



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/14/2022  
מס' בקשה: 4/241/2023

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

לפני כבוד מפקח על רישום מקרקעין  
אוריה שלומאי

תובעת	מספר	שם&כתובת
	1	ニידנוב אוקסנה באמצעות ע"ד ישעיהו גלעד ויצמן 26, חולון טל': 035055119 פקס: 035053357
נתבעות	1	נגד נציבות הבית המשותף ברוחב תלמידים 7 גני אביב לוד - ע"י דוד יואב
	2	אורית אור אחזה וניהול בע"מ באמצעות ע"ד נדלר-תופר שרית יהודה 3, באר יעקב טל': 0503888787
	2	אורית אור אחזה וניהול בע"מ באמצעות ע"ד בר-און רונן ויצמן 2, תל אביב - יפו טל': 037744898 פקס: 0522917567

## פסק דין

1. עניינו של פסק הדין בשאלת האם יש להורות לגוף מתחזק כמשמעותו בסעיף 71(ב) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: **חוק המקרקעין**) לפתח חשבון בנק ייעודי לבית משותף המצו依 תחת ניהולו.

### רקע עובדתי

2. עניינו בביטוח משותף ברוחב תלמידים 7 לוד, הידוע גם כגוש 5931 חלקה 104 (להלן: **הבית המשותף**). הבית המשותף מכיל 37 יחידות ונרשם לו תקנון מוסכם (להלן: **התקנון המוסכם**). בסעיף 7 לתקנון המוסכם נקבע, כי "לבד מהאמור לעיל, יחולו על הבית הוראות התקנון המצו依 שבתוספת לחוק, כפי שייהיו בתוקף מעת לעת. בכל מקרה של סתירה, תקבעה הוראות תקנון זה".

מס' תיק: 4/14/2022  
מס' בקשה: 4/241/2023

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

3. התובעת היא בעל דירה בבית המשפט, הנתבעת 1 היא נציגות הבית המשפט (להלן: **הנציגות**) והנתבעת 2 היא חברה אשר נקשרה עם בעלי הדירות בבית המשפט בהסכם ניהול (להלן: **הנתבעת או המתחזק**).

4. למען שלמות היריעה, יצוין כי בתביעה הוגשה התובעת על ידי התובעת בדרישה לחייב את הנציגות ואת המתחזק לפתח חשבון בנק לניהול כספי הבית המשפט. ביום 13.3.2023 ניתן על ידי פסק דין (להלן: **פסק הדין**) במסגרתו נקבע כי מוטלת על הנציגות חובה לפתח חשבון בנק ייודי לבית המשפט וזאת בהתאם להוראת סעיף 16(ד) לתקן המזוי שבתוספת הראשונה לחוק המקרקעין. ואולם, לא ניתנה על ידי הכרעה במסגרת פסק הדין באשר לחובת המתחזק לפתח חשבון בנק ייודי, וזאת מן הטעם שהחברה המתחזקת לא שימשה כנציגות הבית המשפט והתובעת הייתה אדירה לשאלת על ידי מי ייפתח חשבון הבנק של הבית המשפט. לפיכך שאלה זו נותרה בצריך עיון בפסק הדין. דא עקא, לאחר מתן פסק הדין, הנציגות התפטרה מתפקידה והמתחזק נכנס בunderline והחל לשמש כנציגות ייודר כי שאלת הסמכתו של המתחזק כנציגות אינה ברורה עד תום; עם זאת הצדדים לא טענו במישור העובדתי בסוגיה זו ועל כן זו תהיה הנחת המוצה בפסק הדין.

5. על רקע השתלשות עניינים זו הגיעו הנתבעות ערעור על פסק הדין לבית המשפט המחויז אשר נדון בעש"א (מחוזי מרכז) 52986-04-23 **נציגות הבית המשפט ברוח תלמים 7,lod נ' נידנוב** (להלן: **הערעור**). בפסק דין ערעור נקבע כי נוכחות התפתחותיות לאחר מתן פסק הדין ובשים לב לסוגיות שהיו צריכות לקבל מענה בפסק דין, פסק דין בוטל והדין הוחזר אליו לשם הכרעה בשאלת "האם גופו מתחזק חייב להחזיק חשבון בנק נפרד לבית המשפט, בהתאם לפרשנות שיש לתת לסעיפים 1(ב) ו-(ד) לחוק המקרקעין?". עוד נקבע בפסק דין שבערעור כי יש ליתן לצדדים להשלים טיעוניהם באשר לשאלת המשפטית בעניין החובה החלה על המתחזק ולהכריע במלוא המחלוקת העולות מהתביעה.

