



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/330/2018

מפקח על רישום מקרקעין
 בסמכות שופט בית משפט שלום
 לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

בפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין
 אביטל שרייבר

1 תובעת נציגות הבית המשותף מרח' מנחם בגין 48-46, תל אביב

באמצעות ב"כ: עו"ד אלון לב
 ז'בוטינסקי 35, רמת גן

נגד

1 נתבעת

[Redacted Name]
 [Redacted Name]

פסק דין

- עניינה של התביעה הוא דרישת תשלום בגין עבודות שבוצעו במעליות בבית המשותף שברחוב מנחם בגין 46-48 בתל אביב, הידוע כגוש 6950 חלקה 43 (להלן: הבית המשותף).
- הצדדים אינם חלוקים כי הבית המשותף, אשר טרם נרשם ככזה בפנקסי המקרקעין, כולל שני אגפים בעלי כניסה משותפת, ו-6 מעליות אשר הותקנו עם הקמת הבניין, בשנת 1993. התובעת היא נציגות הבית המשותף, והנתבעת היא בעלת זכות להירשם כבעלת דירה בבית המשותף.

טענות התובעת

- התובעת טוענת, בתמצית, כי בשנים האחרונות אירעו עשרות תקלות במעליות שבבית המשותף, והתקבלו אצל התובעת פניות רבות של בעלי הדירות לתיקון התקלות. התובעת שכרה את שירותיה של חברת אפיק בקרה, תכנון וניהול מעליות בע"מ (להלן: חברת אפיק) לצורך ביצוע בדיקה יסודית של המעליות ומתן המלצות בדבר הדרך האופטימאלית לתקן, למעל את ביצוען, ולהתאימן לתקנים חדשים ולצרכי הבניין היום.
- ממצאי הבדיקות קבעו כי אכן נחוצים תיקונים ושידרוגים, וכן הוכנה פרוגרמה ומפרט טכני. התובעת פנתה לקבלת הצעות מחיר, ולאחר בחינת מספר חלופות, בחרה הצעה ששילבה שיפוץ וטיפול יסודי של חלק מהמערכות הקיימות במעליות עם החלפת חלק מהמערכות.
- הרוב המכריע של בעלי הדירות שילם את חלקו, ואילו הנתבעת, שחלקה היחסי הוא 2.0804% הסכימה תחילה לשלם את החוב, אולם בהמשך סירבה לשלם את חלקה. החלק היחסי על פיו חויבה הנתבעת הוא בהתאם לשטח רצפת הנכס שלה על פי הערה בנסח הטאבו ועל פי טבלת השטחים הנוהגת בבניין עשרות שנים, במהלך שילמה הנתבעת את

התמורה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/330/2018

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

חלקה היחסי בחוצאות הבית המשותף מבלי שחלקה על החישוב. לפיכך מבקשת התובעת לחייב את הנתבעת בסך של 98,632 ש"ח, החוב כפי שחושב על ידה נכון למועד הגשת התביעה.

טענות הנתבעת

6. הנתבעת טוענת, בתמצית, כי חלקה היחסי הוא 1.481% בלבד, שכן בחישוב החלקים היחסיים של בעלי הדירות לא נלקחו בחשבון שטחים משותפים שבעלי הדירות נכסו שלא כדין לשטחים, וכן לאור שטח הנכס שלה כפי שבא לידי ביטוי בדרישת חוב ארונה מטעם העירייה.
7. בנוסף, טוענת הנתבעת כי בביקוריה בבית המשותף לא נתקלה בתקלות הנטענות במעליות, וכי העבודות שבוצעו מהוות שדרוג של המעליות, שדרש קבלת החלטה באסיפה כללית של בעלי הדירות ברוב של 100% דבר שלא נעשה, ולא ניתן לחייב אותה בתשלום מבלי שחסימה מראש לביצוע העבודות. לטענתה, לא הסכימה לביצוע העבודות, ופנתה במהלך כל התקופה שוב ושוב לתובעת בבקשה לברר פרטים לצורך בחינת חזרישה, אולם לא נענתה.

