



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/420/2020

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

בפני כבוד מפקח על רישום מקרקעין
אורי שלומאי

<p>נציגות הבית המשותף ברחוב יעקב פריימן 20 ראשון לציון</p> <p>באמצעות ב"כ: עו"ד אלון לב ו/או ליאורה לוי גביש ז' בוטינסקי 35, רמת גן טל': 036952212 פקס: 036952213</p>	<p>1</p>	<p>תובעת</p>
<p>נגד</p>		
<p>אוטו ראשון (1995) בע"מ, אחר 512083387</p> <p>באמצעות ב"כ: עו"ד נוח נווה אברהם רח ביאליק 101 חולון טל': 0502953975 פקס: 039414940</p>	<p>1</p>	<p>נתבעת</p>

פסק דין

1. ביום 30.11.2020 הגישה התובעת, נציגות הבית המשותף ברחוב יעקב פריימן 20 ראשון לציון, תביעה כספית נגד הנתבעת, בעלת נכס בבית המשותף, בגין חובה של הנתבעת בהוצאות הבית המשותף. נכון ליום התביעה חובה של הנתבעת עמד עד סך של 25,279 ש"ח עבור התקופה שמיום 1.4.2020 עד ליום 31.12.2020.
2. במסגרת כתב ההגנה וכתב התביעה שכנגד, הנתבעת לא כפרה בחובה, אלא טענה טענות שונות בנוגע לגובה החוב, ובין היתר טענה בעניין שטח הנכס בו חויבה, השירותים שניתנים לבית המשותף, חיובה בתקופת הקורונה וכיו"ב. כמו כן נטען לתחזוקה לקויה של הבית המשותף לרבות בעניין תחזוקת המעליות, ביטול השמירה הלילית שהיתה נהוגה, תחזוקת החניון ועוד.
3. ביום 26.7.2021 התקיים קדם משפט בתיק, לסופו נקבע שהצדדים ייפגשו על מנת להציג את הנתונים שעל בסיסם חושב החוב של הנתבעת וכן בעניין טענות הנתבעת נגד הנציגות וחברת הניהול. בנסיבות אלה, בהסכמת הצדדים, הוריתי על מחיקת התביעה שכנגד ללא צו להוצאות.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/420/2020

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

4. ביום 5.8.2021 ב"כ התובעת הודיע כי הנתבעת פעלה בהתאם להחלטתי ומסרה לתובעת את הסכום בה חויבה בגין דמי הניהול עד לסוף חודש יולי 2021, בסך 41,894 ש"ח.

5. בהינתן האמור, ובהמשך להחלטתי, הגישו הצדדים את סיכומיהם לעניין הוצאות ההליך המשפטי.

6. בתמצית, התובעת מבקשת את מלוא הוצאותיה בגין נקיטת ההליכים נגד הנתבעים, בסך של כ-14,000 ש"ח (כולל הוצאות הגנה בתביעה שכנגד על אף שהתביעה נמחקה ללא צו להוצאות). נטען, כי סירובה של הנתבעת לשלם את חלקה בהוצאות הבית המשותף נעשה בניגוד לדין וללא כל הצדקה, שכן הנתבעת לא שילמה את חובה באופן מודע תוך הסתמכות על טענות שאינן מהוות טענות הגנה על פי הדין. בנוסף, התיק הסתיים בכך שהנתבעת הכירה בחובה ורק בהתערבות שיפוטית נאותה לשלם. משכך, לא היה כל מקום להליך השיפוט, ומשהגענו עד הנה יש מקום לחייב את הנתבעת במלוא הוצאות התובעת.

7. הנתבעת טוענת מנגד, כי מעולם לא התנגדה לתשלום, אלא שביקשה מהתובעת לבצע תיקון בחישוב דמי הניהול החודשיים בשל טענות שנפלה בעניין השטח שבבעלותה. ואולם, התובעת לא הסכימה להיפגש עימה ולא להכיר בטעויות החישוביות. כמו כן, גם לאחר שהנתבעת ביקשה להסדיר את חובה לפי החישובים שלה התובעת סירבה לקבל את התשלום תוך התעלמות מטענות הנתבעת. צוין כי לאחר הדיון ובהתאם לפירוט שקיבלה מהתובעת, הנתבעת שילמה את חובה עד היום. עוד צוין, כי גם לאחר הדיון היה קושי להתנהל מול התובעת בשל סכסוכים פנימיים בנציגות ובין הנציגות לחברת הניהול, עובדה המעידה על חוסר תום ליבה של התובעת, כך לטענת הנתבעת. לסיכום, נטען כי מדובר בתביעה מיותרת שלא היתה באה לעולם לו היתה התובעת מתנהלת בשקיפות ובתום לב. משכך לא זו בלבד שאין להשית על הנתבעת הוצאות אלא שיש להשית על התובעת הוצאות אלה בשל התנהלותה.

