



יולי 2025

לכבוד
ממוני מחוזות
מנהלי סניפים
עו"ד מייעצים ומייצגים

הנדון: חוות דעת בנושא בית משותף שנהרס

1. המלחמה אשר פקדה את ישראל בשנתיים האחרונות ובייחוד לאור ההתפתחויות האחרונות מול איראן, עת בניינים שלמים נהרסו לגמרי או מצויים במצב כזה שהם חייבים להיהרס בשל סכנת התמוטטות, מעלות את הסוגיה המופיעה בסעיף 60 בחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 (להלן: "חוק המקרקעין") בעניין בית משותף שנהרס.
2. סעיף 60 (א) נהרס בית משותף, כולו או מקצתו, מכל סיבה שהיא, ובעלי הדירות ששלושה רבעים לפחות מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם (להלן – המשקמים) החליטו להקים את הבית מחדש או לתקנו, ישא כל בעל דירה בהוצאות הכרוכות בכך לגבי דירתו, ובעלי כל הדירות ישתתפו בהוצאות הכרוכות בכך לגבי הרכוש המשותף, כל אחד לפי החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירתו.
(ב) סירב בעל דירה להשתתף בהקמת הרכוש המשותף או תיקונו, רשאי המפקח, על פי בקשת המשקמים ולאחר שנוכח שאין אפשרות מעשית להקים את הבית המשותף לגבי יתר הדירות בלבד, לצוות על בעל הדירה להעביר, תוך המועד שקבע ושלא יפחת מששה חדשים, את זכותו בדירה לאדם אחר שיקבע בעל הדירה, ושיבוא במקומו בכל הנוגע לחובת ההקמה או התיקון.
(ג) לא העביר בעל הדירה את זכותו כאמור בסעיף קטן (ב), רשאי המפקח, על פי בקשת המשקמים, לצוות על העברת הזכות למי שהציעו המשקמים, ובאין הצעה מצידם – למי שקבע המפקח, ועל רישומה על שמו של אותו אדם לאחר שישולם לבעל הדירה, או יופקד בידי המפקח, שוויה של הזכות.
(ד) נתגלעו חלוקי דעות לגבי שווי הזכות, ייקבע השווי על ידי המפקח לפי בקשת המשקמים או בעל הדירה.
(ה) כל בקשה למפקח להשתמש בסמכות מסמכויותיו לפי סעיף זה, דינה כדין תביעה לפני המפקח לפי סימן ד'.
3. כלומר במצב בו יש להקים את הבית המשותף מחדש ובעלי הדירות ששלושה רבעים (75%) לפחות מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, אשר נקראים בחוק "משקמים" מחליטים להקים את הבית מחדש או לתקנו, הרי שניתן לחייב את הבעלים להשתתף



בכך והמפקח לאחר שנוכח שאין אפשרות מעשית להקים את הבית המשותף לגבי חלק מהדירות, לצוות על בעל הדירה להעביר, תוך המועד שקבע ושלא יפחת משה חדשים, את זכותו בדירה לאדם אחר שיקבע בעל הדירה, ושיבוא במקומו בכל הנוגע לחובת ההקמה או התיקון.

4. אם כן, למפקח יש את הסמכות החוקית לחייב בעל דירה להעביר את זכותו לאחר, כמובן בתמורה, היות ואותו בעל הדירה אינו מעוניין או אינו יכול כלכלית לשקם את הבית המשותף, ביחד עם שאר דיירי הבית המשותף.

5. פסק הדין המנחה בנושא בית משותף שנהרס הוא רע"א 7112/93 צודלר נ' יוסף, מח (5) 550 (1994) (להלן: "פסק דין צודלר") פסק הדין בבית המשפט העליון אשר דן בכפייה על המיעוט המתנגד להקים בית שנהרס מחדש בהתאם להוראת סעיף 60 לחוק המקרקעין. שם נקבע כי לשם הפעלת סמכות המפקח בהתאם לסעיף 60 על המפקח לבחון האם הופר השוויון, האם הרוב נוהג בתום לב, והאם הפגיעה בזכות הקניין של המיעוט בטלים בשישים לעומת ההנאה הצומחת לו מביצוע העבודות.