6. בהתאם לפסק דין שבערעור, בהחלטי מיום 29.7.2023 התרתי לצדדים להשלים טיעוניהם בעניין וכן להביא ראיות חדשות מטעם. הצדדים השלימו טיעוניהם וכן הגיעו תצהירים מטעם: מטעם התובעת הוגש תצהיר של התובעת עצמה ותצהירו של מר חרוץ, בעל דירה בבית משותף סמוך; מטעם הנתבעות הוגש תצהיר של מר דב גולדשטיין, מנהל המתחזק (להלן: **גולדשטיין**), ושל מר יואב דרור ששימש כנציג הנציגות.

7. ביום 7.4.2024 התקיים דין הוכחות בו נחקרו המצהירים מלבד מר דרור שלא הティיצב לדין מפאת מחלה. לאחר הדיון הצדדים סיכמו טיעוניהם בכתב והגעה העת להכרעה.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/14/2022  
מס' בקשה: 4/241/2023

מפקח על רישום מקרקעין  
בسمכota של בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

תמצית טענות התובעת

8. לשיטת התובעת, פסק הדין הכריע כי מוטלת על מתחזק חובה לפתח חשבון בנק ייעודי לבית משותף המצו依 תחת ניהולו ולטענה אף הנتابעות מודדות בכך בהודעת הערעור שהגינו. על כן, בהתאם להחלטה בערעור לא נדרש לבטל מאום מפסק הדין, ולמעשה כל שנותר הוא להשלים אותו עקב שינוי הנסיבות ולקבוע כי משנתלה הנتابעת על עצמה את תפקיד הנציגות הרי שעילה לפתח חשבון בנק ייעודי כפי שהובייה הנציגות בפסק הדין. זאת, שכן משעה בה הנتابעת החלה לשמש אף נציגות חלה עליה החובות הקבועות בחוק המקרקעין המוטלות על נציגות ועל מתחזק ייחדיו, לרבות החובה לפתח חשבון בנק ייעודי. יתרה מכך, בהחלטת האספה הכללית במסגרת המtabעת לשמש נציגות, היא נדרשה לפתח חשבון ייעודי אך נמנעה מלהשווות כן.
9. עוד נטען כי המתחזק מנצל את העדר הפרדה בחשבון הבנק שהוא מנהל לחשבוןות נפרדים לכל בית לצורך גיבית דמי החזקה וניהול בשיעור הנanton לשיקול דעתו הבלדי שמנוגד לשיעור הקבוע בסעיף 58 לחוק המקרקעין, ובפועל הוא גובה לפי מספר החדרים הקיימים בכל דירה ולא לפי יחס שטח רצפת הדירה אל שטח הרצפה של כל הדירות בבית המשותף כפי שנקבע בחוק המקרקעין.
10. כמו כן, העדר הפרדת החשבוןות מנסה על מעקב אחר יתרת הזכויות של הבית המשותף וכן קיימים חשש ממשי ל"סבוז צולב" בין הבניינים כפי שעולה מעדותו של מר גולדשטיין. צוין כי בכך נוצרת מבעלי הדירות האפשרות למשבב את זכות העיוון במסמכיו חשבון הבנק של הבית המשותף וכפועל יוצא יוצא מכך לא מתאפשרים מעקב ובקרה, באופן שייתכן כי המתחזק משתמש בכיסוי בעלי הדירות לצורך בתים מסווגים אחרים המתווחקים על ידו.
11. יתר על כן, העדר ניהול חשבון נפרד מעמיד בסכונה את כספו של בעלי הדירות, שכן אם יוטלו הגבלות על חשבון המתחזק אותן ההגבלות יחולו גם על חשבון בעלי הדירות. בדומה, לא ניתן לעקוב אחר התשלומים לספקים שעשו שימוש על ידי המתחזק תשלום אחד עבור כלל הבניינים המתווחקים על ידו.
12. כמו כן נטען על-ידי התובעת כי על המתחזק חל איסור לשמש נציגות הבית המשותף כיון שתכליתו חברת היא השאת רווחים. בכך נוצר ונבוד עניינים מובנה בין האינטרסים של המתחזק ושל הנציגות. כך, למשל, המתחזק שוכר את שירותיהם של שני ב'כ שונים לייצגו בהליכך – אחד לייצוג הנציגות ושני לייצוג המתחזק – חרף העובדה שמדובר באותו בעל דין.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/14/2022  
מס' בקשה: 4/241/2023

מפקח על רישום מקרקעין  
בسمכota של בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

בכך מעmis המשחק הוצאות מיותרות על בעלי הדירות בבית המשותף. התנהלות זו מלמדת על הצורך בפיקוח ובקרה של בעלי הדירות על המשחק המשמש גם לניצנות.