החלף

8. בתיק התקיים דיון מקדמי, במסגרתו הסכימו הצדדים על ביצוע עיון במסמכי חברת הניהול בנוגע לעבודות, וכן הסכימו כי לאחר מכן, ככל שיהיה קיים סכום שאינו שנוי במחלוקת, יועבר סכום זה מיידית לנציגות. בהחלטה ממועד הדיון נקבע כי יהיה לגובה הסכום ששולם ביחס לתוצאות החלף השלכה לעניין החוצאות. אכן, לאחר שבוצע העיון, העבירה הנתבעת לתובעת סך של 20,000 ש"ח כסכום שאינו שנוי במחלוקת. סכום זה יש לחוריד מכתב התביעה.
9. התיק נקבע להגשת תצהירים ולישיבת הוכחות. בטרם מועד ישיבת ההוכחות ניתנה החלטה על פיה על הצדדים להיערך לסיכומים בע"פ. במועד ישיבת ההוכחות התברר כי עקב תקלה במשרדו של ב"כ הנתבעת, לא עלה ביחו להתכונן לסיכומים בעל פה, ועל כן נקבע התיק לסיכומים בכתב, תוך שצוין שיכול שיהיה לכך ביטוי בפסיקת חוצאות ההליך. בהמשך, ובמסגרת מגעים לפשרה, וכדי לאפשר ניהול מו"מ ברוח טובה, ויתרה התובעת על זכות זו. בנוסף, במסגרת בקשה שהגיש ב"כ הנתבעת לאחר ישיבת ההוכחות, טען כי ב"כ התובעת נהג בחוסר תום לב עת נמנע מלהגיב להצעת פשרה מטעם הנתבעת, ושלל אותה לאקוניית רק לאחר שחלף זמן, במטרה לקנות לו זמן נוסף לכתיבת הסיכומים. לפיכך נתתי החלטה לפיה באפשרות ב"כ התובעת להגיב לעניין זה במסגרת הסיכומים. לאחר מכן הגישו הצדדים סיכומים בכתב.

דיון והכרעה

10. סעיף 58 (א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 (להלן: חוק המקרקעין), קובע:

"בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות לחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחווייבים על פי דין או המקובלים על פי הנהג, לפי יחס שטח רצפת דירתו אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף, זולת אם נקבע בתקנון שיעור

על ר
יד
זשים
ב



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/330/2018

מפקח על רישום מקרקעין
 בסמכות שופט בית משפט שלום
 לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

השתתפות אחר. לענין זה, "החזקה תקינה" – שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבניה, לרבות שיפורים שבוצעו בו לאחר מכן בהסכמת בעלי הדירות."

11. יש לקרוא סעיף זה בחוק יחד עם סעיף 12 לתקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, החל על הבית המשותף מכת סעיף 77 לחוק המקרקעין.

12. סעיף 12 לתקנון המצוי קובע:

"(א) החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב דעות.

(ב) החלטה המטילה על בעל דירה חובות או תשלומים מסוג או שיעור שלא פורשו בפרק ו' לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, או בתקנון זה, או המשנה את זכויותיו, לא יהיה לה תוקף לגבי אותו בעל דירה אלא אם הסכים לה."

13. השאלות המרכזיות העולות בעניינו הן:

א. האם החוצאות נשוא התביעה נועדו להחזקתו התקינה של הרכוש המשותף, או שמדובר בחוצאה שאינה לצורך החזקה תקינה, הדורשת את הסכמת התובעת לצורך חיובה בחוצאה זו. ככל שנדרשת הסכמתה – האם הסכמת זו ניתנת.

ב. ככל שייקבע שיש לחייב את התובעת על פי חלקה בחוצאות (כולן או חלקן) – מהו השיעור שבו יכלה התובעת לחייב את התובעת.

