



## בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 7808/21

לפני :

כבוד השופטת ד' ברק-ארז  
כבוד השופט ע' גרוסקופף  
כבוד השופט ח' כבוב

המערערים :

אחוזת חלקה 180/8 בגוש 6940 בע"מ ו-16 אח'

נ ג ד

המשיבות :

1. חברת גג בית הדר בע"מ
2. חברת בית הדר בע"מ
3. מדינת ישראל – רשות הפיתוח
4. חברת החשמל לישראל בע"מ

ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו  
מיום 5.8.2021 בה"פ 50387-07-19 שניתן על-ידי כבוד  
השופט י' אטדגי

תאריך הישיבה :

י"ג בכסלו התשפ"ג (7.12.2022)

בשם המערערים :

עו"ד דניאל אברבנאל

בשם המשיבות 1-2 :

עו"ד אוריאל יונגר, עו"ד שירה שוורץ

בשם המשיבה 3 :

עו"ד יסכה פישר יוסף

### פסק-דין

השופטת ד' ברק-ארז:

1. בעלי הזכויות ביחידות השונות של בית משותף ערכו ביניהם חוזים שקבעו כי שטח הגג של הבניין יוצמד ליחידות מסוימות בבניין. עוד הוסכם שבעליהן של היחידות האמורות יהיו רשאים לבנות קומות נוספות על שטח הגג, וכך אכן נעשה בהתאם לזכויות הבנייה ששררו באותה עת. ברבות השנים, במועד מאוחר יותר לעריכת החוזים, אושרו זכויות בנייה נוספות בבניין. אולם, נוכח מגבלות שימור, זכויות בנייה נוספות אלה אינן ניתנות למימוש עוד על גג המבנה, וניתן רק לניידן למגרש אחר. האם החוזים המקוריים שנגעו לזכויות בגג הבניין ונערכו כאמור לפני אישורן של זכויות הבנייה הנוספות, חלים גם על זכויות אלו? זוהי בתמצית השאלה שבה נדרשנו להכריע.

2. הצדדים שבפנינו הם בעלי זכויות במקרקעין בעיר תל אביב-יפו (חלקה 18 בגוש 7446) שבהם מצוי הבניין הידוע בשם "בית הדר", אשר נבנה בסגנון האדריכלות המכונה "באוהאוס" (להלן: הבניין). הבניין נבנה בשנות השלושים של המאה הקודמת, והוא כולל כיום ארבע קומות וקומה חמישית חלקית. הבניין, אשר משמש למסחר, למשרדים ולמגורים, רשום כבית משותף ובו 32 יחידות, שהצדדים להליך הם בעלי הזכויות הרשומות בהן.

3. כבר בפתח הדברים תתואר בקצרה השתלשלות האירועים הנוגעת למחלוקות שבענייננו. בתמצית יצוין כי החל משלהי שנות החמישים ולאורך שנות הששים של המאה הקודמת נכרתו מספר חוזים בין בעלי היחידות בבניין באשר לזכויות בגג המבנה ולאפשרות לבנות עליו. עוד יובהר, ולכך יש משמעות בהמשך הדברים, כי היחידות שמתחת לגג הבניין היו תחילה בבעלותה של המשיבה 2 (להלן: חברת בית הדר) ובהמשך הועברו לידי המשיבה 1 (להלן: חברת גג בית הדר).

4. עיון בטענות הצדדים ובמסמכים מעלה כי חברת בית הדר הייתה בעבר הבעלים של מרבית הזכויות בבניין. על רקע זה, בשנת 1959 חתמו חברת בית הדר וחברת החשמל, המשיבה 4, שהייתה הבעלים של יחידה אחת במרתף הבניין, על חוזה (להלן: חוזה 1959) לפיו הוסכם כי שטחי הגג יוצמדו ליחידות 28 ו-29, שהיו ממוקמות בקומות העליונות באותה עת (בהתאמה, הקומות השלישית והרביעית), ולא ייכללו ברכוש המשותף. כן נקבע בחוזה 1959 כי חברת בית הדר תוכל לבנות "כל מבנה שהוא על שטח הגג", מבלי צורך ליטול רשות והסכמה מיתר בעלי היחידות בבניין. הסכמה זו של הצדדים אף נרשמה בפנקס הבתים המשותפים, כך שבהתאם לצו הרישום של הבית המשותף שטחי הגג שהוצמדו ליחידות 28 ו-29 לא נכללו בגדרי הרכוש המשותף בבניין.

5. בהמשך, בשנת 1960 נכרת חוזה בין חברת בית הדר לבין חברת "דלתא חברה למסחר בע"מ", שאף לה היו זכויות בבניין באותה עת. במסגרת החוזה נקבע כי חוזה 1959 יחייב גם במערכת היחסים ביניהן, כך שבעלי יחידות 28 ו-29 יהיו רשאים לבנות "קומה או קומות נוספות" על הגג מבלי להיזקק להסכמת יתר בעלי היחידות בבניין (להלן: חוזה 1960). אף חוזה 1960 נרשם בפנקס הבתים המשותפים.

6. בשנת 1962 הוצא צו נוסף לתיקון הרישום בבניין, וזה הורה כי הן יחידה 28 והן יחידה 29 יפוצלו לשתיים כך שיוכרו שתי יחידות חדשות (31 ו-32 בהתאמה). חרף האמור, שטח הגג נותר מוצמד ליחידות 28 ו-29 בלבד.

7. בשנת 1963 העבירה חברת בית הדר את זכויותיה ביחידות 28 ו-29 לחברת גג בית הדר, על מנת שזו תממש את זכויות הבנייה שהיו תקפות באותה עת מכוח תכניות בניין עיר, במתכונת של השלמת הקומה הרביעית ובניית קומה חמישית חלקית. בהתאם, בשנים הסמוכות לכך, אכן הושלמה בנייה כאמור. אולם, בנייה זו לא נרשמה בפנקס הבתים המשותפים, ובהתאם אף גג הקומה החדשה לא נרשם כמוצמד ליחידות שבבעלותה של חברת גג בית הדר. עוד יוער כי בהתאם לחוזה בין הצדדים, חברת גג בית הדר התחייבה להעביר את הזכויות ביחידות 28 ו-29, כמו גם בגג החדש שייבנה, לחברת בית הדר, אלא שגם התחייבות זו לא מומשה בפועל.