תמצית טענות הנتابעות

13. ראשית, הנتابעות מתנגדות לביסוס טענות התובעת על פסק הדין שבוטל על-ידי ערכאת הערעור על הכרעוטיו ונימוקיו. לגופו של עניין נטען כי מילשון החוק עולה כי המחוקק בחר שלא להטיל על "משחק" חובה לפתח חשבון בנק ייודי לכל בית משותף. זאת כיוון שהמשחק הוא אדם פרטיא או חברה ו邏輯ically מחייב לבצע רישום חשבון סדורי ונפרד, דבר המבטיח את תקינות מערך הכספי ואת השקיפות בפני דיררי הבית המשותף. הנتابעות מסתמכות בעניין זה, בין היתר, על תיק (מפקח על המקרקעין נתניה) 13/109 סיבות **מבנה נ' ח.ג. אמיתיבע"מ** (7.6.2015) (להלן: **עניין אמיתיבי**) בו נקבע כי אין פסול בכך שלמשחק קיים חשבון בנק מאוחד לניהול כלל ענייניו המשפטיים.

וכן, הטלת חובה לפתיחת חשבון בנק ייודי כרוכה בהשלכות כבדות משקל על המשחק, שכן יהיה עליו לפתח מאות חשבון נפרדים, שהנגנים בהם הם רבעות דירים; ניהול חשבון ייודי יסרב את פעילות המשחק וישליך על העליות בהן יישאו הדירים; קיימים קשי רגולטורי הכרוך בהטלת חובה על פתיחת חשבון בנק ייודי, וזאת כיוון שרובה זו אינה עולה בקנה אחד עם הוראות חוק איסור הלבנת הון, תש"ס-2000. על דבר הקשיינו ניתן ללמוד מהתשובת בנק הפועלים לפניות הנتابעות ממנה עולה כי לשם פתיחת חשבון בנק על שם הבית המשותף נדרש לפחות בעל דירה אחד אשר יירשם כמורשה החשבון (חוות הדעת צורפה כנספח 10 להשלמת הטיעון מטעם הנتابעות). במקרה דנן, אף בעל דירה אינו מעוניין להירשם כמורשה החשבון ולכך פתיחתו אינה אפשרית.

14. לחופין, אף אם חלה על המשחק חובה לפתיחת חשבון ייודי, הרי שמדובר בחובה שאינה קוגניתית וניתן לשנותה בהחלטה של רוב חברי אספת בעלי הדירות. במשך עשרות שנים כל בעלי הדירות בבית המשותף הסכימו כי לא ייפתח חשבון בנק ייודי על ידי המשחק. על אף שהסכם זו לא הועלתה על הכתב עדין מדובר בהסכמה בעל-פה או הסכמה מכללא אשר נהגה בין בעלי הדירות ויש לה תוקף מהיבט. עוד נטען כי התובעת מלבתילה חתמה על הסכם ניהול כמפורט בפסקה 2.6.ב לו, הקובע כי דמי ניהול יופקדו בחשבון הבנק של המשחק (הסכם ניהול צורף כנספח 6 להשלמת הטיעון מטעם הנتابעות).

15. עוד נטען כי פתיחת חשבון בנק ייודי אינה הכרחית לשם מימוש זכות העיון באופן ניהול הכספי, שכן חשבון בנק נפרד אינו מונע מענה לשאלת ייחוס ההוצאות של ספק מסויים



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/14/2022  
מס' בקשה: 4/241/2023

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

הנותן שירותיו לכמה בתים מסוימים. הנتابעות דוחות את טעת התביעה לפיה על המתחזק אסור לשמש כນציגות הבית המשותף הן מהטעם שמדובר בהרחבת חזית אסורה, והן מהטעם שאין מניעה חוקית כי אותו הגוף ישתמש הן כמתחזק והן כנציגות הבית המשותף, וזאת בהתאם להלכה שנקבעה בעש"א (ת"א) 20-06-60770 קירשנបאים נ' אבּיב ניהול ואחזקת מבנים (א.ג.מ) בע"מ (17.1.2021). בנוסף, מינוי המתחזק כנציגות נכפה עלייו לאור התפטרות חברי הנציגות מתפקידם לאחר מתן פסק הדין. כמו כן צוין כי טעת התביעה באשר ל"סבוז צולב" קרסה עת חזר בו מרחרות מטענה זו במסגרת עדותו, ולאור עדותו של מר גולדשטיין אשר הצהיר כי לא מתקיים סבוז צולב בחשבונו הבנק של המתחזק.

