



www.pw-law.co.il

הסכם חלוקת חזקה ושימוש במקרקעין בחלקה משותפת

תופעה רווחת בארצנו היא מספר בתים הבנויים על חלקת מקרקעין משותפת.

על פי סעיף 13 לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 לא ניתן לעשות עסקה בחלק מסוים במקרקעין, כך שזכויות הבעלות או החכירה בחלקה המשותפת משתרעות על כל שטח החלקה בחלקים בלתי מסוימים.

בפועל, נוהגים בעלי הבתים לחלק ביניהם את המגרש המשותף ולקבוע שטח יחודי לכל אחד מהם. הסכם כאמור מכונה הסכם שימוש וחזקה או **הסכם שיתוף** ומטרתו להסדיר את זכויות החזקה והשימוש בפועל ברכוש המשותף ולייחד לכל אחד מהשותפים בקרקע שטח קרקע משלו, על אף שזכויות הבעלות או החכירה במגרש הן, כאמור לעיל, משותפות ואינן מתייחסות לחלק מסוים בקרקע.

משמעות אי ההתאמה בין זכויות החזקה והשימוש בפועל לבין הרישום בספרי המקרקעין

על פי רוב, חלוקת השטח המשותף בין השכנים תואמת את חלקיהם בזכויות הבעלות או החכירה בקרקע.

כך לדוגמה, שניים שהם בעלים בחלקים שווים על הזכויות בקרקע באופן שכל אחד מהם הינו בעליו של 50% מהזכויות, יחלקו בדרך כלל את שטח המגרש המשותף ביניהם לשני חלקים שווים ולכל אחד מהם תהיה זכות שימוש וחזקה במחצית משטח המגרש המשותף.

עם זאת, קיימים מקרים בהם, מסיבה כלשהי, חלוקת השטח המשותף בפועל אינה תואמת את חלקיהם של השותפים בזכויות הבעלות או החכירה בקרקע המשותפת.

כיצד יכול בעל זכויות בקרקע משותפת, אשר החלק בו הוא מחזיק ומשתמש מתוך המגרש המשותף אינו תואם את חלקו בזכויות הרשומות במגרש, לתקן את המעוות וליהנות מחזקה ושימוש בשטח המגיע לו על פי חלקו בזכויות במגרש?

בתי המשפט אשר דנו בסוגיה זו קבעו כי כאשר היקפן של זכויות החזקה והשימוש בפועל של הצדדים ברכוש המשותף שונה מהיקפן של זכויות החכירה הרשומות, נדרשת הוכחה כי הצדדים התכוונו לעשות חלוקה בלתי שווה של החזקה והשימוש.

בהעדר הוכחה כאמור, יגבר הרישום בספרי המקרקעין על מצב השימוש בפועל.

ראה לדוגמה ע"א (ת"א) 1499/02 עצמון אורדית קוטלר ואח"נ" זלבסקי שמואל ואח", שם קבע כב" בית המשפט בסעיפים 6-7 לפסק הדין:

"טענת המערערים לפיה יש לאבחן בין זכות החכירה, אשר נתונה לשני הצדדים בחלקים שווים ובלתי מסוימים, לבין זכויות החזקה והשימוש, אשר לפי הטענה חולקו בהתאם לגדר, אינה יכולה להתקבל בנסיבות המקרה. כידוע, זכות החכירה, כהגדרתה בסעיף 3 לחוק (המקרקעין – 1.פ.ו.), כוללת גם את הזכות להחזיק ולהשתמש בקרקע. לפי התשתית הראייתית לא הוכח בענייננו כי הוסכם על החריגה מן הכלל, ועל כן אין סיבה שלא להניח כי קיימת חפיפה מלאה בין היקפה של זכות החכירה לבין היקפן של זכות השימוש וזכות ההחזקה..."

...במקרה כזה מתחייבת השבתו של השטח העודף, שהועבר בטעות, לחזקתו ולשימוש של המשיב. ההשבה מתחייבת גם מכוח דיני עשיית עושר, שהרי מדובר בטובת הנאה שנתקבלה שלא על פי זכות שבדין (ראה ד. פרידמן ונ. כהן, חוזים, (תשנ"ג, כרך ב') עמ' 769-768).

(ההדגשה לא במקור – 1.פ.ו.)

במילים אחרות, אם השכן המחזיק בשטח הגדול יותר לא יוכל להוכיח כי הצדדים הסכימו על חלוקה שונה, יחולק השימוש והחזקה בחלקה המשותפת באופן התואם את הזכויות הרשומות בקרקע.

מידת ההוכחה הדרושה

עוד נקבע בפסיקת בתי המשפט כי ההוכחה הדרושה לכוונת הצדדים לבצע חלוקה של זכויות החזקה והשימוש אשר אינה תואמת את זכויות הבעלות או החכירה הרשומות, צריכה להיות מפורשת וברורה.

בת"א (נתניה) 14179/01 קובק בוגדן ואח"נ" רוזנטולר תמר ואח", נטען כי ניתן ללמוד על הסכמת השכן לחזקה ושימוש בחלק קטן יותר מחלקו בזכויות הקנייניות במגרש, מסעיף כללי בהסכם הרכישה בו נאמר כי הקונה מוותר על טענת אי התאמה ביחס לנכס.

בית המשפט דחה את הטענה וקבע, בסעיף 16 לפסק הדין:

"...אילו התכוון המנוח כי התובעים יקבלו פחות ממחצית הזכויות ושטח של 145 מ"ר בלבד, אין לי ספק כי היה צורך לציין זאת במפורש בהסכם... אין הגיון למכור לתובעים 175/1100 מזכויות הבעלות בחלקה ולמסור לחזקתם שטח קטן יותר, מבלי לציין זאת במפורש בהסכם, וגם סעיף 3 להסכם בדבר בדיקת הדירה על ידי התובעים וויתורם על טענת מום, פגם או אי התאמה, אינו יכול לעמוד כנגד חובתו של המוכר לציין במפורש בהסכם כי התובעים יקבלו שטח קטן יותר מזה המגיע להם מכח בעלותם."