8. להשלמת התמונה, יצוין כי מן המסמכים שהוצגו בהליך עולה עוד כי במועד מסוים, לאחר חודש יולי 1969, הוגשה "בקשה לתיקון צו רישום של הבית המשותף" מטעם כלל בעלי היחידות בבניין באותו מועד, כולל חברת בית הדר. בהתאם לבקשה זו, הוסכם כי הצמדת שטחי הגג ליחידות 28 ו-29 תבוטל, וחלף זאת שטחי הגג החדשים יוצמדו ליחידות החדשות בקומה העליונה שבנתה חברת גג בית הדר (יחידות 36 ו-37). אף על פי כן, בפועל, בקשה זו לא הובילה לשינוי של צו הרישום.

9. בשלב זה יש להוסיף ולפרט ביחס להתפתחות נוספת העומדת במידה רבה ברקע הדברים: בשנת 1994 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר מקומית ג' – בנייה על גגות בתים (להלן: תכנית הגגות). בעיקרו של דבר, לפי תכנית זו, בעלי דירות הממוקמות בקומה העליונה של בית משותף רשאים לבנות חדר יציאה על הגג אשר שטחו הבנוי לא יעלה על 23 מ"ר – צמוד לכל אחת מדירות הגג. שטח זה בא בנוסף לכלל שטחי הבנייה המותרים של הבית המשותף. תכנית זו חלה על כל מרחב התכנון של תל אביב-יפו, אשר בו מצוי כאמור גם הבניין. הלכה למעשה, יצוין כי במקרה דנן, וכעולה מן המסמכים שהוגשו מטעם הצדדים, אושרה תוספת זכויות בנייה בסך כולל של 460 מ"ר לבניין מכוח תכנית הגגות (ראו מכתבה של סגנית מחלקת שירותי בנין ערים בעיריית תל אביב מיום 13.11.2012, שצורף כנספח ח' להמרצת הפתיחה בבית המשפט המחוזי).

10. בשנת 2008 הוכרז הבניין כמבנה לשימור ובהתאם לכך הוטלו עליו מגבלות מחמירות לפיהן לא תותר כל תוספת בנייה בתחומו. לצד זאת, במסגרת תכנית השימור הוענקו תמריצים שונים לשם עידוד שימור המבנה, הכוללים, בין היתר, מתן זכויות בנייה בשטח כולל של 1,211 מ"ר, הניתנות לניוד למקרקעין אחרים (להלן: זכויות הניוד). זכויות אלו כללו תוספת עצמאית של 751 מ"ר שהוענקה כתמריץ ישיר לשיקום הבניין (להלן: זכויות התמריץ) וכן שטח של 460 מ"ר המשקף, כאמור, את יתרת זכויות הבנייה הקיימות בבניין ואשר בפועל לא ניתן לנצל עוד על הגג נוכח מגבלות תכנית השימור

(להלן: זכויות היתרה). בהמשך לכך, ונוכח העלויות הכלכליות המשמעותיות הכרוכות בשיקום הבניין, יזמו בעלי היחידות בבניין תכנית לפיה סך זכויות הניוד יימכרו לצד שלישי, כך שהתמורה שתתקבל ממכירתן תכסה את עלויות השיקום.

11. על רקע ההשתלשלות המתוארת, התעוררה המחלוקת שעומדת ביסוד ההליך דנן שעניינה בשאלה למי שייכות זכויות הניוד האמורות. בעיקרו של דבר, חברת בית הדר וחברת גג בית הדר (להלן יחדיו: החברות) טענו כי כלל הזכויות האמורות הן בבעלותן, בהסתמך על החוזים הקודמים שנעשו בין בעלי היחידות בבניין. מנגד, המערערים, שהם בעלי יחידות בבניין, טענו כי חוזים אלו כלל אינם חלים על זכויות הבנייה שניתנו לאחר חתימת החוזים (וכעת ניתנות לניוד), ביניהן הזכויות מכוח תכנית הגגות, שהבעלות בהן צריכה להתחלק בין כלל בעלי היחידות בבניין.

#### ההליכים המשפטיים בין הצדדים

12. ביום 21.7.2019 הגישו המערערים המרצת פתיחה לבית המשפט המחוזי (ה"פ 50387-07-19), ובמסגרתה הם עתרו לסעד הצהרתי שיורה כי כלל זכויות הניוד הן רכוש משותף וככאלה שייכות לבעלי היחידות בבניין על-פי חלקם היחסי ברכוש המשותף. כבר עתה יצוין כי במסגרת ניהול ההליך, ובהמלצת בית המשפט המחוזי, הגיעו הצדדים להסכמה לפיה זכויות התמריץ יחולקו בין כלל בעלי היחידות בבניין. בהתאם לכך, גדרי המחלוקת בין הצדדים הצטמצמו בפועל לשאלת ההכרעה בבעלות בזכויות היתרה בלבד.

13. בהקשר זה, טענתם המרכזית של המערערים הייתה כי החוזים שנכרתו על-ידי בעלי היחידות בבניין בשנות החמישים והששים של המאה הקודמת נסבו על זכויות הבנייה שהיו קיימות על-פי תכניות הבנייה באותה העת, וממילא לא נועדו לחול על כלל הזכויות העתידיות אשר התגבשו רק בשנות התשעים (מכוח תכנית הגגות), עשרות שנים לאחר מכן. לפי גישה זו, הזכויות שניתנו במסגרת החוזים בין בעלי היחידות בבניין מוצו כאשר החברות השלימו את בניית הקומה הרביעית בבניין ובנו מעליה קומה חמישית חלקית – בהתאם למצב התכנוני שהיה קיים באותה עת. לכך הוסיפו המערערים, כטעם נוסף, כי בהתחשב בכך שמגבלות השימור אינן מאפשרת לממש את זכויות היתרה על גג הבניין, החברות אינן יכולות לטעון לבעלות בלעדית בזכויות אלה מכוח ההיתר הראשוני שניתן להן ואשר התייחס במפורש לבנייה על הגג. על כן, כך נטען, אין לפרש את ההסכמה מאמצע המאה הקודמת לבנות קומות נוספות על הגג, ככזו שמעבירה את מלוא זכויות היתרה הקיימות היום לידי החברות. יצוין כי לעמדה זו הצטרפה גם רשות הפיתוח, בעלת הזכויות בשתי יחידות בבניין, שהיא המשיבה 3 בהליך זה.