16. לבסוף, נטען כי התביעה היא בעלת הדירה היחידה בבית המשותף אשר דורשת לחייב את המתחזק לפתח חשבון בנק ייעודי, בעוד רוב בעלי הדירות מתנגדים לכך. לפיכך, התנהלות התביעה עולה כדי שחתנות של המיעוט מטעמים שאינם ענייניים. התביעה עצמה סיימה להתמנות לחברת נציגות וסירבה ליטול על עצמה את האחריות על פתיחת חשבון הבנק וניהול כספי הנציגות. לטעת הנتابעות, הגורם העומד מאחורי התביעה אשר הגישה את התביעה דנא הוא חברת ניהול מתחרה שכלה עניינהקדם אינטרסים כלכליים.

דין והכרעה

17. כאמור, השאלה המשפטית שנדונה בעניינו היא האם יש להטיל על גופו מתחזק שימוש כנציגות כזו לפתח ולנהל חשבון בנק ייעודי לכל בית משותף המ מצוי תחת ניהולו. אקדמי וואומר, כי שאלת זו רלוונטית בעיקרה לגוף מתחזק אשר במסגרת תפקידו עוסקת בניהול חברות הבית המשותף, ובין היתר גובה את דמי אחזקות הבית ואחראי על הוצאתו [/הבדיל מוגף מתחזק אשר אינו אחראי על נושא ניהול הכספיים בבית המשותף]. עוד יצוין כי שאלת זו נדונה בבחינת למעלה מן הצורך בפסק דין מיום 13.3.2023 אשר בוטל על ידי ערכאת הערעור (ראו פסקאות 30 ו-35 לפסק הדין), ועל כן אדון בשאלת מבראשית.

המסגרת הנוրמטיבית והפרשנות לה

18. סעיף 71(ב) לסעיף 71(ב) לחוק המקרקעין שחוק במסגרת תיקון מס' 24 לחוק המקרקעין משנת 2002, מסדיר את מעמדו של גופו מתחזק כלהלן:

"(1) בעלי הדירות רשאים לקבוע, בתיקון או בהחלטה שהתקבלה ברוב של בעלי הדירות שני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, כי ניהול והחזקת התקינה של הרכוש המשותף, כולם או רובם, יבוצעו



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/14/2022  
מס' בקשה: 4/241/2023

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

על ידי מי שבולי הדירות יתקשרו עמו למטרה כאמור (בחוק זה – מתחזק).

(2) החלטה לעניין התקשרות עם מתחזק מסוים או לעניין החלפתו תתקבל בידי בעלי הדירות שיוטר ממחצית הרכוש המשותף צמוד לדירותיהם".

סעיף 71(ד) לחוק המקרקעין מעגן החובות החלות על הגוף המתחזק בקשר לניהול החשבונות תוך הפניה לסעיף 16(ד) לתקנון המצווי, כדלקמן:

"על המתחזק יהולו, לעניין ניהול החשבונות ואישורם והמצאת מידע לגבי הדירות, החובות המוטלות על גוזבר סעיף 16 לתקנון המצווי שבתוספת הראשונה לחוק המקרקעין לתקנון המצווי שבתוספת".

זו לשונו של סעיף 16 לתקנון המצווי שבתוספת לחוק המקרקעין, כאשר הבסיס הנורמטיבי לפтиחת חשבון בנק ייעודי על שם נציגות הבית המשותף מצוי בסעיף 16(ד) כללו:

"(א) הגוזר קיבל חשבון לכל הוצאות, ימסור קבלה לכל הכנסתה וניהול פנקס הכנסתות והוצאות; הגוזר יביא לאישור האספה הכלילית הרגילה את הפנקס וכן יביא עמו את החשבונות והקבלות שקיבל, העתקי הקבלות שmasר והמסמכים הנוגעים להם.

(ב) הגוזר יערוך דין וחשבון כספי אחד לששה חודשים; הדיון וחשבון יכלול גם את פירוט ההש侃עות של הכנסתות שהצטבר.