על כן, אי פירוט בהסכם הרכישה בדבר ההבדל בין היקף זכות החכירה הרשומה בספרי המקרקעין לבין היקפן הנטען של זכויות החזקה והשימוש בפועל, מהווה ראיה לכך שכוונת הצדדים היתה כי זכויות החזקה והשימוש בשטח המגרש תחולקנה בהתאם לזכויותיהם הקנייניות בחלקה המשותפת.

עצם העובדה שהחלוקה הבלתי שוויונית הקיימת בפועל בניגוד לזכויות הרשומות לא מוזכרת בחוזה, מהווה ראיה לכך שהרוכשים לא היו מודעים לה.

האם הסכם חזקה ושימוש צריך להיות בכתב?

על פי הדין הישראלי, חוזה באופן כללי יכול להיעשות גם בעל פה או ע"י התנהגות, אולם התחייבות לעשות עסקה במקרקעין טעונה מסמך בכתב (סעיף 8 לחוק המקרקעין).

מה דינו של הסכם לחלוקת החזקה והשימוש במקרקעין? האם מדובר בעסקה במקרקעין שיש לעשותה בכתב, או שמא בחוזה שאינו במקרקעין, היכול להיעשות גם בדרך אחרת?

ככלל, הסכם בדבר חלוקת החזקה והשימוש ברכוש המשותף אינו עסקה במקרקעין הטעונה מסמך בכתב, מאחר והוא אינו מתיימר להעביר זכויות קנייניות אלא רק להסדיר את השימוש בהן. על כן, אין מניעה שהסכם זה יהיה בעל פה או על ידי התנהגות.

עם זאת רצוי, לדעתנו, לערוך הסכם מסודר בכתב אשר יבהיר את הדברים וימנע בעתיד סכסוכי שכנים, הגוזלים זמן, כסף וכרוכים בעגמת נפש מרובה.

הדברים אמורים קל וחומר כאשר הצדדים הסכימו ביניהם, מסיבה כלשהי, על חלוקה שאינה תואמת את זכויותיהם הקנייניות בחלקה (אולי כנגד פיצוי כלשהו שניתן לצד שהסתפק בשטח קטן יותר מהמגיע לו).

במקרה כזה חייב ההסכם למצוא את ביטויו במסמך בכתב, שיהווה ראיה חד משמעית לקיומו, אחרת, כאמור לעיל, יטה בית המשפט לקבוע כי הוסכם על חלוקה התואמת את הזכויות הקנייניות.

שתיקה כהסכמה?

מה יעשה מי אשר במשך זמן רב מחזיק בפועל בשטח הקטן יותר מחלקו היחסי בזכויות הרשומות ועתה הוא רוצה לתקן את המעוות ולעמוד על זכויותיו? האם יש לראות בשתיקתו עד כה משום הסכמה לחלוקה שנעשתה?

בתי המשפט קבעו כי גם שתיקה ממושכת לנוכח חלוקת החזקה והשימוש בפועל, אין די בה כדי להוכיח ויתור מודע של אחד הצדדים על זכויותיו הקנייניות להחזיק ולהשתמש בנכס בהתאם לזכויותיו הרשומות בנכס. בהסקת מסקנות בדיעבד ומכללא יש משום שלילת הוודאות ומתן אפשרויות ליצירת זכויות על ידי קביעת עובדות בשטח.

ראה: ע"א (ת"א) 2816/03 **ציפורה קונצ'יצקי ואח"נ" דליה שפלן ואח"נ**, וכן בספרו של המלומד ח. דגן, **קניין על פרשת דרכים (תשס"ה – 2005)** המצוטט שם.

יצוין כי גם בהנחה ששתיקה ארוכת שנים מהווה את ההסכמה הדרושה, הרי לכל היותר יש לראות בכך מתן רשות, הניתנת לביטול בכל עת על ידי נותנה.

ראה מאמרה של **פרופ" נ. זלצמן, רשיון במקרקעין**, הפרקליט מב, 24, 57 :

"רשות שנלמדת מכללא אינה מונעת את בעל המקרקעין מלהביא לסיומה בכל עת על ידי גילוי דעתו כלפי פלוני שאין הוא מוכן עוד להמשיכה. זו היא רשות חנם המתחדשת מרגע לרגע, כל עוד לא פעל בעל המקרקעין לסילוקו של פלוני".

אמרו חכמנו כי "טוב שכן טוב מאח רחוק". אכן, יחסי שכנות טובים מקלים ומנעימים על החיים, אך למרבה הצער, סכסוכי שכנים היא תופעה ידועה הגורמת עגמת נפש רבה ויכולה לפגוע קשות באיכות החיים.

על מנת למנוע ככל האפשר סכסוכים כאלה, מומלץ להתנהל מול השכנים בבהירות, לנקוט בזהירות הראויה ולהעלות את ההסכמות עם השכנים על הכתב למניעת אי הבנות בעתיד.

בכל מקרה של ספק, מומלץ לקבל יעוץ משפטי כדי למנוע פגיעה בזכויותיכם וביכולת ההנאה שתפיקו מרכושכם.

*הדברים מבוססים על עיקרי טיעון שהוגשו במסגרת ערעור בבית משפט המחוזי בתל אביב.

הערה : כל הזכויות שמורות לעו"ד ורד פרימוב וינראון



www.pw-law.co.il