

תוכן עניינים

1	פתח דבר
3	פרק א': הבית המשותף
1	1. עוגמת נפש שנגרמה כתוצאה מקיומם של ליקויים ברכוש המשותף היא נזק אישי מטבעו, שעשוי להשתנות מדייר לדייר, ולא ניתן לטעון לו באופן גורף ביחס לכל דיירי הבניין ובוודאי שלא ביחס לנציגות כשלעצמה 3
2	2. עניין שמעון חיים קבע את מפת הדרכים להתנהלות דייר הסובל מפגם שמקורו ברכוש המשותף. תחילה עליו לפנות לנציגות הבית המשותף בדרישת תיקון; ככל שהוא לא נענה, רשאי הדייר לבצע את התיקון על חשבונו ולתבוע שיפוי; ואולם, לתיקון עצמי על-ידי דייר יש הצדקה, לאחר שפנייתו המוקדמת לא נענתה, בכפוף לבדיקת שאלת הנחיצות של התיקון שעל הפרק ככל שקיימת דחיפות בעניין 8
3	3. מערכת הביוב ממנה "נמלטו" מי הביוב אל דירת התובע, היא רכוש משותף, אשר כל בעלי הדירות ממונים עליה 13
4	4. לשון סעיף 72(א) לחוק המקרקעין מלמדת - בצורה חד-משמעית - על הענקת סמכות ייחודית למפקח לדון בכל סכסוך בין בעלי דירות בבית משותף, בדבר זכויותיהם או חובותיהם, הנובע מחוק החיזוק. אין בלשונו של סעיף 5 לחוק החיזוק כדי לסתור מסקנה זו 29
5	5. צודקת הנתבעת כי על-פי הוראות סעיפים 77ב ו-72(א) לחוק המקרקעין הרי שכל מחלוקת שעניינה בדבר זכויות או חובות על-פי תקנון הבית המשותף, לרבות טענות בנוגע להפרת הוראות סעיפים 2 ו-3 לתקנון המצוי, מצויות בגדר סמכותו הבלעדית של מפקח על רישום מקרקעין. הדברים וודאי אמורים בהתייחס לתקנון מוסכם, אף אם היינו מכירים בהסכם הניהול ככזה 43
6	6. אין חולק כי סמכותה של נציגות הבית המשותף מכוח סעיף 69 לחוק המקרקעין מוגבלת אך לעניינים הנוגעים "להחזקתו התקינה ולניהולו של הבית המשותף". סעדים הנובעים מהצורך בתיקון ליקויים ברכוש המשותף - כדוגמת צו עשה לתיקון הליקויים או פיצוי כספי בגובה עלות התיקון, הם מעצם טיבם וטבעם סעדים שנועדו להבטיח את החזקתו התקינה של הבית המשותף. לכן, כפי שנקבע בעניין נאות מזרחי, הם מצויים בגדר סמכותה של הנציגות והיא רשאית לתבוע אותם בשם כל דיירי הבניין 48

7. ניכר מכתבי הטענות, כי מהות הסכסוך נוגעת לסוגיות שהן בלב ליבו של ניהול הבית המשותף, לפי תקנון הבית המשותף, כגון בחירת הוועד, ניהול כספי נציגות הבית המשותף ושימוש ברכוש המשותף. עיון בשורה הארוכה של צווי עשה המתבקשים בכתב התביעה מלמד, כי מדובר בסעדים המצויים בתחום מומחיותו הייחודי של המפקח על המקרקעין, בהתאם להוראת סעיף 72(א) לחוק המקרקעין 52

8. הסמכות הקבועה בהוראת סעיף 69 לחוק המקרקעין מקנה לנציגות הבית המשותף את הזכות להגיש תביעה לתיקון בעין של ליקויים ברכוש המשותף או תביעה לפיצוי כספי אשר יאפשר תיקון בעין של ליקויים אלה 52

9. האם נציגות הבית המשותף מוסמכת לתבוע דמי שימוש ברכוש המשותף? 52

פרק ב': שכירות ושאלה 59

1. סעיף 7 לחוק השכירות והשאלה קובע כי משכיר חייב, תוך זמן סביר לאחר שקיבל דרישה לכך מאת השוכר, לתקן במושכר, כל דבר הגורם הפרעה של ממש לשימוש הרגיל במושכר או לשימוש בו על-פי המוסכם בינו לבין השוכר, בין שהפגם היה בזמן מסירת המושכר לשוכר ובין שהתהווה לאחר מכן, זולת פגם שהשוכר אחראי לו על-פי חוק השומרים או שתיקונו, לפי ההסכם או לפי המקובל, אינו חל על המשכיר 59