(ג) בעל דירה רשאי בכל עת סבירה לעיין בפנקס הכנסתות וההוצאות בחשבונות, בקבלות ובמסמכים הנוגעים להם ובדין וחשבון הכספי.

(ד) הגוזר יפקיד את הכנסתות בחשבון בנק על שם הבית המשותף.

(ה) שנת הכספיים של הבית המשותף תתחיל ביום 1 בינוואר, ותשתיים ביום 31 בדצמבר של אותה שנה, שנת הכספיים הראשונה תתחיל ביום רישומו של הבית בפנקס הבטים המשותפים ותשתיים ביום 31 בדצמבר הראשון של אחר יום הרישום".

[יצוין כי מדובר הסביר להצעת החוק (הצעת חוק המקרקעין (תיקון מס' 14), התשנ"ב-1991 (ה"ח התשנ"ב, 82) עולה שהרקע לחקיקת סעיף 16 לתקנון המצווי היא המציאות דאז, מאחר שה"התברר שבטים משותפים רבים המונחים לפני התקנון המצווי שבתוספת לחוק, ניהול החשבונות בהם אינם תקין ולכן יש צורך לקבוע בתקנון המצווי הוראות מפורשות על דרך ניהול החשבונות"].



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/14/2022  
מס' בקשה: 4/241/2023

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

19. לטענת הנتابעות לא ניתן להסיק מלשונו החוק, הגם שمفנה להוראות סעיף 16 לתקןנו המצוי, כי על גופו מתחזק חלה החובה להפקיד את כספי הכנסות של הבית המשותף לחשבון בנק ייעודי על שם הבית המשותף. טענה זו נתקמת בלשון סעיף 7(ד) המתחמת את חובות המתחזק "לענין ניהול החשבונות ואישורם והמצאת מידע לבני הדירות". לטענת הנتابעות, תוספת זו מלמדת כי המתחזק לא החליל על החובות החלות על "הגוזר" שבסעיף 16 לתקןנו המצוי, אלא את חלקו העוסק בניהול, אישור והמצאת המידע בקשר לחשבונות, להוציא את החובה להפקיד את הכספיים בחשבון בנק ייעודי. עוד נטען בהקשר זה כי השימוש במילים "ניהול" "אישור" ובמיוחד במילה "חשבונות" (להבדיל מ"חשבון" בלשון יחיד) מלמד כי אין הכוונה לחובה לפתח חשבון בנק לפי סעיף 16(ד) לתקןנו המצוי אלא לחובות הקבועות בסעיפים 16(א) ו-16(ב) שבתקןנו המצוי. לשיטתן של הנتابעות, למסקנה זו ניתן גם להגעה מהמשמעות הצעת החוק (הצעת חוק המקרקעין (תיקון מס' 23) (אחזקת בתים מושותפים), התשס"ב-2001; להלן: **הצעת החוק**) לנוסח שהתקבל, שכן בעוד שההצעה הינה נקבעה שהחוק מחייב מוחלו בשינויים המחייבים, הנוסח שהתקבל הבHIR מחייב אותן חובות החלות על המתחזק, למלבד חלות על המתחזק.

20. מוסיפות הנتابעות וטווניות כי פרשנות זו של סעיף 7(ד) לחוק המקרקעין עולה בקנה אחד עם התכליית של החוק והגינו שכן ביסודה של הוראת סעיף 16 לתקןנו המצוי גולם הרצון להבטיח שכspi דيري הבית המשותף ינוהלו באופן מסודר ומתוך שקייפות, וכאשר הניהול נתון בידי גופו מתחזק הנתון לרגולציה ולפיקוח, לא נדרש להטיל עליו חובה לנוהל חשבון ייעודי לכל בית משותף עליו הוא אמון. מנגד, ככל שתוטל על גופו מתחזק חובה כזו יהיה בכך כדי לגרום להשלכות קשות על המתחזק, סרבול עבודה, פיקוח מכבד ותשלוםعمالות גביהות לבנקים, באופן שיחייב את המתחזק להשיית הוצאות גבוהות יותר על בעלי הדירות.

