

- עו"ד על נדל"ן - משרד עורכי דין צבי שוב :: עו"ד על נדל"ן – משרד עורכי דין צבי שוב

/od-nadlan.co.il

יפעת בן אריה



עו"ד על נדל"ן

מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים: תכנון ובניה ומקרקעין
עריכה מקצועית: צבי שוב, עו"ד | ניהול ועריכה: יפעת בן-אריה, עו"ד | עיצוב גרפי: רעות אורבך

Tzvi Shoob Law Offices
3 Hayetzira St. Ramat-Gan 52521 (S.A.P Building-8f)
Tel: 03-5757170, Fax: 03-5757180
tzvi@shoob-law.co.il

צבי שוב משרד עורכי דין
רח' היצירה 3, רמת-גן 52521 (בית שא"פ-קומה 8)
טל': 03-5757170, פקס: 03-5757180
www.shoob-law.co.il

אין לראות באמור להלן כייצוג משפטי ו/או תחליף לייצוג משפטי. כל הזכויות שמורות למשרד עו"ד צבי שוב ואין לעשות באמור כל שימוש ללא קבלת רשות

זכויות בנייה בבית משותף

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד קורל דרליצ'מן

שם ומספר הליך: ע"א 6900/14, דן לויט נ' חנה בנבנישתי

ערכאה: בית המשפט העליון בפני הרכב כבוד השופטים א' חיות, ע' פוגלמן, ע' ברון.

המקרקעין: חלקה 44 בגוש 30004, בירושלים. **תאריך החלטה:** 28.09.16 **ב"כ המשיבים:** עו"ד יששכר בר-הלל.

ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בירושלים (השופט א' דראל) בו נדחתה תביעת המערער להצהיר, כי מלוא זכויות הבנייה בבית המשותף שייכות לו. כמו כן, נדחתה בקשת המערער למתן צו מניעה קבוע האוסר על המשיבים לעשות שימוש מכל סוג שהוא בזכויות הבנייה בבית המשותף.

השאלה המרכזית בו דן בית המשפט העליון הינה האם, כטענת המערער, זכויות הבנייה שרכש בעל הזכויות בדירת הגג מידי רשות הפיתוח כללו את כל זכויות הבנייה בחלקה שעליה הוקם הבית המשותף, או שמא, כטענת המשיבים, רק את זכויות הבנייה על שטח הגג הפנוי.

בית המשפט המחוזי הבחין בין זכויות הבנייה על שטח הגג הפנוי ובין יתר זכויות הבנייה בחלקה בקבעו כי בעל הזכויות בדירת הגג – ובעקבותיו המערער – רכשו את זכויות הבנייה בשטח הגג הפנוי זאת ותו לא.

בית המשפט העליון דחה את הערעור ואימץ את קביעותיו של ביהמ"ש המחוזי.

בית המשפט העליון חזר על ההלכה, לפיה זכויות בנייה אינן חלק מן הרכוש המשותף, הן מהוות נכס בבעלות משותפת של כלל בעלי הדירות בבית המשותף המחולק, כברירת מחדל, בין בעלי הדירות בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף. כמו כן, ניתן להתנות על זכויות בנייה בהסכמות חוזיות. מכל מקום, השאלה האם הוקנו זכויות בנייה לפלוני היא בעיקרה שאלה שבעובדה הטעונה הוכחה.

במקרה דנא, השתלשלות המשא ומתן בין רשות הפיתוח ובין הדיירים, כפי שהיא עולה ממכתב רשות הפיתוח, ממכתב עמידר וכן מההסכמים שנכרתו עם הדיירים מלמדת כי רשות הפיתוח מכרה לבעל הזכויות בדירת הגג את זכות הבנייה על שטח הגג הפנוי בלבד ולא את מלוא זכויות הבנייה בבית המשותף. ולכן נקבע, כי אין מקום להתערב במסקנתו של בית המשפט המחוזי לפיה זכויות הבנייה שאותן רכש המערער, הן זכויות בנייה על שטח הגג הפנוי בלבד ואינן כוללות את מלוא זכויות הבנייה בבית המשותף.

עוד הוסיף ביהמ"ש, כי הקביעה כי המערער רכש את זכויות הבנייה בשטח הגג הפנוי בלבד ולא את מלוא זכויות הבנייה בחלקה שבה מצוי הבית המשותף ועל כן, אלה הן גם זכויות הבנייה היחידות שרכש המערער- די בה לצורך דחיית תביעתו של המערער ודחיית הסעדים שלהם עתר במסגרתה. לעומת זאת, קביעתו הנוספת של בית המשפט המחוזי לפיה יתר זכויות הבנייה במקרקעין הנ"ל שייכות לכלל הדיירים, אינה נדרשת להכרעה בתביעת המערער ומשלא ניתן לרשות הפיתוח יומה בהקשר זה וזכויותיה עלולות להיפגע, אין לאמצה.

הערעור נדחה.