6. בית המשפט העליון פסק, כי הביטוי "להקים את הבית מחדש" אינו כובל את הפרשן בשלשלות אל מסגרתו המדויקת של הבית המקורי, אלא מחזיק הוא בצקלונו גם בית שאינו בן-דמותו המדויקת של הבית ההרוס.

7. בית המשפט העליון, קבע, כי הרוכש דירה בבית משותף נחשב כמי שהסכים מראש לוותר על חלק מן האוטונומיה הקניינית הקנויה לו, וכמו הקנה חלק מזכויותיו למסגרת השיתופית המתמשכת והקבועה. זכות הבעלות בדירות מוגבלת היא בבית המשותף, ואין היא כזכות הבעלות ה"קלאסית". בוודאי כך במקום שבית משותף נהרס.

8. בית המשפט העליון התייחס לכך כי סעיף 60 לחוק המקרקעין מדבר אמנם במקום שבו "נהרס בית משותף..... מכל סיבה שהיא...", ואולם אין ספק שכוונת הדברים היא, בעיקרו, למקרים חריגים כמעשה שמים (רעידת אדמה) או מעשה ידי אדם שלישי (כמו טיל אויב), לרבות אדם שהוא בעלים בבניין. סעיף 60 לא נועד ליתן לגיטימציה מראש להריסה במתכוון של בית משותף בידיהם של מקצת הבעלים המשותפים והם תומכי שיקום. מובן הוא, כי להריסת בית מכוונת נדרשת הסכמת כל הבעלים.

נהרס בית משותף "מקצתו" או "מכל סיבה שהיא"



9. בפסק הדין **איריס שני נ' אסף יריב ושרון תיק 87/13, 107/13** כב' המפקח על רישום המקרקעין בעכו יובל וסרקרוג, דן בסוגיה בה בית משותף של שתי דירות היה מבנה מסוכן, אולם התובעת דרשה את הריסתו כליל ואילו הנתבעים דרשו את חיזוקו. מומחה מטעם בית המשפט, קבע כי אין כל טעם לחזק את הבניין, אלא יש להרסו ולבנות אותו מחדש בהתאם לתקנים המתאימים.

10. כב' המפקח קבע, כי שקיעת משמעותית של הבית המשותף עולה כדי הרס הבית. לטעמו של בית המשפט, שקיעה מאסיבית של הבית לצידו האחד, כך שנוצרו הפרשי גובה של כחצי מטר בין צד אחד של הבית לצדו האחר, נוכח סוג הקרקע ויטודות הבית עולה כדי הריסת הבית **"מקצתו" ו"מכל סיבה שהיא"**. כי שקיעת הבית **לא נוצרה כתוצאה מכוונת של בעלי הדירות**. זאת ועוד השקיעה המשמעותית של הבית, כך שהוא נטוי על צידו לא מאפשרת שימוש למגורים בבית במצב הנוכחי על אף שהנתבעים גרים בבית למרות הסיכון הרב הנשקף ממנו.

11. **כלומר, לצורך תחולת הסעיף, אין הכרח כי ההרס יהיה טוטאלי, וגם מקרים של הרס חלקי יהיו כפופים להסדר שבסעיף. עדיין נותרת השאלה בעינה, מהו הגבול התחתון, בו נאמר שאין בפנינו בית ש"נהרס", אלא רק בית שנגרמו בו נזקים, שתיקונם יהיה על פי ההסדר הרגיל בעניין תחזוקת הבית ושימורו, דהיינו סעיף 58 לחוק.**

12. יצוין כי בעבר בסעיף 51 לחוק בתים משותפים הראשון, הייתה הגדרת בית משותף שנהרס ברורה ומתוחמת למדי. הנוסח היה **"נהרס בית משותף מכל סיבה שהיא, או ניזוק בשיעור העולה על שלושה רבעים מערכו..."** כלומר, תחולת הסעיף היתה לגבי מקרים של הרס טוטאלי או הרס בשיעור העולה על שלושה רבעים מערך הבית המשותף. יחד עם זאת, לא עלה בידו למצוא כל הסבר לשינוי שהכניס המחוקק בהגדרה, בחוקקו את סעיף 60 לחוק, ובקבעו **"הגדרה"** חדשה, בלתי מוגדרת ובלתי מתוחמת כלל.

בכבוד רב ובברכה,

עו"ד אבי ענתבי

יועמ"ש האגודה לתרבות הדיוור