21. התובעת, מנגד, התנגדה לפרשנות המוצעת על ידי הנتابעות וטענה כי פרשנות זו חותרת תחת תכליתו של תיקון 24 לחוק המקרקעין שנועד להסדיר את עבודת הגוף המתחזק ולפקח עליו. כך, נטען כי תכליתו של תיקון 24 לחוק המקרקעין להחיל על גופים מתחזקים הוראות וככלים שימנעו אי סדרים אצלם כפי שעולה מלשונו החוק אשר קבע באופן מפורש כי יש להחיל את כל רכיבי סעיף 16 לתקןנו המצוי על גופים אלה. התובעת מפנה גם לדיויני ועדת חוקה חוק ומשפט בהקשר זה מהם עולה, לטענתה, כי הוראות סעיף 16 הוחלו ללא סיגים. גם לגופו נטען כי בהדרך חשבון בנק ייעודי תמנע מבני הדירות הזכות לעין בחשבונות ולא ניתן להסתפק בדו"חות שהמתחזק מנפיק בעצמו.

מס' תיק: 4/14/2022  
מס' בקשה: 4/241/2023

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

22. לאחר שענייני בכתב הטענות ושמעתית את טיעוני הצדדים, בהתייחס לפרשנות המוצעת דעתו היא כעמדת התובעת, שהחוק מחייב את הגוף המתחזק גם בפתחת חשבון בנק ייעודי לבית המשפט. להלן נימוקי:

23. כידוע, "חוק יפורש באופן שמתויישב עם לשונו, ומגנים באופן מיטבי את תכליתו" (בג"ץ 1711/24 **הטנווה למען איקות השלטון נ' שר המשפטים**, בפסקה 15 (8.9.2024)), אשר לשון החוק היא "קו הזינוק" במלאת פרשנות החקיקה וכאשר הלשון ברורה היא מהוות גם את "קו הסיום" במלאה זו (עמ' 2484/23 **קלמנט נ' משרד הפנים רשות האוכלוסין וההגירה**, פסקה 6 לפסק דיןו של השופט שטיין (16.6.2024)). כאמור, הנتابעות עומדות על דקדוק בשומו של סעיף 71(ד) לחוק שלפי פרשנותם באה לצמצם את החובות המוטלות על גוף מתחזק לפי סעיף 16 לתקנון המצוי, ובכלל זה פתחת חשבון בנק ייעודי כאמור בסעיף 16(ד) לתקנון. אמר כבר כת עי לא מצאתי בדברי ההסבר לחוק או בדיוני ועדת החוקה בנוגע להצעת החוק עדות לכך שהמחוק ביקש לצמצם את החובות החלות על גוף מתחזק ביחס לסעיף 16 לתקנון המצוי. יתר על כן, בדברי ההסבר להצעת החוק נאמר כי מטרת הסעיף "לקבוע כי מתחזק מחייב בחזקת כספים ובחזקת וגילוי חשבונות לפי אותם הכללים החלים על גובר הנציגות לפי תקנון המצוי" – דהיינו, שככל הוראות סעיף 16 לתקנון המצוי החלות על הגוף מתחזק. פרשנות דומה לסעיף ניתן גם למקרה בישיבת ועדת החוקה חוק ומשפט מיום 16.10.2001 – כהכנה לקריאת ראשונה, שם נאמרו הדברים הבאים ע"י ע"ד טנה שפנץ, המשנה ליו"ץ המשפטי לממשלה בהתייחס לביעות העולות להיווצר בתוצאה ממשוני "חברות ניהול":

... הסעיפים האלה (ההצעה החוק – א"ש] אמורים לעזור בנקודה זו...  
ברגיל החוק הזה נותן לדיןרים סמכות להחליף חברת ניהול וגם לבקש חשבונות. מה שהחל בסעיף 16 לתקנון מוחל על החברות אלה וכל דיר יכול לבוא אל החברה, לבקש חשבונות ולעקוב אחריה בקרה יותר רצינית ולהגיד לחברה: עבר חודש, אני רוצה לראות חשבונות ואני לא רוצה לחבות. חלק מהדברים מוחלים גם על הדיןרים עצם".

אמנם דברים אלו נאמרו ביחס להצעת החוק המקורי שלשונה מזו שהתקבל בסופה של יום ושלילה הנtabעות סומכויות פרשנותו, אך לא מצאתי בפרוטוקולי ועדת החוקה חוק ומשפט שדנו בהצעת החוק (ראו פרוטוקולים מימיים: 3.6.2002 ; 16.10.2001 ; 20.6.2002) כל התייחסות הסותרת פרשנות זו של הסעיף או המשנה את תכליתו. יתרה מכך, עיון בפרוטוקולים של הוועדה מלמד שההצעה של הצעת החוק לא הטריד את חברי הוועדה בהקשר זה, והשינוי בין הצעת החוק המקורי לבין ההצעה הוגדר בלבד, ולא נועד כמעט את החובות החלות על גוף מתחזק. העובדה שהמחוק אינו משichtet מילוטיו לריק, לו ביקש לצמצם את החובה לפתחת חשבון בנק שהחיל על הנציגות באופן שלא תחול על