האם מדובר בהחזקה תקינה או בשדרוג?

14. מטעם התובעת העיד מר רפי צמח, מנחל הבניין מטעם חברת הניהול וכן אינג' אורי ניב, נציג חברת אפיק. מר צמח תיאר בתצהירו תקלות רבות שהיו במעליות עובר לשיפוץ, שכתוצאה מהן היו חודשים שבהם נפתחו כ-30 קריאות לחודש. מצב זה הביא את הנציגות לשכור את שירותי חברת אפיק. ממסמכי חברת אפיק שצורפו כנספחים ה-1 לתצהירו של מר רפי צמח, ומתצהירו של אינג' ניב עולה כי עיקר התקלות במעליות נבע מבלאי במערכת הדלתות וממערכות לוחות פיקוד ובקרי תדר. עוד עולה מתצהירו של אינג' ניב, כי במסגרת העבודות הוחלפו הדלתות הפנימיות בלבד ולא החיצוניות, ומחקירתו עלה כי במערכת לוחות הפיקוד נוסף מנגנון "פיקוד יעדים" שלא היה קודם לכן (עמוד 2 לפרוטוקול הדיון מיום 2.1.20 שורות 30-45), וכן הוחלפו רכיבים, כגון מכונות הרמה, שניתן היה לשפצם (עמוד 3 שורות 1-43).

15. מההסברים שנתן אינג' ניב בחקירתו, עולה כי בחלק מהמקרים חמליץ על החלפת חלק ולא על שיפוץ משום שעלויות השיפוץ היו דומות, ואף גבוהות מעלויות החלפת החלק, וכן ההחלפה נועדה למנוע חזרה של התקלות שעלו להיגרם משיפוץ (עמוד 3 לפרוטוקול שורות 22-6). בנוסף הבחיר אינג' ניב כי כאשר מבוצע שיפוץ של מכשיר טכנולוגי כמו מנגנון של מעלית, אזי שמירה על התנהלותו התקינה כוללת התאמתו למצב הטכנולוגי

תח
 סו
 יש
 יא



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/330/2018

מפקח על רישום מקרקעין
 בסמכות שופט בית משפט שלום
 לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

הקיים כיום, ולא שימורו במצב הטכנולוגי הישן. עוד עלה מהחקירה כי הצעות המחיר ניתנו באופן פאושלי, כך שלא ניתן להפריד בין עלויות העבודות והחלקים השונים.

16. לעניין זה יפים דברי כבי השופטת ש' דותן בע"א (ת"א) 2329/03 פלקון ואח' נ' נציגות הבית המשותף (1.4.2004)[פורסם בנבו]:

"עוד טוענים המערערים, שלא היה צורך להחליף את חיפוי הקיר הדהוי בחיפוי קרמיקה ובודאי שלא להגביה אותו מעבר למצב שהיה קיים עובר לשיפוץ. לעניין זה אומר, שאין כל חובה לדבוק בחומרים מיושנים בעת ביצוע שיפוץ ולנוכח התקדמות הטכנולוגיה והשיפור בחומרים המשמשים לחיפוי קירות, לא ניתן לדרוש מנציגות הבית המשותף שתחליף את החיפוי הישן בחיפוי זהה. מה גם שלא הוכח כי מחיר חיפוי הגרנוליט היה זול יותר ממחיר הקרמיקה."

17. ר' לעניין זה גם ע"א (ירושלים) 4329/03 וינברגר נ' נציגות הבית המשותף ברחוב אוסישקין 21 ירושלים (23.3.04)[פורסם בנבו] וכן רע"א 7112/93 צנדלר בתיה ואח' נ' יוסף שרה ואח' פ"ד מח (5) 550. כן ר' פסק דין של המפקח על רישום מקרקעין בתיק 306/12 נציגות הבית המשותף דח' יהודה הנשיא 23 תל אביב נ' חן טוב שלמה ואח' [פורסם בנבו], אשר עסקה בעניין דומה.