14. בתגובה, טענו החברות כי החוזים שנכרתו בין הצדדים מלמדים כי הן מחזיקות בבלעדיות בכלל הזכויות בשטחי הגג ובכלל זה בזכויות היתרה, וכי אין בתכנית השימור כדי לפגוע בזכויות אלו. לטענתן, הן פעלו בצורה גלויה עת בנו בעבר את הקומות הנוספות על גג הבניין תוך ניצול זכויות הבנייה שהיו אז (בהיקף של למעלה מ-1,200 מ"ר), וכל זאת ללא התנגדות מצד המערערים. זאת ועוד, החברות טענו כי כבר בשנת 1976, וללא תלות בתוכנית הגגות, עמדה להן האפשרות התכנונית להשלים את הבנייה על הגג בשטח של למעלה מ-800 מ"ר. על כן, כך נטען, מקורן של הזכויות הבלתי מנוצלות הוא בזכויות שהוקנו לחברות עוד באותה העת, וממילא אין למערערים כל חלק בהן. לצד זאת, החברות הוסיפו כי אף אם ייקבע שהמקור ליתרת הזכויות הוא בתכנית הגגות, הרי שזו קובעת כי האפשרות לבנות חדרים על הגג שייכת בבלעדיות אך ורק לבעלי דירות הגג. על רקע זה, ומאחר שאין חולק כי דירות הגג מצויות בבעלותן, רק הן היו זכאיות לבנות את חדרי הגג הנזכרים. כמו כן, לטענתן החוזים האמורים נוסחו באופן צופה פני עתיד ואף התייחסו לאפשרות שיתקבלו היתרים לבניית קומות נוספות על גג הבניין, ולכן אין הם מוגבלים רק לזכויות הבנייה שהיו קיימות בעת גיבושם. להשלמת התמונה יובהר כי חברת החשמל הגיבה גם היא להמרצת הפתיחה, אך לא נקטה עמדה באשר לטענות לגופן.

15. ביום 5.8.2021 בית המשפט המחוזי (השופט י' אטדגי) דחה את התביעה בקבלו את עמדת החברות. תחילה, בית המשפט המחוזי ציין כי זכויות בנייה בבית משותף הן "נכס משותף" שיכול להיות מושא להסכמות חוזיות, לרבות הסכמות לויתור עליהן או להעברתן. בהמשך לכך, קבע בית המשפט המחוזי כי החוזים וצווי הרישום המתוארים לעיל מלמדים בבירור כי כוונתם של בעלי היחידות בבניין הייתה להעניק את כלל זכויות הבנייה על הגג לבעלי הזכויות ביחידות 28 ו-29 שבקומה העליונה – הן החברות. זאת ועוד, בית המשפט המחוזי קבע כי אין מניעה לכך שבעלי הזכויות בבית משותף יוותרו אף על זכויות בנייה עתידיות, ומשכך יש לראות במקרה דנן את הסכמות הצדדים ככאלו שהתייחסו גם להעברת כל זכות בנייה עתידית שתצמח בשטח הגג. אשר על כן, ונוכח קביעתו כי אלמלא תכנית השימור החברות היו מחזיקות בבלעדיות בזכויות היתרה בבניין, הסיק בית המשפט המחוזי כי הערך הכלכלי הנובע מניוד אותן זכויות בשל מגבלות תכנית השימור שייך גם הוא להן בבלעדיות.

טענות הצדדים בערעור

16. הערעור שבפנינו מכוון כלפי פסק דינו של בית המשפט המחוזי. לטענת המערערים, בית המשפט המחוזי שגה בכך שפירש את החוזים בין הצדדים ככאלו המקנים את כל זכויות היתרה לחברות. זאת, בהדגישם כי ויתור על נכס משותף או

העברתו לאחר צריכים להיעשות באופן מפורש וחד-משמעי, ואילו החוזים ביחס לזכויות בגג הבניין במקרה דנן אינם מבטאים כוונה מפורשת וברורה דיה באשר לנכונות בעלי הזכויות בבניין להעביר זכויותיהם לחברות. המערערים אף מוסיפים כי הפסיקה במקרים דומים מלמדת כי הצמדת גג של בית משותף לדירה מסוימת אינה מהווה הסכמה אוטומטית להעברת הבעלות בכלל זכויות הבנייה הניתנות לניצול על הגג לידי בעלי אותה דירה. על רקע זה, נטען כי אין לראות בחוזים בין הצדדים כאלה שמעידים על כוונה לוותר על זכויות בנייה עתידיות, שבאו לעולם עשורים לאחר שהתגבשו ההסכמות האמורות. לכך מוסיפים המערערים כי ממילא, מנגנון ניוד הזכויות נועד לצורך יצירת מקורות מימון לעבודות השימור הנדרשות בבניין. בהתאם לכך, לטענתם, יש לקבוע כי משעה שאושרה תכנית השימור, זכויות הבנייה שלא מומשו עברו טרנספורמציה, והפכו מזכויות בנייה למימוש בדרך של בנייה על גבי המקרקעין, לתמריץ כלכלי לשימור המבנה. בהתאם, הקניית זכויות אלו לחברות בלבד חוטא לתכליתן הייחודית לפי תכנית השימור.

17. מנגד, החברות סומכות את ידיהן על פסק דינו של בית המשפט המחוזי. החברות טוענות כי רכשו כדין את זכויות הבנייה בגג, לרבות זכויות היתרה, בתמורה כספית מלאה מבעלי היחידות בבניין. לטענתן, המערערים שתקו במשך עשרות שנים בזמן שהן בנו קומות נוספות על גג הבניין, ושתיקתם מלמדת כי מעולם לא ראו עצמם כבעלי הזכויות בגג או בזכויות הבנייה עליו. החברות חוזרות ומדגישות כי מסמכי הבית המשותף לאורך השנים מלמדים כי יש שני סוגי זכויות, שאינם תלויים אחד בשני, הנמצאים בבעלותן הבלעדית: הזכויות בשטחי הגג וזכויות הבנייה על הגג. כמו כן, לטענתן החוזים בין הצדדים מצביעים על נכונותם של בעלי הדירות להעביר להן בעלות בכלל זכויות הבנייה העתידיות בבניין.

