ולרישומו, במלואה, ומכאן ערעור זה.

דעת מיעוט:

כבוד השופט כשר, בעמדת מיעוט, קבע כי כשהסכם הוא מקשה אחת, קבלת הטענה לאי אכיפה תוביל דה פקטו לביטול ההסכם לנושאים מסוימים אשר לא אמורים להיות ניתנים להפרדה. מתן אפשרות כזאת מעניקה לצד אחד אפשרות להותיר את החוזה במלואו תוקפו בכל הנוגע לזכויותיו, ולמנוע מהצד השני את סעד האכיפה כשיזדקק לכך.

עוד צוין כי על מנת למנוע מצד ג' לזכות בזכויותיו בהתאם להסכם רכישה, יש צורך ביצירת תחרות, דהיינו יש צורך בביטול ההסכם המקורי. מקום בו ההסכם לא בוטל, כלל אין תחרות.

לעניין המרתף (המהווה מקלט), נטען כי מקום בו אין מקלט בבניין, יש להורות על אי אכיפה לעניין זה מכח דינים אחרים (חובת מקלט בבניין ושלא יצא חוטא נשכר).

משכך, מגיע כבוד השופט כשר (בעמדת מיעוט) למסקנתו כי הערעור מתקבל באופן חלקי. כך לעניין הגג הערעור מתקבל ויהיה ניתן לאכוף את הסכם השיתוף. לעניין המרתף, הערעור נדחה.

דעת הרוב:

כבוד השופטת שטייניץ (בדעת רוב יחד עם כבוד השופט אלרון) קבעה כי הרוכש הגיש תביעה לאכיפת הסכם השיתוף. התביעה הינה תביעה חוזית "טהורה" שאינה תלויה בזכויותיהם הקנייניות של הצדדים להסכם.

הסכם השיתוף נועד לייחוד זכות השימוש והחזקה בחלקי הבניין אשר בפועל אכן נמצאים בחזקתם.

נקבע כי אין חולק כי הדיירים התקשרו בהסכם השיתוף מתוך הנחה כי זה אינו גורע מזכויותיהם הקנייניות ואי גילוי העובדות במלואן על ידי עורך הדין אשר הכין והחתים את הצדדים על הסכם השיתוף, עולה לכדי הטעיה ומקים לדיירים ברירה לביטול הסכם השיתוף.

כבוד השופטת קבעה כי אין צורך בהודעת ביטול מפורשת וכי די בהתנהגות הצדדים המלמדת בצורה חד משמעית על רצון הנפגע לבטל את ההסכם. בנסיבות העניין קבע בית המשפט כי התנהלות הדיירים עולה לכדי רצון לבטל את ההסכם. עוד נקבע כי אי ביטול ההסכם לא מהווה שדרוג זכויות הדיירים אלא הותרת המצב על כנו ומשכך רשאים הצדדים לטעון לאי אכיפה בכל הנוגע לשלילת זכויותיהם.

בית המשפט קבע כי על הרוכש היה להוכיח כי רכש את הזכויות מהיורשים בתום לב ובתמורה, דבר שלא נעשה, וזאת בניגוד לפסק דינו של בית המשפט קמא שם נקבע כי חובת ההוכחה הינה על הדיירים.

בית המשפט קבע בפסק דינו כי הסכם השיתוף בוטל כדין ואין מקום להיעתר לסעדים לאכיפתו.

הערת מערכת:

בית המשפט חלוק בדעותיו בכל הנוגע לטענות לאי אכיפת הסכם השיתוף. פסק דינה של כבוד השופטת שטייניץ מותיר את הרוכש בפני שוקת שבורה, אך ראוי לציין כי פסק הדין אף מזכיר היכרות בין הרוכש לבין עורך הדין, ומשכך טוב עשה בית המשפט במתן הגנה לזכויות הדיירים.

בשולי הדברים יצוין כי בפסק הדין בערכאה הראשונה ניתן פסק דין חלקי אשר התברר כשגוי. בית המשפט קמא תיקן את פסק הדין וציין כי "אכן נפלה טעות בפסק הדין החלקי. בטעות זו יש להודות, ולבקש את סליחת הצדדים".

בית המשפט של הערעור ציין כי זו "אמירה ראויה המוסיפה כבוד הן לבית המשפט שכך קבע והן למערכת המשפט כולה".

גם לטעמנו, מבלי להכביר בדיון המשפטי בנוגע לתיקון (מופיע בפסק הדין), הדבר מהווה נקודה ראויה להזכרה בשבחו של בית המשפט קמא.