

מלון הדירות מנדרין: העליון דחה תביעת בעלות לשטח משותף

- את התביעה הגישו 140 חוכרי הדירות במלון נגד החברות אזורי וקניוני הים
- "החוכרים מבקשים לנכס לעצמם זכויות שלא הוקנו להם", קבע השופט יצחק עמית
- קניוני הים טענה כי החוכרים ידעו שאין להם זכויות בשטחים המשותפים, אך לטשו עיניהם לזכויות הבנייה שנוספו לנכס

שלומית צור 1/5/18

השטחים המשמשים במשותף את כל החוכרים במלון מנדרין בתל-אביב אינם בבעלותם - כך קבע אמש (ב') שופט בית המשפט העליון, יצחק עמית, בתום סכסוך משפטי שנמשך למעלה מ-5 שנים. פסק הדין ניתן בהמשך לערעור שהגישו 140 חוכרי דירות נופש במלון מנדרין, הממוקם ברחוב יוניצמן 2 בגבול תל-אביב והרצליה, סמוך לחוף הצוק, שהוגש לבית המשפט העליון נגד חברת אזורי וחברת קניוני הים. אזורי יוצגה על-ידי עורכי הדין בנימין חורף ואידן רגב ממשרד יגאל ארנון ושות'.

מלון מנדרין הוגדר כמלון דירות שבו 220 יחידות דיור, שהוכרו בעבר לאנשים פרטיים. ב-1990 רכשה חברת אזורי את הנכס בהליך של כינוס נכסים, וב-2007 מכרה אותו אזורי לחברת קניוני הים שבבעלות עו"ד איתן קונדה.

בשל ההגדרה המיוחדת של המבנה, נתגלעו סכסוכים ממושכים בין חלק מהחוכרים של יחידות הדיור לבעלים. 140 חוכרים בבניין, הגישו תביעה לבית המשפט המחוזי בתל-אביב, בבקשה שיצהיר כי מדובר בבית משותף ככל בניין מגורים, ועל כן הזכויות בשטחים המשותפים של הבניין (שאינם דירות או חנויות) שייכות להם, והם הבעלים שלהם. עוד הם טענו כי אזורי לא הייתה מוסמכת למכור שטחים אלה בעסקה כי לא הייתה הבעלים שלהם.

בינואר 2017 דחה בית המשפט המחוזי את טענת החוכרים וקבע כי במסגרת העסקה, קניוני הים רכשה מאזורי את הבעלות בכל הנכס למעט יחידות הדיור המוכרות. עוד הדגיש המחוזי כי לא מדובר בבית משותף, ועל כן זכויותיהם של החוכרים מצטמצמות לשטח הדירות ושטחי מעבר למעלית בלבד.

החוכרים הגישו ערעור על פסק הדין לבית המשפט העליון, וטענו כי הבניין שינה את ייעודו בפועל, והוא מהווה בניין מגורים לכל דבר ועל כן הוא גם בית משותף. אזורי שבה וטענה כי זכויות החוכרים מתמצות בדירות המגורים בלבד וקניוני הים טענה אף היא כי החוכרים ידעו תמיד שאינם בעלי זכויות בשטחים המשותפים, אך הפקדת תוכנית צפון תל-אביב 3700 בשנת 2010 הקנתה זכויות בנייה נוספות בנכס, שאליהן לטשו החוכרים את עיניהם.

השופט יצחק עמית דחה את הערעור וחייב את החוכרים בהוצאות משפט בסך 400 אלף שקל. הוא נימק את פסק הדין בכך שהסכם החכירה מגדיר את זכויות החוכרים ביחידות הדיור בלבד, ובכל הנוגע לשטחים שמחוץ ליחידות הדיור, לרבות המסעדות, האולמות, המחסנים, שטחי המסחר, גגות, אלה שייכים למחיר, וזכויותיו של החוכר מתמצות בזכויות מעבר ושימוש. עוד קבע ההסכם כי כל זכויות הבנייה הקיימות או העתידות שייכות למחיר.

לגבי טענת החוכרים כי אזורי ויתרה על זכויותיה בשטחים אלה והעבירה אותם בשלב מאוחר יותר לידי החוכרים, קבע עמית כי החוכרים לא הציגו תשתית ראייתית לשינוי של מערך הזכויות בבניין, או כי אזורי העבירה זכויות נוספות לחוכרים מעבר ליחידות הדיור. "לא מצאתי עדות לקיום אירוע שבו נציג חברת אזורי החליט לוותר על זכויותיה הקנייניות לטובת החוכרים בכתב או בעל-פה", כתב. "כמו בית המשפט המחוזי, אף אני הגעתי למסקנה שהמערערים מבקשים לנכס לעצמם זכויות שלא הוקנו להם".