18. רשות הפיתוח, כבעלת הזכויות בשתי יחידות בבניין, הגישה גם היא תגובה לערעור. בעיקרו של דבר, רשות הפיתוח מצטרפת בדבריה לעמדת המערערים ולטענתה ויתור על זכויות בנייה בכלל, וויתור מקיף על כלל הזכויות הקיימות והעתידיות בפרט, צריך להיעשות באופן ברור ומפורש. לפיכך, רשות הפיתוח טוענת כי בית המשפט המחוזי שגה עת קבע כי כלל זכויות היתרה הועברו לידי החברות ועשה זאת תוך סטייה מן ההלכה הפסוקה הקיימת בתחום זה. בהקשר זה רשות הפיתוח, מדגישה כי מקור זכויות היתרה הוא בתכנית הגגות משנת 1994 ומשכך אין יסוד לטענה, שדומה כי הנחתה את בית המשפט המחוזי, לפיה מדובר בזכויות הנובעות מהיתרים ישנים שלא נוצלו בעבר על-ידי החברות.

19. ביום 7.12.2022 התקיים בפנינו הדיון בערעור, והצדדים חזרו בו על טענותיהם. בא-כוח המערערים שב והטעים כי ההצמדה של הגג לדירות שבבעלות החברות וההסכמה לבנייה על הגג, אינן בגדר עסקה קניינית המעבירה את זכויות הבנייה המשותפות העתידיות באופן גורף. מנגד, בא-כוח החברות חזר וטען כי כלל זכויות הבנייה הועברו בהסכמת בעלי היחידות בבניין וכי הצדדים התנהלו במשך עשורים על בסיס הנחת מוצא זו.

20. בתום הדיון העלינו הצעה מסוימת לסיום ההליך במתכונת של פשרה, אך זו לא זכתה להסכמת שני הצדדים. הגיעה אפוא עת הכרעה.

#### דיון והכרעה

21. אקדים ואומר כי לאחר שנתתי דעתי לטענות הצדדים, אציע לחבריי לקבל את הערעור במובן זה שייקבע כי יש לחלק את זכויות היתרה בין כלל בעלי היחידות בבניין, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף. בעיקרו של דבר, אני סבורה שתוצאה זו מתחייבת מפרשנותם הנכונה של החוזים בין הצדדים, כמו גם מן ההלכה הפסוקה בנושא הבעלות בזכויות בנייה בבית משותף והתנאים לויתור עליהן. הכול – כמפורט להלן.

#### המסגרת הנורמטיבית

22. בפתח הדברים יצוין בתמצית כי המונח "זכויות בנייה" אינו מוגדר בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: חוק המקרקעין) ואינו כלול ברשימת הזכויות המנויות בו. לצד זאת, לאורך השנים, בשל חשיבותו הכלכלית והמעשית, מושג זה זכה להכרה ולהמשגה מכוח חיי המעשה (ראו: רע"א 2821/95 לוטטיג נ' מייזלס, פ"ד נ(1) 517, 527 (1996); ע"א 7394/03 נכסי ד.א.ר.ד. חברה לבניין בע"מ נ' מנהל מס שבח רחובות, פ"ד סב(1) 57, 82 (2006)). כך צוין בעבר כי "זכויות בנייה מבטאות את היקף וסוג הבנייה המותר במקרקעין לפי התוכניות הרלוונטיות החלות עליהם... זכויות בנייה מוענקות על-ידי מוסדות התכנון על בסיס בחינת מכלול של שיקולים רלבנטיים, וביניהם תנאים סביבתיים, צרכי הציבור במקום ועוד. הן נמצאות בתווך שבין דיני המקרקעין לדיני התכנון והבנייה – מצד אחד זכויות הבנייה נובעות מזכויות הבעלות בקרקע ומן הצד השני זכויות הבנייה תלויות בהליכים תכנוניים ומשתנות בהתאם אליהם" (ע"א 467/14 שטינברג נ' חברת לילינבלום, פסקה 18 (9.9.2015) (להלן: עניין לילינבלום)). ראו עוד: ע"א 2427/11 מפעל חסד תורה ירושלים, ת"ו נ' פליישמן, פסקה 14 (11.3.2014) וההפניות שם (להלן: עניין פליישמן)).

23. לאורך השנים הובעו דעות שונות באשר לטיבן של זכויות הבנייה, בפרט כאשר אלו נוגעות לבתים משותפים (ראו: ע"א 3451/07 קאופמן נ' כהן, פסקה 9 (18.2.2010) (להלן: עניין קאופמן) וההפניות שם). לצד זאת, הובהר, כי אף שזכויות הבנייה אינן מהוות חלק מהרכוש המשותף, יש לראותן כנכס כלכלי הנמצא בבעלות משותפת של כלל בעלי הזכויות בבית משותף, על-פי חלקם היחסי ברכוש המשותף (ראו: ע"א 19/81 ביבי נ' הורברט, פ"ד לז(2) 501, 497 (1983) (להלן: עניין ביבי); ע"א 432/83 מזרחי נ' חביב, פ"ד מ(4) 673, 680 (1986); עניין לילינבלום, בפסקה 19). בהתאם לכך, נפסק בעבר כי "הענקת זכויות בנייה לבעל דירה פלונית, תוך שלילה למעשה של זכות כלכלית זו מבעלי דירות אחרים, מן הדין שתיעשה בהסכמה או על דעתם" (עניין ביבי, בעמ' 501). במילים אחרות, זכויות בנייה יכולות להיות מושא להסכמות חוזיות, אך לצורך כך נדרשת הסכמה ברורה של כלל בעלי הדירות בבית המשותף (עניין קאופמן, בפסקה 9). ואכן, בפועל הסכמים בדבר העברתן ומכירתן של זכויות בנייה אינם נדירים (ראו: יהושע ויסמן דיני קניין – בעלות ושיתוף 416 (התשנ"ז)). בהקשר זה, התשובה לשאלה שעניינה קיומה של הסכמה כאמור בין בעלי זכויות בבניין וקביעת גבולותיה תינתן בהתאם לכללי הפרשנות המקובלים, על יסוד אומד דעתם המשותף של הצדדים ולפי נסיבותיו הקונקרטיות של כל מקרה ומקרה (ראו: עניין ביבי, בעמ' 502; עניין פליישמן, בפסקה 14).