2. בין היתר, מטילות הוראות חוק זה חובת תיקון תוך זמן סביר, במקרים של "הפרעה של ממש לשימוש הרגיל במושכר" 59

3. חיובי המשכיר 60

פרק ג': סילוק יד במקרקעין - דיירות מוגנת 63

1. לא עלה ביד התובע להוכיח כי המנוח נטש את המושכר, וכי לפיכך אין לראות בנתבעת 1, בת זוגו, דיירת מוגנת נגזרת בהתאם לסעיף 20(א) לחוק הגנת הדייר 63

2. עילת הנטישה הוכרה בפסיקה כעילת פינוי נוספת מעבר לעילת המנויות בסעיף 131 לחוק הגנת הדייר 68

3. האם יש לפנות שני אחים נכים מנכס אשר הושכר להוריהם המנוחים בשכירות מוגנת, סמוך לאחר קום המדינה, מחמת בניה ללא היתר שנוספה לנכס המקורי במשך השנים? 79

4. לצורך הכרה בתובע כדייר נדחה עליו לעמוד בתנאי סעיף 27 לחוק הגנת הדייר 87

5. האם עזיבת דירה על-ידי דייר מוגן, בהינתן שזו נעשתה כתוצאה מאילוץ מתמשך, היא בגדר "נטישה" המצדיקה פינוי הדירה? 95

6. האם התובע הוכיח כי הוא "בעל הבית" כהגדרת מושג זה בחוק הגנת הדייר? 104

7. תביעה לפינוי בית עסק המוחזק בשכירות מוגנת על-פי חוק הגנת הדייר 113

פרק ד': רשות מקרקעי ישראל - רשות הפיתוח	129
1. קיומה של רשות מכללא במקרקעי ציבור, נבחנת בהתאם לנסיבות כל מקרה ומקרה, ולאור התנהלות הרשות במהלך השנים בהם פלוני החזיק במקרקעין.....	129
2. כאשר מדובר במקרקעי ציבור, החזקה ממושכת במקרקעין אינה הופכת את הרשות לבלתי-הדירה.....	145
פרק ה': סילוק יד במקרקעין - עניינים שונים	159
1. התביעה הוגשה למתן סעד של סילוק יד מהשטח השנוי במחלוקת בשל הסגת גבול ולפי ההלכה הפסוקה המדובר בעילת תביעה מתחדשת....	159
2. בהיות התובעים הבעלים של מלוא הזכויות בנכס, ובהיעדר הוכחה של עבד אלחאק כי הם זכאים להגנה מכוח סעיפים 9 או 10 לחוק המקרקעין יש להורות על סילוק ידם מכל חלקי הנכס.....	166
3. כל אחד מהשותפים בנכס מקרקעין יכול לנהל תביעת פינוי או סילוק יד מהנכס, מבלי שנדרשת הסכמת שותפיו לכך.....	184
4. בקשת התובעים להתיר להם פיצול סעדים, על יסוד תקנה 25(ב) לתקסד"א - תביעה שעניינה סילוק יד.....	199
פרק ו': עסקאות נוגדות במקרקעין	207
1. עסקת המכר הראשונה בזמן גוברת על עסקת המתנה המאוחרת, ולו מן הטעם שעסקת המתנה היא עסקה ללא תמורה, כך שהמשיבים אינם יכולים ליהנות מהוראת סעיף 9 סיפא לחוק המקרקעין הדורשת כי השני בזמן יפעל בתום-לב ובתמורה.....	207
2. המשמעות של קיומה של הערת רשם.....	207
3. במקרה בו הזכויות במקרקעין רשומות על-שם אחד מבני הזוג והוא ביצע בהן עסקה עם צד שלישי, ונוצרת תחרות בין בן זוג הטוען לשיתוף לבין הצד השלישי, תוכרע תחרות זו בהתאם לדיני העסקאות הנוגדות הקבועים בסעיף 9 לחוק המקרקעין.....	208
4. הוראת סעיף 9 קובעת מתן עדיפות לבעל העסקה הראשונה אלא-אם-כן פעל בעל העסקה השניה בתום-לב ובתמורה והעסקה לטובתו נרשמה בעודו תם-לב. כלל זה המקנה עדיפות עקרונית לבעל העסקה הראשון בזמן, כל עוד לא נרשמה זכותו של בעל העסקה השניה, מותן במידת מה באמצעות הטלת הנטל על בעל העסקה הראשונה להתריע על העסקה שעשה באמצעות רישום הערת אזהרה וזאת מכוח עקרון תום-הלב....	208
5. תחולתו של סעיף 9 לחוק המקרקעין נקבעת על-פי מובנה של התחייבותו ולא על-פי היקף זכויותיו. עוד נקבע, כי מושא העסקה במקרקעין ייקבע על-פי כוונת הצדדים, ואילו השאלה מה הן הזכויות שהיו בידי המוכר בעת עשיית העסקה, אינה מכריעה את הכף לעניין זה.....	209
6. מאחר ומדובר אך ורק ברישום שעבוד ואין המדובר ברישום זכויות בעלות של ממש בלשכת רישום המקרקעין, אין לראות ברישום השעבוד משום התאמה לדרישות סעיף 9 לחוק המקרקעין.....	209