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/14/2022  
מס' בקשה: 4/241/2023

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

גוף מתחזק, חזקה עליו כי היה מחייב את ההוראות הרלוונטיות מסעיף 16 לתקנון המצוין בלבד ולא מחייב עליו את הוראות ס"ק (ד) אשר חייבה לפתחו חשבון בנק; אף מהקשר הדברים עולה שהתייחסות "לענין ניהול החשבונות ואישורם והמצאת מידע לבני הדירות" שבסעיף 71(ד) לחוק נועדו להבהיר ולא למעט.

24. כאמור, התובעת מבקשת לדקק בלשון "חשבונות", "ניהול" ו"אישור" שבסעיף על מנת ללמוד כי אין מדובר בחובה לפתחו חשבון (בלשון יחיד) ולהפקיד כספים לאותו חשבון (שכן החוק לא השתמש בפועל זה), אך אני סבור כי צורת הרכבים - "חשבונות" - בחלטת יכולה לסייע פרשנות לפייה היא מתייחסת לכל חשבונות הבנק של הבתים המשותפים תחת ניהולו של המתחזק. כמו כן, לטעמי העדר הפעול "הפקדה" בסעיף אינו מציין את החלטת סעיף 16(ד) לתקנון המצוין על הגוף המתחזק, ואילו השימוש בפעלים "ניהול" ו"אישור" בהחלטה יכולם להתאים גם לעניין פעולות שנעשות אגב פתיחת חשבון בנק.

25. אף אני סבור כי הפרשנות של התובעת לפייה החלטת החובות על גוף מתחזק "לענין ניהול החשבונות ואישורם והמצאת מידע לבני הדירות", כוללת גם את החובה לפתחו חשבון בנק ייעודי מתיישבת היטב עם תכילת הסעיף והרकע לחיקתו. אקדמי ואומר, כי החובה לפתחו חשבון בנק על שם הבית המשותף נועדה בעיקרה לסייע לבני הדירות לנחל באופן מיטבי את כספי הבית המשותף ולאפשר שקייפות בניהול הכספיים ומעקב אחר תנועות הכספיים שב בחשבון הבנק (ראו: דברי הסבר להצעת חוק המקרקעין (תיקון מס' 14), התשנ"ב-1991, ה"ח 82, ד"כ 14.1.1992 ; תיק (מפקח על רישום מקרקעין פ"ת) 12/12 יונגר נ' באג'ניין, בפסקה 8 (23.7.2013)). כפי שכבר כתבתי בעבר, הוראה זו היגינה בצדקה, והיא נועדה לאפשר שקייפות וביקורת על תנועות הכספיים בקופה המשותפת; מניעת טעויות חשבונות ו"ערבות" כספי הבית המשותף עם כספיים של בתים אחרים; השקעת הכספיים הייעודיים במקרים מתאימים; ומימוש טוב יותר של זכות העיוון הננתונה לכל בעל דירה כאמור בסעיף 16(ג) לחוק (ראו לאחרונה: מפקחת על רישום מקרקעין (ת"א) 5/921/2019 דרך נכס ה咤ב בע"מ נ' ג.א.ש. – ש.ב. בע"מ, בפסקה 35 (להלן: **לענין דרך נכס ה咤ב**).).

26. בדומה לעמדת חברי המפקחים על רישום מקרקעין, אף אני סבור כי תכליות אלו חלות – ואף ביתר שאת, על גוף מתחזק, המנהל – בדרך כלל – מספר בתים במקביל. העדר חשבון בנק נפרד לכל בית משותף עלול לפגוע בשקייפות ולהעלות את ההסתברות לתופעה של מעין "סבוז צולב" בין בתים משותפים המנוהלים על ידי אותו גוף מתחזק, ולא השתכנעת מיעדותו של גולדשטיין כי "ספרגת" הפסדים או העדר גבייה בבית מסוים אינה באה על



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/14/2022  
מס' בקשה: 4/241/2023

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

חובנו בית אחר המצוין ביותר מאינית את החשש האמור (ראו: עמי 10 ל פרוטוקול מיום 7.4.2024, שורות 14, 29-28).