24. בהתאם לגישה זו, ובהתקשר לסוגיה הקונקרטית שבפנינו, בעבר כבר נפסק כי הצמדת הגג לדירה מסוימת בבית משותף אינה טומנת, מניה וביה, אף את ההסכמה להענקת הזכות לנצל את אחוזי הבנייה שנותרו לבניין. זאת כאשר אין הסכמה מפורשת בעניין (ראו: ע"א 136/63 לווינהיים נ' שורצמן, פ"ד יז 1722 (1963)). וכך כתב בעניין זה השופט מ' לנדוי:

"שאלתי את עצמי, אם מהצמדת הגג לדירת המערערים, שנרשמה בפנקס הבתים המשותפים, ושהיתה ידועה למשיבים, ששעה שהם רכשו את דירותיהם, אינה משתמעת הסכמת המשיבים, שהמערערים יהיו רשאים לבנות על חלק הגג הצמוד לדירתם – שאם לא כן, מה בצע באותה הצמדה, ולאילו מטרות אחרות יכול לשמש אותו חלק מן הגג? הרי תופעה ידועה היא בימינו שאדם רוכש לעצמו את הזכות לגג, על מנת לבנות עליו, כשם שקונים חלקת אדמה לצורך בניה. אולם הגעתי לכלל דעה שאין די בעצם הצמדת הגג כדי לקרוא תנאי מכללא שכזה אל תוך ההסכם שבין הצדדים, אלא השאלה היא שאלת עובדה, ועל המערערים היה להוכיח שאכן זאת היתה כוונת הצדדים" (שם, בעמ' 1727).

25. מאז, בית משפט זה חזר פעמים רבות על העיקרון הגורס כי הצמדת גג ליחידה בבית משותף אינה מלמדת, כשלעצמה, על העברת זכויות הבנייה שהוקנו לבית המשותף



לבעלים של אותה יחידה, אפילו כאשר הגג הוא המקום היחיד שבו ניתן לממש בפועל זכויות אלו (ראו למשל: ע"א 749/76 יוסף נ' בכר, פ"ד לב (3) 617 (1978); עניין ביבי; ע"א 7156/96 שואעי נ' בכרך, פ"ד נג (1) 469, 476-477 (1999)). יתרה מכך, ובהתאם לגישה זו, אף צוין כי "הסכמה להצמדת גג אין משמעותה עדיין גם הצמדתו של הגג הנוסף (שעל תוספת הבנייה – ד' ב' א'), אם לא נאמר מפורשות אחרת והסכמה להצמדה אין משמעותה האוטומטית הסכמה לבנות" (ע"א 239/79 גלבורט נ' הממונה על המרשם, פ"ד לד (2) 811, 807 (1980)). כן ראו: ע"א 1121/91 משולם נ' נמני, פ"ד מח (3) 12, 21 (1994)).

26. במהלך השנים, עיקרון זה אף חודד והורחב. כך הובהר כי לא זו בלבד שהצמדת הגג אינה משמיעה, כשלעצמה, העברה של זכויות בנייה, אלא שאף אם ניתנה הסכמה לבנייה מסוימת על הגג, אין להסיק מכך בהכרח על כוונה להעברת כלל זכויות הבנייה הנוספות שהוקנו לבית המשותף. היבט זה של הדברים נדון במסגרת ע"א 5043/96 גלמן נ' הרדי-רפול, פ"ד נד (3) 389 (2000) (להלן: עניין גלמן). השאלה המשפטית שהתעוררה בעניין גלמן היא אם הסכמה שניתנה בתקנון של בית משותף לבנייה על גג צמוד כוללת בחובה גם הסכמה לניצולם של כל אחוזי הבנייה שנותרו במגרש שעליו נמצא הבניין. בנסיבות העניין, בעלי הזכויות בגג ביקשו לנצל את מלוא זכויות הבנייה של הבית המשותף כדי לבנות על הגג מספר קומות נוספות, ואילו יתר בעלי הזכויות טענו כי הסכמתם נגעה לבניית קומה אחת בלבד. על רקע זה, נפסק כי אף שהדעת נותנת כי ההסכמה שניתנה בתקנון לבנות על הגג כוללת בחובה גם הסכמה לשימוש באחוזי הבנייה של הבניין, אין בכך כדי להוביל למסקנה כי ההיתר מהווה ויתור על כלל אחוזי הבנייה שנותרו לבניין. אף שם הובהר כי "הענקה נרחבת כזו של אחוזי בנייה צריכה, ככלל, להינתן במפורש" (שם, בעמ' 394).

27. מסקנה דומה עולה מפסק הדין שניתן בע"א 900/15 הלוי נ' טכורש (20.3.2017) (להלן: עניין טכורש). באותו מקרה נדונה פרשנות הוראה בתקנון של בית משותף אשר הצמידה את גג הבניין לאחת הדירות תוך מתן רשות לבעלי הדירה לעשות בגג "כל שימוש וניצול ללא הגבלה, לרבות פעולות ועבודות בניה ו/או תוספת בניה ו/או שיפוצים כלשהם, ללא הגבלה". במקרה זה התעוררה מחלוקת בשאלה האם יש לפרש הוראה זו כמקנה לבעלי הזכויות בגג גם בלעדיות בזכויות הבנייה הבלתי מנוצלות עליו. בית המשפט המחוזי קבע שאין לפרש כך את ההוראה האמורה. פסק הדין שניתן שם מבהיר כי העובדה שלבעלי דירה בבית משותף הוקנתה הזכות לעשות בגג הצמוד לדירתם כל שימוש וניצול ללא הגבלה, אין משמעה זכות לעשות שימוש בלעדי בזכויות הבנייה הבלתי מנוצלות, בהעדר הסכמתם המפורשת של יתר הדיירים. בהליך הערעור בבית משפט זה נקבע כך:

”אחוזי בניה בבית משותף נובעים מן הבעלות המשותפת של כל בעלי הדירות והצמדת גג לדירה בבית משותף, כפי שנעשה במקרה דנן, אינה כוללת בחובה את הענקת הזכות לנצל את כל אחוזי הבניה הקיימים.”

