



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 14-09-36576 ווקנין ואח' נ' כהן ואח'

בפני כב' השופט חננאל שרעבי

המבקשים 1. מרדכי וקנין
2. יעל וקנין ת.

ע"י ב"כ עוה"ד זאב הקמן

נגד

המשיבים 1. מרדכי כהן
2. דבורה כהן

ע"י ב"כ עוה"ד איתי יפה

3.
4.

ע"י ב"כ עוה"ד עמיקם אור-זך

הועדה לתכנון ובניה בחיפה

המשיבה פורמלית

פסק דין

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

השאלה שבמחלוקת

1. השאלה העומדת להכרעה בתובענה זו היא – האם החלק ברכוש המשותף בחלקה, כפי שהדבר בא לידי ביטוי בצו רישום הבית המשותף, משפיע על זכויות הבנייה אם לאו. כך הוסכם על ידי באי כח הצדדים בישיבת יום 2.3.2015. גם הוסכם כי בית המשפט יכריע בשאלה זו בהסתמך על כל החומר שבתיק, לרבות זה שצולם על ידי באי כח המבקשים מרשות מקרקעי ישראל ולשכת רישום המקרקעין.

רקע עובדתי

2. עסקינן בבית משותף הבנוי בצורה טורית ברח' תורה ועבודה 7 בקרית שמואל בחיפה, הידוע כגוש 11566 חלקה 53 (להלן – "הבית המשותף").



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 14-09-36576 ווקנין ואח' נ' כהן ואח'

- 1 3. כעולה מצו רישום הבית המשותף מיום 6/4/1977 (צורף כנספח א' לתשובת המשיבים 3-4
2 לבקשה) ומנסח רישום המקרקעין שצורף כנספח 1 לתובענה (שהוגשה בדרך של המרצת
3 פתיחה), על חלקה 53 האמורה, ששטחה 781 מ"ר, קיימות חמש תתי חלקות כדלקמן:
4
5 א. חלקת משנה 1:
6 שטח 27.90 מ"ר, החלק ברכוש המשותף – 3/13, רשומה ע"ש המשיבים 1 – 2 (להלן
7 – "משפחת כהן").
8
9 ב. חלקת משנה 2:
10 שטח 20.70 מ"ר, החלק ברכוש המשותף – 2/13, רשומה ע"ש המבקשים.
11
12 ג. חלקת משנה 3:
13 שטח 20.70 מ"ר, החלק ברכוש המשותף 2/13, רשומה ע"ש המשיבים 3-4 (להלן:
14 "משפחת ליבוביץ").
15
16 ד. חלקת משנה 4:
17 שטח 55.60 מ"ר, החלק ברכוש המשותף 6/13, רשומה ע"ש משפחת
18
19 ה. חלקת משנה 5:
20 הרכוש המשותף.
21 בתשריט שצורף לצו הבית המשותף, הוגדר הרכוש המשותף כך:
22 "הרכוש המשותף כולל כדלקמן: גג, גדר, קרקע".
23 גם בנסח רישום המקרקעין רואים כי קרקע החלקה, בשטח של 781 מ"ר, הוגדרה
24 כחלק מהרכוש המשותף.
25
26 4. אין מחלוקת כי שטח החלקה דנן, חלקה 53, כפי שגם רשום בצו רישום הבית המשותף ובנסח
27 רישום המקרקעין, הוא 781 מ"ר.
28 כן אין מחלוקת כי התקנון הקיים הוא התקנון המצוי.
29
30
31 5. בעת רישום הבית המשותף, ביום 6.4.1977, היו בנויות על החלקה 4 דירות צמודות, טוריות,
32 בנות קומה אחת (כפי שגם צויין בצו רישום הבית המשותף), שנרשמו כבית משותף ושלכל
33 אחת מהן נרשם חלק מסויים ברכוש המשותף.
34



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 14-09-36576 ווקנין ואח' נ' כהן ואח'