7. החוק וההלכה בעניין עסקאות נוגדות חלים ביחס לצד אשר העסקה המאוחרת אותה ערך עם המוכר "הסתיימה ברישום" בעודו פועל בתום-לב ובתמורה. במקרה הנדון, לא הסתיימה העסקה ברישום ועל-כן לא רשאים התובעים לכאורה לטעון לתקנת השוק בעניינם	210.....
8. סעיף 9 לחוק המקרקעין קובע למעשה עדיפות לעסקה הראשונה בזמן אלא אם העסקה השניה נכרתה בתום-לב, בתמורה והזכות נרשמה בתום-לב	210.....
9. העובדה שזכויות במקרקעין אינן רשומות בפנקס הזכויות במקרקעין, אינה מחילה עליהן באופן אוטומטי את דיני החוזים או את דיני המיטלטלין	210.....
10. במקרה הנדון, אף שאין מדובר בעסקאות נוגדות במובן הקלאסי, שכן מי שמכר את הזכויות פעמיים הוא זאכי, שבפעם הראשונה מכרן לאחיו סעד ובפעם השניה לילדיו, והם אלו שנטען למכירתן לעבד אלחאק, יבחנו זכויות הצדדים בהנחה המיטיבה עם עבד אלחאק, לפיה זאכי ויורשיו חד הם וכי העסקה שהתיימרו יורשי זאכי לערוך עם עבד אל חאק בשנת 2017 נוגדת לעסקה קודמת שערך אביהם עם סעד, עוד ב- 1980. עוד נקבע, כי גם מניתוח הוראות סעיף 9 עולה, כי עבד אל חאק אינם עונים על התנאים הנדרשים בסעיף 9, שיאפשרו להם לגבור על התובעים, הרוכשים הראשונים בזמן	211.....
11. הכלל הבסיסי הקבוע בסעיף 9 לחוק המקרקעין קובע, כי זכותו של בעל העסקה הראשונה עדיפה. כלל בסיסי זה לא יחול רק במקרה שבו בעל העסקה השניה פעל בתום-לב ובתמורה והעסקה לטובתו נרשמה בעודו תם-לב	211.....
פרק ז': מיסוי מקרקעין	213.....
1. דירת מגורים מוגדרת בחוק כדירה המשמשת למגורים או מיועדת למגורים לפי טיבה	213.....
2. חוק מיסוי מקרקעין קובע כי פטור ממס שבח יחול אך ורק לגבי דירה, אשר עונה להגדרת המונח "דירת מגורים מזכה"	236.....
3. האם יש להחשיב את מימוש האופציה על-ידי העוררת, שאינה החוכרת המקורית, כ"מכירה" של "זכות במקרקעין", המהווה אירוע מס, וכפועל יוצא מכך, האם צדק המשיב בהחלטתו לשום את העוררת במועד המימוש?	251.....
4. האם על העוררת לשלם מס רכישה בגין תוספת מאוחרת להסכם מכר?	268.....
5. ניכוי הוצאות משפטיות	280.....