28. זאת ועוד, לאורך השנים נדרשו בתי המשפט אף לשאלת מעמדן של זכויות בנייה עתידיות, דהיינו אותן זכויות אשר במועד כריתת החוזה בין הצדדים טרם באו לעולם. בהקשר זה, נקודת המוצא שהנחתה את הפסיקה היא כי, על דרך הכלל, הסכמה לויתור על זכויות בנייה תתפרש ככזו המתייחסת לזכויות הבנייה שעמדו לנגד עיניהם של הצדדים באותו מועד, להבדיל מזכויות מכוח תכניות עתידיות (עניין קאופמן, פסקה 13; ע”א 87/15 נ’ גרינברג, פסקה 16 (16.10.2017)). יחד עם זאת, בעלי זכויות ביחידות של בית משותף רשאים לוותר אף על זכויות אלה, ובלבד שהדבר משתקף בבירור בהסכמות הצדדים. כך למשל קרה בע”א 11965/05 קליין נ’ שרון (27.8.2009) (להלן: עניין קליין), אשר נזכר אף על-ידי בית המשפט המחוזי. באותו מקרה נדונו חוזים בין בעלי זכויות בבית משותף שבהם הוסכם כי הגג וקומת העמודים של הבניין יישארו בבעלותו של יזם המבנה ויוצמדו ליחידה מסוימת בבניין, וכן כי היזם יהיה רשאי לבנות על הגג. בין הצדדים התעוררה מחלוקת שנגעה, בין היתר, להיקף זכויות הבנייה שעליהן חלה הסכמת הצדדים. על רקע זה, בית משפט זה קבע כי בנסיבות העניין יש לפרש את החוזים בין הצדדים ככאלו שהתייחסו לזכויות בנייה עתידיות. מסקנה זו נשענה בעיקרה על הקביעה כי בעת שנחתמו החוזים כלל לא היו קיימות זכויות בנייה הניתנות למימוש ולפיכך ניתן להבין בבירור כי הסכמת הדיירים לבנייה על הגג התייחסה אף להשגת זכויות בנייה בעתיד. גישה דומה יושמה אף במקרים נוספים שבהם נמצא כי הויתור על זכויות הבנייה נעשה באופן ”חד וברור” (ראו: ע”א 3095/20 הלפרין נ’ כהנא, פסקה 8 (15.12.2021) (להלן: עניין הלפרין)).

29. אם כן, העיקרון המשתזר ועולה מן הדברים הוא ברור: ויתור על זכויות בנייה בבית משותף יכול להיעשות אך בגדרי הסכמה ברורה בין בעלי הזכויות בו. הצמדת גג ומתן זכות לבנות עליו – לחוד, והעברת כלל זכויות בנייה בבית המשותף – לחוד. הדברים מקבלים משנה חשיבות כאשר במוקד הדברים עומדת טענה שעניינה ויתור מלא ושלם על כלל זכויות הבנייה בבית המשותף, ובפרט כאשר עסקינן בזכויות בנייה עתידיות. מכל מקום, בחינת היקף ההסכמות בין הצדדים תיעשה בכל מקרה בהתאם לנסיבותיו ועל יסוד הראיות הקונקרטיות מהן נלמד אומד דעת הצדדים. כאשר זוהי נקודת המוצא, נשוב לנסיבות המקרה דנן.

30. עוד בטרם אפנה ליישום ההלכה המשפטית בנסיבותיו של המקרה דנן אני מוצאת לנכון להידרש בקצרה לסוגיה עובדתית המשליכה על הדיון שבפנינו. כאמור לעיל, במהלך ההתדיינות בבית המשפט המחוזי אחת המחלוקות בין הצדדים נסבה על מקורן של זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות. בהקשר זה טענתם של המערערים הייתה כי זכויות אלו נוצרו רק בשנות התשעים של המאה הקודמת כתוצאה מאישורה של תכנית הגגות. בשונה מכך, החברות טענו כי מדובר בזכויות שאושרו כבר כעשרים שנה קודם לכן, בשנות השבעים, ואשר לא נוצלו על-ידן לאורך השנים. בהקשר זה בית המשפט המחוזי מצא לקבל את עמדת החברות בציינו, בין היתר, "מתיק הבניין בעיריית תל-אביב עולה עוד, כי בשנת 1964 ניתן לבית הדר היתר בנייה להשלמת קומה רביעית בשטח של 838 מ"ר ותוספת קומה חמישית בשטח של 390 מ"ר ובשנת 1976 ניתן לה היתר נוסף להשלמת הקומה החמישית עד 807 מ"ר. היתרי הבנייה הללו לא נוצלו במלואם, אלא בחלקם, כך שבפועל ... יתרת הבנייה המותרת הבלתי מנוצלת בבניין עומדת כיום על 460 מ"ר" (פסקה 17 לפסק הדין. ההדגשה נוספה ד' ב' א')

31. מחלוקת זו משליכה במישורין על ההכרעה שבפנינו, ועל כן שומה עלינו להידרש לה. לאחר שבחנתי את הדברים, אני מוצאת להבהיר כי דומה שבית המשפט המחוזי נקלע לכלל טעות בעניין זה. אמנם, יש להזכיר כי ככלל ערכאת הערעור לא טיטה להתערב בממצאי עובדה ומהימנות שנקבעו על-ידי הערכאה הדיונית. אולם, בענייננו, פסק דינו של בית המשפט המחוזי ניתן, בהסכמת הצדדים, מבלי שנשמעו עדויות ועל יסוד הראיות הכתובות שהוגשו בלבד. בנסיבות אלו, כפי שנפסק, אין יתרון מובנה לערכאה הדיונית על פני ערכאת הערעור, באופן המהווה חריג לכלל אי-ההתערבות (ראו: רע"פ 3352/06 בוזגלו נ' מדינת ישראל, פסקה 13 (12.6.2008); ע"א 10242/08 מוצפי נ' קבלי, פסקה 27 (10.10.2012); ע"א 8124/18 יורשי המנוח אלקנה ביישיץ נ' ז'רוט, פסקה 22 (4.8.2020)).

32. בהמשך לכך, יש לציין כי מן המסמכים שצירפו הצדדים לא ניתן לקבוע כי לחברות אכן ניתן היתר בנייה בשנת 1976, כפי שנקבע. החברות עצמן לא הגישו לאורך ההליך היתר שכזה. כל שהוצג הוא מכתב שממנו עולה כי בשנה זו הודיעה ועדת המשנה לתכנון ולבנייה בתל אביב כי החליטה "להעביר לאישור הועדה המחוזית את הבקשה להשלמת קומה ה' ע"י תוספת בניה בשטח של 807 מ"ר" (העתק המכתב צורף כנספח ו' להמרצת הפתיחה בבית המשפט המחוזי). מכל מקום, אפילו היה ניתן להניח כי הוצא היתר בשעתו, אין בכך כדי להוביל למסקנה כי הזכויות שהוקנו מכוחו נותרו בתוקף לאורך כל השנים ועד היום. לא למותר לציין, כפי שהוזכר בפסקה 9 לעיל, כי במכתבה של סגנית מנהלת מחלקת שירותי בנין ערים בעיריית תל אביב מיום 13.11.2012 צוין כי סך "יתרת הבניה על הגג" שלא נוצלה עומדת על 460 מ"ר וכי זו ניתנה "עבור 20 חדרי יציאה לגג" (ובחשבון פשוט – תוספת של 23 מ"ר כפול 20). מכאן נלמד כי זכויות

היתרה הן תולדה של תכנית הגגות משנת 1994. למעשה, דומה כי בשלב זה אף החברות אינן חולקות על מסקנה זו ובטענותיהן בפנינו ביקשו להדגיש כי זכויות הבנייה הנוספות שייכות להן אף בהינתן שמקורן בתכנית הגגות (ראו פסקאות 2-3 ו-65-68 לכתב התשובה מטעם החברות מיום 20.3.2022).