- 1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
- טענות הצדדים**
6. כאמור, השאלה שבמחלוקת הוגדרה בסעיף 1 לעיל, והצדדים הגישו סיכומים בשאלה זו בהסתמך על החומר שבתיק.
7. ב"כ המבקשים טוען בסיכומיו (כמו גם בטענותיו), ובהסתמך על פסיקה, כי אחוזי הבניה אינם חלק מהרכוש המשותף, וצריכים להתחלק לפי החלק של כל אחד מהבעלים המשותפים במקרקעין.
- היות וחלקם של המבקשים במקרקעין, בהסתמך על חוזה חכירה שנחתם בינם לבין מנהל מקרקעי ישראל בשנת 1995 (נספח כ"ח למסמכים שצורפו להודעת המבקשים מיום 26/1/15) הוא 195.2 מ"ר, כרבע משטח המקרקעין, מכאן כי חלקם באחוזי הבניה בחלקה הוא רבע.
8. בא-כוחם של המשיבים 3-4, משפחת [redacted], טוען בסיכומיו, כמו גם בכתב התשובה שהגיש, בהסתמך על ספרות משפטית, כי אחוזי הבניה שבמקרקעין צריכים להיגזר, בכל מקרה, מהחלק ברכוש המשותף שיש לכל אחד מהחוכרים של חלקות המשנה שבחלקה.
- היות ומשפחת ליבוביץ הם החוכרים של חלקות משנה 3-4, וחלקם המצטבר ברכוש המשותף הוא 8/13, כי אז חלקם באחוזי הבניה צריך להיות 8/13 מכלל זכויות הבניה העומדות לזכות החלקה.
9. המשיבים 1-2, משפחת כהן, בחרו בסיכומיהם להשאיר את השאלה לשיקול דעת בית המשפט מבלי להביע עמדה, שכן כך או כך, ולנוכח חלקם ברכוש המשותף (3/13), יעמדו לזכותם אחוזי בניה בשיעור של 23.08% (ככל שנלך לפי החלק ברכוש המשותף) או 25% (ככל שנלך לפי החלק שבמקרקעין - שכן גם איתם חתם המנהל על חוזה חכירה על אודות שטח של 195.2 מ"ר, המהווה רבע חלקה - נספח כ"ג למסמכים שצורפו להודעת המבקשים מיום 26/1/15).
10. להשלמת התמונה ייאמר כי משפחת אדרי, אשר מכרו למשפחת [redacted] את המקרקעין נשוא תתי חלקות 3 ו-4, בחלקה 53, חתמו על חוזה חכירה עם מנהל מקרקעי ישראל ביום 12/10/08, במסגרתם הוגדר שטח תתי החלקות האמורות כדלקמן:
- תת חלקה 3 – 121 מ"ר.
תת חלקה 4 – 360.4 מ"ר.
(נספחים ז' ו- ט"ז למסמכים שצורפו להודעת המבקשים מיום 26/1/15).



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 14-09-36576 ווקנין ואח' נ' כהן ואח'

11. אם נחבר את השטח בהתאם לחוזי החכירה שנחתמו בין רשות מקרקעי ישראל (לשעבר מנהל
 2 מקרקעי ישראל) לבין משפחות וקנין (המבקשים), כהן ו [] , נמצא כי הוא 871.8 מ"ר,
 3 הרבה מעבר לשטח החלקה הרשום בשיעור של 781 מ"ר, על אודותיו אין מחלוקת.
 4 לכאורה נפלה טעות בחוזה/י החכירה, בכל הקשור להחכרת שטח המקרקעין, למי
 5 מהמשפחות האמורות המבליט ומחדד את השאלה שבמחלוקת, שכן אין התאמה בין שטח
 6 החכירה שהוכר לכאורה למבקשים (195.2 מ"ר), אשר הוא רבע חלקה (25%), לבין חלקם
 7 ברכוש המשותף (2/13) אשר הוא כ- 15.4% בלבד.
 8 להלן נתייחס לטעות לכאורית זו בשטחי החכירה, ונבחן את השפעתה על השאלה
 9 שבמחלוקת.
 10 בכל מקרה, במסגרת תובענה זו, הטעות הלכאורית בשטחי החכירה לא תתברר, שכן הצדדים
 11 כאמור בחרו להגדיר את השאלה שבמחלוקת בצורה ממוקדת ומצומצמת כמפורט לעיל, ולא
 12 לברר את הטעות הלכאורית האמורה, שהיתה מחייבת תיקון כתב התביעה וצירוף רשות
 13 מקרקעי ישראל כמשיבה או כנתבעת נוספת.