8. סעיף 58 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: **חוק המקרקעין**) קובע, כך-

"(א) בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחוייבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג, הכל לפי יחס שטח רצפת דירתו אל שטח הריצפה של כל הדירות שבבית המשותף" לענין זה "החזקה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/420/2020

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

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

בהקשר זה, חובת תשלום חלק דירה בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף המוטלת על בעל דירה מכוח סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, נעשית לטובת קופה משותפת בה נצברים התשלומים מכל בעלי הדירות בבית. אי תשלום או פיגור במועד התשלום מצד בעל דירה פוגע ברמת התחזוקה של הבית, לחילופין עלולים יתר בעלי הדירות לשאת בחלקו של מי שאינו משלם. מדובר איפוא, בחובה עצמאית ונפרדת ובת אכיפה שאינה נתונה לשיקול דעתו של בעל הדירה, שכן תכליתה – להבטיח את ניהולו התקין של הבית המשותף והחזקתו (ראו, לדוגמה, רע"א 294/87 שלום נ' נציגות הבית המשותף ברחוב בן יהודה 2 ירושלים (28.10.1987); ע"א (מחוזי ת"א) 204/79 שמואל ויזר נ' נציגות הבית המשותף רחוב חן 14 פתח תקווה (31.12.1979)).

לא מכבר עמד המפקח מאיר פורת על החובה המוחלטת לשאת בתשלומי הבית המשותף, כלהלן:

"יודגש כי את דמי הוועד השוטפים יש לשלם כחובה עצמאית ונפרדת, שאינה נתונה לשיקול דעתו של בעל הדירה. שאחרת כיצד יוכל להתנהל הבית המשותף? דומה הדבר לסכסוך כספי שיש לאזרח אל מול מדינת ישראל או אל מול הרשות המקומית שבה הוא מתגורר, כאשר לטענתו המדינה או הרשות המקומית חבה לו כספים מסיבות שונות. היעלה על הדעת שהוא יפסיק לשלם את מס ההכנסה או את המע"מ לרשויות המס? היעלה על הדעת כי הוא יפסיק לשלם את דמי הארנונה השוטפים? כך בדיוק גם בכל הקשור לתשלום ועד הבית השוטפים. לכן, אין לקבל כל טענה בדבר עיכוב תשלום חוב לוועד הבית, מחמת קיזוז או סיבה דומה לכך.

וכן, חברי ועד הבית, ממלאים למעשה תפקיד כפוי טובה לטובת ציבור בעלי הדירות בבית המשותף. אין שכר בפעולתם, והם נדרשים לבצע מטלותיהם, בהתנדבות למען כל דיירי הבית המשותף, ומשכך על בעלי הדירות לסייע להם, ולא להקשות עליהם מלבצע את תפקידם.

לא יעלה על הדעת, כי חברי הנציגות ייאלצו להידפק על דלתות השכנים כעניים בפתח ולרדוף אחר שכנים ובעלי דירות, כדי שאלו יואילו בטובם לשלם את דמי הוועד השוטפים. על בעלי הדירות לדאוג



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/420/2020

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

לשלם מראש ובתקופה שנקבעה לכך, את דמי הוועד השוטפים בלי
שנציגי הוועד ייאלצו לשמש גם כפקידי גבייה" (6/658/2020) **נציגות
הבית המשותף ברחוב בן גוריון 59 כפר סבא נ' אלמז ליבנת**
(5.8.2021).

לדברים נכוחים אלה אין לי אלא להצטרף.