33. אם כן, בשונה מבית המשפט המחוזי, נקודת המוצא שתנחה את דיוננו היא כי מקורן של זכויות היתרה בתכנית הגגות שאושרה במהלך שנות התשעים. על רקע זה, נפנה ללב המחלוקת שבפנינו – שעיקרה בפרשנות המערכת ההסכמית הנוגעת לזכויות הבנייה בבניין. כאמור, בהתאם להלכה הפסוקה לא ניתן ללמוד מעצם הסכמת הצדדים להצמיד את גג הבניין ליחידות מסוימות על הסכמתם האוטומטית להעברת מלוא זכויות הבנייה הלא מנוצלות. לצורך בחינת היקף הזכויות שהוקנו בנסיבות העניין, עלינו לפרש את אומד דעתם של הצדדים בחוזים שנכרתו בין בעלי הזכויות בבניין לבין החברות. במילים אחרות, יש לבחון האם בחוזים ובתיקונים לצווי הרישום המתוארים לעיל מצויה הסכמה מפורשת של בעלי היחידות בבניין להעביר לחברות את מלוא זכויות הבנייה, לרבות זכויות עתידיות.

המערכת ההסכמית ופרשנותה

34. כידוע, נקודת המוצא בפרשנות חוזים היא לשון החוזה. אפתח אפוא בה. בחוזה הראשוני בין חברת בית הדר לחברת החשמל משנת 1959 נקבע בסעיף 4 כי בעלי הזכויות ביחידות 28 ו-29 אשר אליהן יוצמד הגג –

“יהיו רשאים לבנות כל מבנה שהוא על שטח הגג הצמוד  
לכל אחת מהדירות הנ”ל מבלי צורך ליטול רשות והסכמה  
מאת בעלי יתר הדירות בבית הנ”ל או מאת הצד השני.”

לשון הסעיף מבטאת אפוא הסכמה ברורה של כלל בעלי הזכויות ביחידות בבניין באותה עת לכך שחברת בית הדר תיבנה על שטח הגג שהוצמד ליחידות שהיו בבעלותה. יחד עם זאת, לשון הסעיף אינה כוללת כל התייחסות, ולא כל שכן התייחסות מפורשת, לכך שהסכמה זו נועדה לחלוש באופן מלא על כלל זכויות הבנייה הקיימות, לרבות הזכויות העתידיות, שיוקנו לבניין. תמונה דומה עולה אף מלשונו של החוזה בין בעלי הדירות בבניין משנת 1960, אשר ממשיך בקו ניסוחי דומה. וכך קובע סעיף 8 לחוזה זה:

“בעל הדירה או הדירות אשר שטח הגג צמוד לדירתו,  
יהיה רשאי לבנות קומה או קומות נוספות על הגג מבלי  
להזקק להסכמת יתר בעלי הדירה.”

35. אף כאן, לשון החוזה אינה כוללת את המילים "זכויות הבנייה" ואף אינה מצביעה בדרך מפורשת אחרת על העברתן, בצורה גורפת ושלמה, לידי החברות. אכן אין חולק כי לחברות ניתנה רשות לבנות "קומה או קומות" על גבי הגג ובמובן זה הדעת אכן נותנת כי הסכמה זו כללה גם נכונות להעביר לחברות את זכויות הבנייה הנחוצות לשם כך. חיזוק לכך בא לידי ביטוי בהתנהגות הצדדים לאורך השנים, כפי שבאה לידי ביטוי עם בניית הקומות הרביעית והחמישית הקיימות. אולם, דומה שגם מניסוח זה לא ניתן ללמוד על כוונה ברורה ומפורשת דיה של בעלי הזכויות לוותר על מלוא זכויות הבנייה בבניין, ודאי שלא על זכויות עתידיות. מסקנה זו מתבקשת כאשר אנו משווים את ענייננו לפסיקותיו העקביות של בית משפט זה כפי שפורטו לעיל, ובפרט לאלו בעניין גלמן ובעניין טכורש, ולנסיבות שנידונו בהם.

36. במילים אחרות, מבחינת לשון החוזים בין הצדדים בתקופה הרלוונטית עולה כי אין בהם כל אינדיקציה ברורה לויתור שלם על כלל זכויות הבנייה, ואף שניתנה לחברות רשות לבנות על הגג שהוצמד לדירותיהן, זו לא כללה הסכמה ברורה לפיה החברות יקבלו גם זכות בלעדית במלוא זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות מכאן והלאה. נוכח ההלכה הפסוקה לפיה העברתן של זכויות בנייה צריכה להתבצע בצורה ברורה ומפורשת ולא די בהסכמה בדבר הצמדת רכוש משותף והיתר כללי לבנייה, המסקנה הפרשנית המתבקשת היא כי בעלי הזכויות בבניין לא העבירו באופן גורף וללא כל סייג את מלוא זכויות הבנייה המשותפות לידי החברות.

37. הדברים מקבלים משנה תוקף בנסיבות העניין כאשר לוקחים בחשבון את הנסיבות שאפפו את ההתקשרויות וגלגוליהן של זכויות הבנייה בבניין. כאמור, החוזים בין הצדדים גובשו בשנות החמישים והששים של המאה הקודמת. לעומת זאת, זכויות הבנייה מכוח תכנית הגגות, הן שעומדות בלב זכויות היתרה כיום, נוספו רק באמצע שנות התשעים. כאן יש לחדד, כי מדובר בתכנית עירונית שיזמה הוועדה לתכנון ובנייה בתל אביב-יפו ביחס לשטח העיר כולו, ולא בתוספת מיוחדת שהתבקשה על-ידי דיירי הבניין או נגעה לנסיבותיו של הבניין. על רקע זה, אין כל אינדיקציה לכך שבמועד ניסוחם של החוזים הצדדים הרלוונטיים צפו או היו יכולים לצפות תוספת כזו של זכויות בנייה. על כן, ובשים לב לגישה הפסיקתית הזהירה ביחס לויתור על זכויות עתידיות, קשה להניח שהסכמתם במקרה דנן חלה על זכויות בנייה שבאו לעולם למעלה משלושה עשורים לאחר כריתת החוזים האמורים וללא כל קשר אליהם.