דיון והכרעה

12. משמעותם של המונחים "זכויות בניה", או "אחוזי בניה", היא האפשרות לנצל את הקרקע
 13 לבניה בהתאם לתכנית המתאר הרלבנטית.
 14 הובעו בפסיקה דעות שונות באשר לטיבן של זכויות הבניה כמוסד משפטי, ביחוד כאשר
 15 עסקינן בבתיים משותפים.
 16 יחד עם זאת, אין חולק בפסיקה כי ענין לנו בזכויות שלהן ערך כלכלי, אשר אף כי אין הן חלק
 17 מן הרכוש המשותף, מהוות נכס בבעלות משותפת של כל בעלי הדירות בבית המשותף.
 18 על אף שזכויות הבניה אינן נחשבות לחלק מהרכוש המשותף, אין מניעה מלרשום את הבעלות
 19 בזכויות הבניה בתקנון מוסכם, הנרשם בעת רישום הבנין כבית משותף, שכן רישום מעין זה
 20 אינו אלא בגדר עיגון הסכמה חוזית בדבר ניצול הזכויות.
 21 זאת ועוד – זכויות הבניה נובעות מהבעלות בקרקע עליה ניצב הבית המשותף. היות שהקרקע
 22 כאמור שייכת במשותף לדיירים, אף זכויות הבניה עליה שייכות להם במשותף, תוך שמירת
 23 זכותו של כל בעלים להעביר את זכויות הבניה שלו לאחר.

ראה לענין זה (כמדגם מייצג בלבד שכן הפסיקה עניפה ורבה):

ע"א 10322/03 ישעיהו לביא נ' שטרייכר (פ"ד נט(6), 449).

ע"א 3451/07 קאופמן נ' כהן (פורסם במאגר נבו).

ת"א (מחוזי י-ם) 2159/08 קופרשטוק נ' חברת שומרי אמונים בע"מ (פורסם במאגר נבו).



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 14-09-36576 ווקנין ואח' נ' כהן ואח'