9. **ובאשר לתשלום ההוצאות:** כלל הוא בדין הישראלי כי בעל דין שהפסיד בהליך משפטי
יחויב בהוצאות ריאליות של בעל הדין שכנגד (ראו: ע"א 9648/16 **אורהייטק GIS בע"מ**
נ' חן אביטן – משרד עורכי דין, בפסקה 67 והאסמכתאות שם (28.2.2018) (להלן: **עניין**
אורהייטק)). כלל זה קיבל אף ביטוי בתקנה 151(א) לתקנות סדר הדין האזרחי,
התשע"ט-2018 (להלן: **התקנות**), הקובעת כי "חייב בעל דין בתשלום הוצאות נועד לשפות
את בעל הדין שכנגד על הוצאותיו בהליך בהתחשב בתוצאותיו, במשאבים שנדרשו
לניהולו ובהתנהלות בעלי הדין."
10. באשר לשיעור ההוצאות קבע מחוקק המשנה כי הערכאה הדיונית תתחשב, בין היתר,
"בשווי הסעד שנפסק וביחס שבינו לבין הסכום שנתבע, בדרך שבה ניהלו בעלי הדין את
הדיון, במורכבות ההליך, בהשקעת המשאבים בהכנתו ובניהולו ובסכום ההוצאות
שהתבקש" (תקנה 153(ג) לתקנות; וראו גם: **עניין אורהייטק**, שם). כמו כן נקבע בפסיקה
שפסיקת הוצאות בשיעור ריאלי כפופה להיות ההוצאות סבירות, מידתיות והכרחיות
לניהול ההליך, וזאת כדי למנוע מצב שבו הוצאות גבוהות יביאו להרתעת יתר של בעלי
דין, ייקור של הליכים משפטיים ופגיעה בזכות הגישה לערכאות (**Magic Software**
Enterprises Ltd נ' פאיירפלאי בע"מ, בפסקה 9 (28.12.2020)).
11. בענייננו, התובעת עשתה דין לעצמה ולא שילמה את חלקה בהוצאות הבית המשותף. כפי
שהראיתי לעיל, החובה לשאת בתשלומים אלה היא חובה מוחלטת ואין בטענות שונות
בנוגעות להתנהלות הנציגות או לאופן חישוב החלק היחסי כדי לפטור את הנתבעת
מתשלום כאמור. במצב דברים זה, היה על הנתבעת להתכבד ולהגיש תביעה נפרדת נגד
הנציגות – לאחר תשלום חובה – בנוגע להתנהלותה של הנציגות או לעניין חישוב גובה
החיוב. בהינתן כי הנתבעת לא שילמה את חובה אלא רק לאחר הגשת התביעה (וליתר
דיוק – לאחר הדיון בתביעה) יש להורות על פסיקת הוצאות לטובת התובעת. עם זאת,
התרשמתי שגם התנהלות הנציגות בנסיבות לא היתה מיטבית, ולא מין הנמנע שבשיתוף
פעולה היו מגיעים לאותה תוצאה. כמו כן נתתי דעתי לכך שהנתבעת שילמה את חובה
המלא עד היום (כמעט פי שניים מהחוב המצוין בכתב התביעה) ולכך שהסכימה למחוק
את התביעה שכנגד.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/420/2020

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

12. לפי הנטען בסיכומי התובעת, עבור תביעה זו נשאה התובעת בשכ"ט של 6,357 ₪ בתוספת מע"מ וכן בסך של 813 ש"ח עבור הוצאות משפט. יוזכר שסכום התביעה עמד על 25,279 ש"ח, אשר שכ"ט המינימלי הנגזר ממנו עומד על כ-3,800 בלבד (ראו פריט 1(א)) לתוספת לכללי לשכת עורכי הדין (התעריף המינימלי המומלץ), התש"ס-2000). אשר על כן, ובהתאם לאמור לעיל, אני קובע כי הנתבעת תישא בהוצאות ריאליות מופחתות בסך כולל של 5,500 ש"ח עבור שכ"ט והוצאות משפט של התובעת.

13. סכום זה ישולם תוך 30 יום מיום קבלת פסק הדין.

ניתן היום ט"ו אלול, תשפ"א (23 אוגוסט, 2021) בהעדר הצדדים. עותק יומצא.


אורי שלומי
מפקח על רישום מקרקעין
חולון