18. חן מתצהירו של אינג' ניב והן מעדותו, התרשמתי כי היעוץ שנתנה חברת אפיק, על בסיסו התבקשו הצעות המחיר, נועד לחסוך בעלויות מצד אחד (כך לדוגמא הוחלט שלא להחליף את הדלתות החיצוניות של המעליות) ולתקן את המעליות מצד שני, באופן שהתיקון גם פתר את התקלות, וגם הביא את המעליות להתנחלות טובה יותר מזו שהיתה לחן בשנות ה-90, עת הותקנו לראשונה. על אף זו, אני סבורה שעבודות אלו נכללים במסגרת "החזקה תקינה" אף אם הביאו למצב טוב יותר מזה שהיה במעליות בשנות ה-90, כפי שאבהיר.

19. על פי העקרונות שנקבעו בפסקי הדין דלעיל, אני סבורה שכאשר מדובר ברכוש משותף טכנולוגי, שמחד מתבלה יחסית תוך זמן קצר, ומאידך מוצרים טכנולוגיים מקבילים הקיימים בשוק מתחדשים ומשתכללים כל העת, יש לשמור על מצבו כפי שהיה בעת גמר הבניה, במובן זה שהפונקציונאליות שלו תישמר באותו אופן, בהתאמה למצב הנוהג ביחס לבתיים משותפים דומים היום. נראה כי זה העיקרון שחנחה חן את נציגות הבית המשותף והן את חברת אפיק (סעיף 15 לתצהירו של מר צמת, סעיפים 9-8 לתצהירו של אינג' ניב). התרשמתי כי זו גם היתה כוונתם שעה שהשתמשו במילה "שדרוג", במסמכים או בתצהירים.

20. באשר לעלות העבודות אציין כי שעה שמצאתי כי מדובר בעבודות המהוות תחזוקה שוטפת, הרי שעל בעל דירה לשאת בהן גם אם לא הסכים לכך מראש. יחד עם זאת אציין כי אמנם העבודות הטילו השתתפות בסכומים לא מבוטלים על בעלי הדירות, ובכללם הנתבעת, אך לעניין זה יש לשים לב גם לאופי הנכס של הנתבעת – נכס שלטענת הנתבעת גודלו 346 מ"ר (לטענת התובעת 485.5 מ"ר) והוא מושכר ל BDO המפעילים את מכללת מעוניף (כעולה מעדותו של מר ברמץ בעמוד 15 לפרוטוקול שורות 10-11). דחינו מדובר בנכס מסחרי פעיל ומיניב, במסגרת בית משותף הכולל עסקים נוספים, אשר נדרשת תחזוקה שוטפת מתאימה של הרכוש המשותף המשרת את אותם עסקים.

107 / 107



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/330/2018

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

21. מטעם הנתבעת העיד בנה, מר [REDACTED] בתצהירו נטען ניתן היה לתקן את הליקויים במעליות וכי לא היה צורך בעבודות מסיביות, אשר שדרגו אותן (סעיף 9 לתצהיר), וכן טען כי לא היה בידי הנתבעת להגיש חוות דעת מומחה בדבר היעדר הצורך החלקי או המלא בביצוע העבודות, גם לאחר שנמסרו לו מסמכים הנוגעים לעבודות (לאחר הוגשת התביעה) שכן המומחה נדרש לבדוק את החלקים הישנים עצמם (סעיף 12(ו)). איני סבורה שהיעדר החלקים מנע מתן כל חוות דעת מקצועית שהיא, ולוא באשר לסבירות עליות העבודות שבוצעו, כולן או חלקן. מכאן שמר [REDACTED] שאינו מומחה בתחום, מתבסס בטענותיו על הבנתו האישית, ועל האמור במסמכי התובעת. משכך, אין בעדותו של מר [REDACTED] כדי לסתור את האמור בעדותו של אינג' ניב.