- 1
2
3
4
5
6
7
13. משזו המסקנה, לכאורה במקרה דנן, בהעדר תקנון מוסכם בו מוסדרות זכויות הבניה של החלקה ו/או של כל תת חלקה בחלקה, הרי שחלקו של כל חוכר באחוזי הבניה צריך להיגזר מחלקו במקרקעין. אחוזי הבניה הרי עומדים לזכות המקרקעין וצריכים להתחלק בין הבעלים המשותפים של המקרקעין ובמקרה דנן, החוכרים במשותף של המקרקעין, כל אחד עפ"י חלקו במקרקעין.
- 8 **השאלה המתבקשת כעת, והיא למעשה השאלה שבמחלוקת בלשון קצת שונה, האם החלק**
9 **ברכוש המשותף, משקף את חלקו של כל בעלים בבית משותף במקרקעין?**
10 בחינה מדוקדקת של צו רישום הבית המשותף במקרה דנן, כפי שפורט גם בסעיפים 3-4 לעיל,
11 מלמד כי "הרכוש המשותף", כולל בחובו גם את קרקע החלקה בשטח של 781 מ"ר.
12 הדבר גם תואם את הגדרת המושג "רכוש משותף" בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, בפרק ו'
13 העוסק בבתיים משותפים, סעיף 52, שהינה במילים הבאות:
14 **"כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות, ולרבות הקרקע, הגגות...".**
15 היינו החלק ברכוש המשותף של כל בעלים של דירה בבית משותף, משקף, לטעמי, את חלקו
16 בבעלות/בחכירה, במקרקעין.
17 במיוחד במקרה דנן, כשנרשם במפורש בצו הבית המשותף כי הרכוש המשותף כולל גם את
18 הקרקע, וכפי שהדבר גם בא לידי ביטוי בנסח רישום המקרקעין כמפורט בסעיף 3(ה) לעיל.
19
15. זאת ועוד, אם נבחן את חוזה החכירה שחתם אדרי מרדכי (שמכר את תתי חלקות 3 ו-4
20 למשפחת ליבוביץ) עם מנהל מקרקעי ישראל על אודות תת חלקה 4 בחלקה דנן, בגבולות
21 חודש יולי 1977 (לאחר רישום הבית המשותף) כעולה מנספח ב' לחומר שצורף להודעת
22 המבקשים מיום 26/1/15, נראה כי מצוין שם במפורש כי צמודים לתת חלקה זו 6/13 חלקים
23 ברכוש המשותף. כמו כן צוין בסעיף 8(א) לחוזה החכירה כדלקמן: "ערך הקרקע בחוזה זה
24 פירושו ערך חלקו היחסי של החוכר בקרקע עליה נבנה הבית בהתאם לחלקו ברכוש המשותף,
25 כמשמעותו בחוק המקרקעין".
26 בהתאם לסעיף 8(ד) לחוזה החכירה האמור - החוכר ישלם למחכיר דמי חכירה שנתיים
27 בשיעור מסוים מיתרת ערך הקרקע - **היינו כנגזרת של חלקו ברכוש המשותף.**
28 דברים דומים נרשמו גם בחוזה חכירה אחר שחתם אדרי עם מנהל מקרקעי ישראל (לא ברור
29 על אודות איזו תת חלקה, אבל היות שתת החלקה הנותרת שחכר אדרי היא תת חלקה 3,
30 סביר להניח כי חוזה חכירה זה מתייחס לתת חלקה זאת), שצורפה להודעת המבקשים מיום
31 26/1/15 וסומנה ד'.
32



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 14-09-36576 ווקנין ואח' נ' כהן ואח'

- 1 גם בחוזה חכירה זה צוין בסעיף 8 כי דמי החכירה השנתיים יהיו 4% מערך הקרקע היסודי,
2 כש"קרקע" לצורך סעיף זה הוגדרה כ"חלק יחסי של הקרקע שהוא חלקו של החוכר ברכוש
3 המשותף".
4
5 16. במילים אחרות, במקרה דנן יש אינדיקציה ברורה כי החלק ברכוש המשותף כפי שנרשם בצו
6 הבית המשותף לא משמש רק לצורך חובת התשלום בהחזקת הרכוש המשותף (כהוראת סעיף
7 58 לחוק המקרקעין), אלא מעבר לכך, כמשקף את חלקו של אותו בעל זכויות בתת החלקה
8 במקרקעין, וממילא את חלקו באחוזה הבניה.
9
10 ראו לענין זה גם את דבריו של המלומד אריה אייזנשטיין, "יסודות והלכות בדיני מקרקעין",
11 חלק שלישי, בתים משותפים, עמ' 99, כדלקמן:
12
13 "כאשר ניתן צו ביטול (צו ביטול הבית המשותף עפ"י סעיף 146(א) לחוק המקרקעין – ח.ש.א),
14 מבטל הרשם את רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, ומחדש את הרישום בפנקסי
15 המקרקעין...כנכס שהוא בבעלות המשותפת של מי שהיו רשומים ערב מתן צו הביטול
16 כבעלי דירות. חלקו של כל אחד מהם בבעלות המשותפת בפנקס המקרקעין יהיה כחלקים
17 ברכוש המשותף שהיו צמודים לדירתו ערב הביטול, זולת אם נקבעה בתקנון הוראה
18 אחרת..."
19
20 היות שבמקרה דנן מדובר בתקנון מצוי ולא בתקנון מוסכם, יש לומר כי אין שינוי במסקנה כי
21 החלק ברכוש המשותף משקף את חלקו של כל חוכר במקרקעין, וממילא באחוזה הבניה.
22 כאמור, אחוזה הבניה ניתנים להיסחר, ובמסגרת הסכמה חוזית נפרדת או תקנון מוסכם, ניתן
23 לקבוע חלקים אחרים באחוזה הבניה (ראה לענין זה: ע"א 432/83 מזרחי נ' חביב, פ"ד מ(4)
24 673, 681-680).
25 כאמור אין זה המקרה דנן, בו לא קיים תקנון מוסכם תוך התייחסות לאחוזה הבניה, וגם לא
26 הוכחה כל הסכמה חוזית אחרת לענין אחוזה הבניה. מכאן כי החלק ברכוש המשותף משקף
27 את החלק במקרקעין וממילא את החלק באחוזה הבניה.
28
29 17. נפנה בענין זה לדבריו של המלומד מוטי בניאן, בספרו "דיני מקרקעין עקרונית והלכות",
30 מהדורה שניה, עמ' 804, שציין כדלקמן:
31
32 "מלבד המפתח של חלקים ברכוש משותף אין לנו מפתח אחר לחלוקת השלל המכונה
33 אחוזה בניה בבית משותף.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 14-09-36576 ווקנין ואח' נ' כהן ואח'