38. אכן, ישנם מקרים שבהם ניתן להתנות מראש על זכויות בנייה עתידיות, כפי שתואר לעיל בעניין קליין. אולם, נסיבות המקרה שבפנינו שונות באופן מהותי מאלו שנידונו שם. כאמור, בעניין קליין פסיקתו של בית משפט זה הושתתה על המסקנה כי

במועד גיבוש החוזים כלל לא היו זכויות בנייה קיימות, ואלו קמו בעקבות פועלה של בעלת הזכויות בקומת הגג, ולא מכוחה של תכנית עירונית כבמקרה דנן. במובן זה, קבלת פרשנות לפיה החוזה לא חל על זכויות עתידיות הייתה עלולה לרוקן את הסכמות הצדדים מתוכן (ראו: עניין קליין, פסקה 42 לפסק דינה של השופטת מ' נאור). לא כך בענייננו, שבו כלל לא נטען על-ידי מי מהצדדים כי במועד חתימת החוזים, או בסמוך אליו, לא היו קיימות זכויות בנייה הניתנות למימוש. הדברים אף משתקפים במבחן המציאות, כאשר בהתאם למצב התכנוני ששרר בשנים שלאחר חתימת החוזים התאפשרה השלמת הקומה הרביעית ובניית קומה חמישית חלקית. בהינתן שוני מהותי זה – ובהיעדר מקור אחר ממנו ניתן ללמוד על הסכמה מפורשת וציפייה לויתור על זכויות עתידיות – לא ניתן ליישם את מסקנותיו של בית משפט זה בעניין קליין על המקרה שבפנינו (ראו והשוו גס: ע"א 2139/12 רוזן נ' חברת ארזי הבירה, פסקה 44 (15.12.2015)). יודגש, כי מסקנה זו אף מתחזקת בהשוואה למקרים דומים אחרים. כך למשל, בעניין הלפרין שהוזכר לעיל נדונה הוראה בתקנון של בית משותף לפיה הוסכם כי "כל זכויות הבניה על הגג על פי תב"ע החלה או שתחול בעתיד על הבניין" שייכות לבעל הדירה מסוים אשר "רשאי לבנות על חלק הגג הצמוד לדירתו ללא צורך בהסכמת כל הבעלים האחרים". קל להיווכח כי נוסח זה של הדברים מדגים מהו ויתור כללי בהיר וצלול, בשונה מאשר במקרה דנן.

39. למעלה מן הצורך, אציין כי אין לקבל את הטענה לפיה שתיקת בעלי הזכויות בבניין ביחס לפעולות הבנייה שבוצעו על הגג בעבר מלמדת על הסכמתם של אלה להעברת כלל זכויות הבנייה העתידיות לידי החברות. טענה זו אינה מתיישבת עם פסיקתו של בית משפט זה ולא ניתן להמיר דרישה להסכמה מפורשת וברורה בהסכמה מכוח שתיקה.

40. אם כן, המסקנה הכוללת העולה לשיטתי מן הניתוח לעיל היא כי ההסכמות העומדות בלב ההליך דנן כללו ויתור מתוכם בלבד על זכויות הבנייה המשותפות, תוך מתן אפשרות לחברות להשלים את הבנייה הנדרשת על גג הבניין בהתאם למצב התכנוני באותו מועד. זאת להבדיל מויתור גורף, שלם ועתידי על כלל זכויות הבנייה. משמעות הדברים היא כי בנסיבות העניין החברות מיצו את זכויותיהן לאורך השנים עם השלמת הבנייה שנעשתה על-ידן זה מכבר בגג הבניין. בהתאם, יש לראות בזכויות היתרה ככאלה השייכות לכלל בעלי הזכויות בבניין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף.

41. לפני סיום אבהיר כי ככלל, אין באפשרות לנייד זכויות בנייה, כשלעצמה, כדי להשפיע על הבעלות בהן. בענייננו, בהתאם לעקרונות הכלליים של דיני הקניין ולגישה הפסיקתית הרציפה בכל הנוגע לזכויות בנייה, יש לראות את הזכויות מכוח תכנית הגגות ככאלו שהוקנו לבניין כולו, ובהתאם כזכויות שבהן הבעלות משותפת לכלל בעלי

הזכויות בו, אף אם בפועל רק בעלי הזכויות בקומה הצמודה לגג יכולים לממשן. זאת, כל עוד לא נקבע אחרת במפורש. במילים אחרות, מימושן של זכויות הבנייה לפי תכנית הגגות יכול היה להוביל להגדלתן של דירות הגג בלבד, ולא של דירות אחרות. אולם, ניתן להעלות על הדעת מצבים נוספים שבהם המימוש בפועל של הזכויות יכול להיעשות מבחינה תכנונית רק על-ידי בעלי דירות מסוימים (בשל מגבלות אחרות, כדוגמת "נסיגה" מקו הבניין וכולי). אין בכך כדי להשליך על הבעלות בהן במישור הקנייני.

42. אם כן, בעלי הזכויות בבניין לא התכוונו להעביר את זכויות הבנייה שניתנו במסגרת תכנית הגגות לחברות בבלעדיות, והחוזים בין הצדדים אף אינם חלים על זכויות אלו. סוגיית נידוד הזכויות למגרש אחר אינה משליכה על כך.

סוף דבר

43. נוכח כל האמור, אני סבורה כי זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות אשר ניתנות לנידוד ולמכירה מצויות בבעלותם של כלל בעלי הזכויות בבניין. על כן, לו תישמע דעתי, היינו מקבלים את הערעור ומורים על חלוקת זכויות הבנייה בין בעלי הזכויות בבניין לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף. כמו כן, היינו מורים כי החברות יישאו בהוצאות המערערים בערכאה זו בסך של 30,000 שקלים.

ש ו פ ט ת

השופט ע' גרוסקופף:

אני מסכים.

ש ו פ ט

השופט ח' כבוב:

אני מסכים.

ש ו פ ט

הוחלט כאמור בפסק דינה של השופטת ד' ברק-ארז.

ניתן היום, כ"ב בתמוז התשפ"ג (11.7.2023).

ש ו פ ט

ש ו פ ט

ש ו פ ט

---

עכ 21078080\_A13.docx  
מרכז מידע, טלי' 077-2703333 \*3852 ; אתר אינטרנט, <https://supreme.court.gov.il>