22. לאור האמור, אני סבורה כי די היה בהסכמת רוב בעלי הדירות, אשר במקרה זה כולל את כל בעלי הדירות למעט הנתבעת, וניתן היה להחליט על עבודות שיפוץ המעליות גם ללא הסכמתה של הנתבעת.

23. הנתבעת טענה כי לא התקיימה אסיפה כללית לצורך אישור ביצוע העבודות. לעניין זה הוכח כי כל בעלי דירות בבית (למעט הנתבעת) שילמו את חלקם בהוצאה האמורה ובכך אישרו את החלטה לביצוע העבודות (ר' ע"א (ת"א) 1350/06 דן סלע נכסים (1996) בע"מ ואח' ג' ניהול בית גבר (99) בע"מ ואח' (פורסם בנבו)). כן הוכח כי הנתבעת קיבלה החלטה, עוד לפני תחילת העבודות, על ביצוע הפרויקט ועל החלק היחסי שתדרש לשלם. מר צמח העיד כי הנתבעת אף היתה במשרדי חברת הניהול ושוחחה עמו, תוך שהביעה נכונות לשלם (עמוד 12 לפרוטוקול הדיון מיום 2.1.20, שורות 23-20), ולאחר מכן שינתה את דעתה. הנתבעת בחרה שלא להעיד בעצמה (אם כי נכתח בדיון), ועל כן לא מסרה גרסתה בעניין. אך גם אם הנתבעת לא הסכימה לביצוע העבודות, אני סבורה כי די בהסכמה בדיעבד של רוב בעלי הדירות המחויים כ-98% מבעלי הדירות, באמצעות ביצוע התשלום, כדי להגיע למסקנה שהחלטה לעניין העבודות אושרה כדן.

על פי איזה שיעור מההוצאות יש לחייב את הנתבעת?

24. התובעת טוענת כי חייבה את הנתבעת במשך שנים, בהתאם לסעיף 58 לחוק המקרקעין, לפי שטח של 485.5 מ"ר מתוך 23,354 מ"ר שהוא השטח של כלל היחידות. בנתון לעניין שטח רצפת יחידות הנתבעת הסתמכה הן על הערה בנסח הטאבו והן על טבלת שטחים הנוהגת בבניין עשרות שנים, אשר נמסרה לחברת הניהול על ידי הנציגות דאז. הנתבעת טוענת כי על פי חשבונית ארנונה שטח היחידה שלה הוא 346 מ"ר בלבד, וכי בעלי דירות אחרים "ניכסו" לעצמם שטחים משותפים, שיש לקחת אותם בחשבון לצורך חישוב החלק היחסי של הנתבעת. בתצהיר מר ברמץ מטעם הנתבעת נכתב כי במסגרת התחשיב מטעם הנתבעת הוא מסתמך על "מחקר וביקורת" של ב"כ הנתבעת לעניין "ניכוס" שטחים על ידי בעלי דירות אחרים, תוך שחישב את אותם שטחים נטענים על בסיס עיון בתשריט קומתי שצורף לתצהירו.

25. איני יכולה לתת כל משקל לטענות בנה של הנתבעת כפי שבאו לידי ביטוי בתצהירו, לעניין שטחי ההשתלטות הנטענת, שכן הן אינן נסמכות על דימתו האישית, ואינן נתמכות בכל אסמכתא.

מס' תיק: 5/330/2018



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/330/2018

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין


26. כמו כן, בטענה לעניין חישוב החלק היחסי בהתאם לשטח הנכס על פי דרישת הארנונה, הנתבעת מנסה בעניין זה לאחוז במקל משני קצותיו – מצד אחד היא מבקשת לחשב את שטחה על פי השטח שנקבע לצורך ארנונה לנכס שלה, אך זאת ביחס לשטח הכללי של רצפות הנכסים בבניין כפי שהיו עשרות שנים על פי הטבלה שבידי הנציגות, מבלי שיש לנתבעת מידע כלשהו באשר לשטחים אלו על פי העירייה.