- 1 טול מקרה ובו בתוך האדמה אשר מתחת לחצר בית משותף כלשהו נמצא מטמון. כיצד ניתן
2 לחלק מטמון זה? האם לא לפי מפתח של החלקים ברכוש המשותף? לכאורה, מה הקשר בין
3 חלקים ברכוש המשותף לבין אחוז הבעלות במטמון שהתגלה? לפי אותו עקרון, מה הקשר
4 בין חלקים ברכוש משותף לבין נשיאה בהוצאות של תחזוקה של בית משותף? זה מושג
5 ענייני וזה מושג כלכלי.
6 התשובה היא כי חלקים ברכוש המשותף הינם המפתח לפיו אנו יודעים, בין היתר, מה כל
7 בעל דירה יקבל לכשהבנין יתמוטט וירצו שנית לבנותו.
8
9 ה"מטמון" במקרה דנן – הם אחוזי הבניה, וההקשר ברור.
10
11 18. ראו לענין זה גם דבריו של המלומד אריה איזנשטיין, בספרו: "יסודות והלכות בדיני
12 מקרקעין", חלק שלישי "בתים משותפים" (הוצאת בורסי), בעמ' 99 בראש הפרק "אחוזי
13 בניה", כדלקמן:
14
15 "אחוזי בניה הינם פוטנציאל הבניה הקיים והעתיד שמותר לבנות על חלקה מסוימת
16 בהתאם לתכנית מתאר על פי חוק התכנון והבניה. אחוזי בניה שלא נוצלו הינם בעלי ערך
17 כלכלי באשר הם מעניקים לבעלי החלקה זכויות בניה ומימוש הזכות לבנות לאחר שקיבלו
18 היתר בניה על פי ועדה לתכנון ובניה.
19 בבית משותף אין לראות באחוזי הבניה המנוצלים חלק מהרכוש המשותף, אולם הם שייכים
20 לכל בעלי הדירות, כל בעל דירה לפי החלקים ברכוש המשותף הצמודים לדירתו.
21 עינינו הרואות עד כמה נודעת חשיבות לשיעור החלקים ברכוש המשותף הצמודים לדירות.
22 לכן יש להתייחס לנתון זה בקפדנות ולתת לו את המשקל הראוי במכלול הנתונים
23 המשפיעים על שוויה של דירה".
24
25 והדברים מדברים בעד עצמם.
26
27 מסקנות וסוף דבר
28
29 19. לנוכח דברינו לעיל, במקרה דנן יש לומר, כי חלקו של כל בעל זכויות באחת מתתי החלקות
30 באחוזי הבניה של החלקה, צריך להיגזר מחלקו ברכוש המשותף, המשקף לכאורה את חלקו
31 במקרקעין המשותפים.
32
33 20. במקרה דנן כל אחד מהצדדים בתיק דנן רכש את זכויותיו במקרקעין, על הרכוש המשותף
34 הצמוד לתת החלקה אותה רכש, לאחר רישום צו הבית המשותף, ולכן ידע ו/או היה עליו



