

סניפי בית הדין בבני ברק ובקרית ספר (מודיעין עילית) בשבתו כבוררות וכבית הוראה
לממונות במעמד שני צדדים, ע"י דיין יחיד או מותב תלתא

(תיק זה פורסם כבר בחוברות המודפסות של בית הדין)

חלוקת יתרת רכוש משותף לבניה אחרי שחלקם בנו כל אחד בגודל אחר

תיק מס' 2241.

טענות ומענות בין דיירים שותפים בבנין שרבים מהם כבר בנו הוספות
לדירתם חלק ברשיון וחלק בלי רשיון, חלק ע"ג הרכוש המשותף ממש וחלק
באוויר מעל המשותף, חלק כבר פיצלו ומשכירים יחיד וחלק משתמשים
לעצמם. וכעת נחלקים לגבי החלפת מעלית שנתקלקלה וכן לגבי חלקם
הנשאר בחצר לבנות, מי מקבל חלק גדול יותר ומי קטן יותר. האם חולקים
לפי מס' שותפים בשווה או לפי מס' חדרים שמי שדירתו גדולה במס'
החדרים יותר משלם יותר ומקבל יותר. ואם מתחשבים בהוספות הבניה
לחייב יותר לתשלום למעלית, ולהוריד מהשטח שיתקבל בחצר.

ונפסק הדין שאין פתרון אלא בפשרה. אבל צריך לדעת להיכן הדין נוטה
כדי שהפשרה תהיה קרובה במידת האפשר לעיקר הדין.

העקרון הראשון הוא שברכוש המשותף (היינו חדר מדרגות, גג, חצר,
מעלית) השותפות היא בבעלות הקניינית עצמה לא לפי מס' שותפים ולא
לפי מס' חדרים, אלא לפי מס' מטרים של הדירות המקוריות, שזה מה
שרשום בבעלות בטאבו.

העקרון השני הוא שלגבי שימושים שאינם קבועים, כגון נקיון חדר
המדרגות והחצר ובלאי טבעי במעלית וכדומה, מחלקים בין המשתתפים
חלק כחלק, כולל גם לשוכרים. ובלי התחשבות בגודל הדירות.

העקרון השלישי הוא שכל הרחבות הבניה, גם החוקיים, לא משנים את
החלק היחסי בטאבו, אלא כחלקם על הקנאה של הגוף הנפרד מההסכמה
לבניה, ואושר בטאבו הבעלות וגם שונה עפ"י החלק היחסי ברכוש
המשותף.

העקרון הרביעי הוא שכל המקומות ברכוש המשותף, בין במקומות
שאפשר להשתמש בעצמם ובין במקומות שאפשר להשתמש באוויר, הם
שייכים לכל השותפים שווה בשווה, כשאפשר לחלקם לכולם. אבל חלק או

שטח שא"א לחלק לכולם, כגון מחוץ לחלון של דירה פרטית, אם יש כנגד חלק זה שטח זהה לשותף אחר, ה"ז חלוקה זהה ויש לתת לשניהם (כלומר לכל האחרים שיש להם) את החלק הזה בשווה. אבל מי שאין לו חלק זהה לא יכול למנוע שימוש ממי שכן יש לו חלק שאינו ראוי לשימוש לאחרים.

העקרון החמישי הוא שגם אם חלק כבר בנו ואחרים לא בנו, ההתייחסות כך היא, לתת למי שעוד לא בנה חלק זהה ושווה למי שכבר בנה. (לגבי אותם החלקים אשר שייך לתת זהה ושווה לאחרים, ולמעט מה שאין שום שימוש זהה לאחרים אלא רק לדייר אחד, וכאמור). והשוויון אינו רק ע"פ גודל השטח אלא גם בערכו. שאינו דומה ערך מה שנבנה ברשיון לערך מה שנבנה שלא ברשיון. והיחס האמיתי אמור להיות לפי המחירים הנאמדים היום ע"י שמאי, וכפשרה אפשר שהיחס הוא 1:2.

ע"כ הגג או החצר יחולקו לבניה בנפרד מצדדי הבנין, לפי הגודל היחסי של כל בעל דירה, בהפחתה של הערך של מה שכבר נטל ובנה במק"א ע"ח המשותף.

ובלצ"ג.