27. ניתן היה לקבל את טענת הנתבעת לעניין הצורך בשינוי שיטת החישוב אם היתה באה לפני תחילת העבודות, והתובעת היתה נמנעת מלבחון אותה ובמידת הצורך לתקן את חלקם היחסי של כל בעלי הדירות ככל שיסתבר שאכן יש לחשב את השטחים באופן שונה. אולם הטענה נטענה רק לאחר שהוגשה התביעה, ולאחר שכל יתר בעלי הדירות כבר שילמו את חלקם היחסי בהתאם לתחשיב הנוהג, ולאחר שהנתבעת עצמה שילמה במשך עשרות שנים את שיעור השתתפותה לפי תחשיב התובעת (כפי שטענה התובעת, וטענתה בענין זה לא נסתרה). לפיכך יש לראות בהתנהגותה של הנתבעת בעבר הסכמה לאופן החישוב, ואת טענתה במסגרת התביעה הנוכחית כביטול הסכמה זו שתחול מהמועד בו נטענה (בהליך זה) ואילך, אך לא תחול רטרואקטיבית (לעניין מועד תחולת שינוי בשיטת החישוב ר' עשי"א 57539/06 וינוגרד נ' נציגות הבית המשותף ברח' עוזיאל 89 ירושלים (16.11.14)[פורסם בנבו]).

28. אין בכך כדי לקבוע מהו השיעור הנכון לחישוב חלקה של הנתבעת מעתה ואילך, שכן לא הובאו ראיות מספקות לעניין זה, וממילא לאור קביעתי בנוגע לסעד הכספי נשוא ההליך, מדובר בעניין שאינו נדרש במסגרת הליך זה.

29. הנתבעת טענה כי פנתה במהלך השנים האחרונות וביקשה מסמכים ופרטים מהנציגות בנוגע לעבודות, אולם לא נענתה. לעניין זה נקבע לא אחת בפסיקה כי הכלל הוא ש"תרופתו של מי שטוען כי דרישת תשלום היא מופרזת, או כי לא נערכה ביקורות חשבוניות כראוי, או כי נפל פגם אחר, היא בפניה לאסיפה הכללית, או בהיעדר הסדר מניח את הדעת אל המפקח הפועל לפי חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969" (ר' עשי"א 57539/06 וינוגרד נ' נציגות הבית המשותף ברח' עוזיאל 89 ירושלים (16.11.14)[פורסם בנבו], וכן רע"א 294/87 שלום נ' נציגות הבית המשותף, רח' בן יהודה 2, ירושלים (28.10.87)[פורסם בנבו]). מכאן שהנתבעת נהגה שלא כדון עת עכבה את התשלומים עד לבירור המחלוקת או עד שיתאפשר לה לעיין במסמכים או לקבל את הפרטים שביקשה.

30. לאור האמור, על הנתבעת לשלם את סכום התביעה 98,632 ₪ בקיזוז הסך של 20,000 ₪ ששולם על ידה במסגרת החליף, דהיינו את הסך של 78,632 ₪, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית ממועד הגשת התביעה (9.5.18) ועד למועד התשלום בפועל. בהתחשב באמור בסעיף 9 לעיל, ובהתנהלות הצדדים, הנתבעת תשלם לתובעת הוצאותיה בסך של 1,233 ₪ בגין אגרה, וכן בגין שכ"ט עו"ד והוצאות נוספות. בהתחשב במצב השורר כיום עקב מגיפת הקורונה, הסכומים האמורים ישולמו בנותן 60 יום מיום חמצאת פסק הדין לנתבעת.


אביטל שרייבר
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
תל-אביב-יפו

נתון חיום, 24 מרץ 2020, כ"ח אדר תש"פ, בהיעדר הצדדים.