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 14-09-36576 ווקנין ואח' נ' כהן ואח'

- 1 לדעת על חלקו בזכויות הבניה (שאמור להיגזר מהחלק ברכוש המשותף הצמוד לתת חלקה
2 אותה רכש).
3
- 4 21. לא ראיתי כל טענה מצד המבקשים כי קיימת טעות במסמכי רישום צו הבית המשותף.
5 ככל שתתעורר טענה כזו בעתיד היא צריכה להתברר בהליך נפרד.
6
- 7 **22. לאור כל האמור לעיל, אני מצהיר וקובע, בהסתמך על הרישום צו הבית המשותף ונסח**
8 **המקרקעין נכון להיום, כדלקמן:**
9
- 10 א. חלקם של המבקשים באחוזי הבניה בחלקה הוא 2/13, כחלקם ברכוש המשותף
11 הצמוד לתת חלקה 2.
12
- 13 ב. חלקם של משפחת כהן (המשיבים 1-2) באחוזי הבניה בחלקה הוא 3/13, כחלקם
14 ברכוש המשותף הצמוד לתת חלקה 1.
15
- 16 ג. חלקם של משפחת (המשיבים 3-4), באחוזי הבניה בחלקה הוא 8/13,
17 כחלקם ברכוש המשותף הצמוד לתתי חלקות 3 ו-4.
18
- 19 23. אין בהחלטתי זאת כדי ליצור השתק פלוגתא בין הצדדים, בכל הקשור לטעות שלכאורה
20 קיימת בשטחי החכירה, עליה עמדתי בסעיף 11 לעיל.
21 טעות לכאורה זו צריכה להתברר מול רשות מקרקעי ישראל, ובמידת הצורך, וככל שישתברר
22 שיש טעות היכולה להשפיע על החלקים ברכוש המשותף, יהיה צורך לפעול לתיקון צו רישום
23 הבית המשותף, ואחוזי הבניה ישתנו בהתאם.
24 **נכון למצב הדברים דהיום, חלוקת אחוזי הבניה בחלקה דנו (חלקה 53 בגוש 11566), צריכה**
25 **להיות כמפורט בסעיף 22 לעיל.**
26
- 27 24. לאור האמור צו המניעה הזמני שניתן ביום 11/11/14, מבוטל בזאת.
28
- 29 **25. מסקנתי דלעיל למעשה מהווה דחיית התובענה.**
30 על כן אני מחייב המבקשים, יחד ולחוד, לשאת בהוצאות המשיבים ובשכר טירחת עורך דינם
31 בסכום כולל כדלקמן:
32 המשיבים 1-2 : 9,000 ₪.
33 המשיבים 3-4 : 9,000 ₪.
34



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 14-09-36576 ווקנין ואח' נ' כהן ואח'

1

2

סכומי ההוצאות למשיבים, ישולמו להם, באמצעות באי-כוחם, מתוך הפקדון שהפקידו
המבקשים במסגרת הבקשה לצו מניעה זמני, והיתרה תוחזר למבקשים.

3

4

5

26. המזכירות תעביר פסק דין זה לצדדים.

6

7

8

9

10

11

ניתן היום, א' אייר תשע"ה, 20 אפריל 2015, בהעדר הצדדים.

12



חננאל שרעבי, שופט

13

14

15



חננאל שרעבי, שופט

16

17