**האם הקבלן יכול "לשמור לעצמו" חלקים מהרכוש המשותף ולמכור אותם בעתיד?**

בעלי דירות רבות מופתעים לגלות — לעיתים באיחור של שנים — כי הקבלן שמכר להם את הדירה השאיר לעצמו חלקים מהרכוש המשותף, כמו מחסנים, חדרי גג, חניות, או אפילו שטחים פתוחים, מתוך כוונה למכור אותם בעתיד. האם זה חוקי? האם קבלן יכול להותיר ברשותו שטחים משותפים ולהתעשר מהם, מבלי שיתר בעלי הדירות יקבלו על כך תמורה?

בית המשפט העליון עסק בדיוק בשאלה זו וקבע הלכה עקרונית וחשובה: **לא די בכוונת הקבלן או ברישום בטאבו — יש להוכיח כי בעלי הדירות ידעו, הסכימו והבינו שהשטח המוצמד הוצא מהרכוש המשותף כחוק**.

**הרקע לפסק הדין:**

בפרויקט מגורים נבנה בניין ובו מספר דירות, ולצדן מחסנים ששווקו ונמכרו בנפרד. אחד הרוכשים גילה כי הקבלן שמר לעצמו חלק מהמחסנים, מבלי שדבר זה הובהר לו או נרשם בצורה שקופה בעת רכישת הדירה. הרוכש תבע את הקבלן, בטענה כי המחסנים שייכים לרכוש המשותף, ולכן אינם יכולים להיוותר בידי הקבלן לצרכים פרטיים.

**מה קובע החוק?**

סעיף 55 לחוק המקרקעין קובע, כי כל חלק מהבניין או מהמגרש שאינו מוצמד לדירה כלשהי, מהווה חלק מהרכוש המשותף. לפיכך, **כדי להוציא חלק מהרכוש המשותף ולהצמידו לקבלן (או לכל אחד אחר), יש לעשות זאת בצורה ברורה, רשמית ומוסכמת**, לרבות באמצעות תקנון מוסכם ורישום מפורש בטאבו, *וכן לוודא כי הדבר הוסבר ונמסר לקוני הדירות בעת הרכישה*.

**הכרעת בית המשפט:**

בית המשפט העליון קבע כי הקבלן **לא יכול להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולשמור אותם לעצמו לצורך מכירה עתידית, אלא אם הוכח כי בעלי הדירות הסכימו לכך במפורש**. במקרה זה, לא נמצאה הסכמה כזו, לא בכתב ולא בעל פה, ובוודאי שלא בהסכם הרכישה. משמעות הדברים: המחסנים שהותיר לעצמו הקבלן שייכים לדיירים כולם, כחלק מהרכוש המשותף.

**מדוע פסק הדין הזה חשוב?**

1. **הגנה על זכויות הדיירים**: הפסיקה מהווה תמרור אזהרה לכל קבלן שמנסה "לנכס" לעצמו חלק מהרכוש המשותף בלי לשתף את בעלי הדירות.
2. **חיזוק עקרון השקיפות**: כל שינוי במבנה הבעלות חייב להיות ברור, מתועד ובעל תוקף משפטי — לא די בכוונה או בתכנון עסקי של הקבלן.
3. **השפעה כלכלית משמעותית**: לעיתים מדובר בשטחים בשווי מאות אלפי שקלים — ואם הקבלן שומר אותם לעצמו בניגוד לדין, בעלי הדירות מפסידים כסף ונפגעים מהפחתת השווי היחסי של רכושם.

**ומה לגבי זכויות הבנייה בגג?**

במאמר אחר שפירסמנו, הסברנו גם את הסוגיה של קבלנים שמנסים להותיר לעצמם את זכויות הבנייה על גג הבניין, מבלי שהדבר נקבע במפורש בתקנון או בהסכם. **גם שם קבע בית המשפט באופן חד משמעי: הצמדת הגג לא כוללת בהכרח את זכויות הבנייה, והן נותרות רכוש משותף אלא אם נקבע אחרת במפורש**.

**לסיכום:**אם רכשת דירה בבניין משותף — חשוב שתדע מה באמת שייך לך. אם הקבלן "שמר לעצמו" שטחים משותפים, ייתכן שיש לך עילה לתביעה והשבה. מומלץ לבדוק היטב את הסכם הרכישה, את צו הבית המשותף ואת הרישום בטאבו — ורצוי להיעזר בעורך דין המתמחה בתחום.