27. יצוין כי לא נעלה מעוני פסק הדין אליו הפנו הנتابעות בעניין **עמי 10** המוזכר לעיל, בנסיבות נקבע כי במקרה בו הוכיח שקיימים רישומים נפרדים אצל החברה המתוחזקת ביחס לכל בית משותף אין חובה לנחל חשבונו בנק נפרד לכל בית משותף ואין כל פסול בכך שהחברה המתוחזקת מנהלת את עניינה הכספיים בחשבונו בנק אחד (שם, פסקה 50). עם זאת, לא ניתן להתעלם לכך שקביעה זו הובאה על דרך האובייטר שכן נושא זה לא עומד במרכזו של פסק הדין, ומכל מקום היא לא התבססה על השיקולים שהובאו לעיל. מנגד, בפסק הדין בעניין **דרך נכסի החצב** שניתן לא מכבר, פסק על ידי כב' המפקחת הבכירה א' ארפי-מוראי כי החובה לפתח חשבונו בנק ייעודי בהתאם לסעיף 16(ג) לתקנון המצוין מוחלת גם על גוף מתוחזק (שם, בפסקה 35), ואף נקבע כי הגוף המתוחזק מפר את הוראות החוק בניהול חשבונו אחד לכל הבטים המנוהלים על ידו (שם, בפסקה 44). באותו עניין, נטען על ידי הגוף המתוחזק טענות דומות לעניינו, ובפסק דין המונפק הדפה המפקחת ארפי-מוראי כל אחת מהטענות. גם שם נטען כי התכליות העומדות בסיסה של הוראה זו מתקיימת גם בניהול חשבונו בנק אחד תוך רישום מדויק בפיקוח חשבונאי, אך טענה זו נדחתה בין היתר בnimוקים הבאים (שם, בפסקאות 47-48):

"... בתוך כך, אין בידי לקבל טענת ג.א.ש. [הATAB – א"ש] לפיה די בהתנהלות חשבונאית תקינה ובעיריכת דוחות כספיים המפרטים הנסיבות והנסיבות של ניהול הרכוש המשותף בבית המשותף והחזקתו, כדי לפטרה מהחובה הקבועה בהוראות הדין דלעיל, לנחל קופת הבית המשותף בחשבונו בנק "על שם הבית המשותף". זאת, משஸבורי, כי כל בעל דירה בבית משותף זכאי להתחקות אחר מלאה התנועות הכספיות הקשורות בניהול ובחזקתה של הרכוש המשותף בבית המשותף, באופן נגיש, פשוט ונוח, המתאפשר אף ככל שחשבונו הבנק הוא ייעודי לניהול קופת הבית המשותף בלבד. בהלימה, זכאי כל בעל דירה בבית משותף לבדוק התאמה בין חשבונות עברו הוצאות, קובלות עברו הכנסות והמסמכים הנוגעים להם הקשורים בניהול הרכוש המשותף ובחזקתו, לבין ביצועם בפועל המשתקף כנדרש בתנועות הכספיות בחשבונו הבנק.

שלישית, משניהול מספר בתים משותפים בחשבונו בנק אחד על שם המתוחזק מעלה בסבירות גבוהה החשש לערבות כספים, בכלל זאת, שימוש בכספיים המשולמים על ידי בעלי דירות בבית משותף אחד לטובת



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/14/2022  
מס' בקשה: 4/241/2023

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

החזקת תקינה וניהול בית משותף אחר. בבחינת ניהול בלתי תקין של  
קופת בית משותף, שאינו כדין...."

28. דברים אלה מקובלים גם עלי. איני מתעלם מהקשאים שהציגו הנتابעות שאשר שייגרמו כתוצאה מפתיחה חשבו בנק ייעודי, ובכלל זה הקשי לעקב אחר ההוצאות וההוצאות בשים לב כי מדובר בתפעול אחד של כלל הבתים בניהול הגוף המתחזק (ראו עדותו של מר גולדשטיין בעמ' 10 לפרטוקול מיום 7.4.2024, ואולם קושי זה אינו מצדיק מתן פטור מפתיחה חשבו בנק בהתאם להוראות החוק (ראו **בעניין דרך נכסի החצב**, בפסקה 45). טענת הנتابעות בדבר קושי רגולטורי בפתיחת חשבו בנק, אין בה אף היא כדי לפטור את הגוף המתחזקifik מקיים הוראות החוק, וככל שהח乞 דרישה פתיחת חשבו בנק ייעודי בבית המשותף, על המתחזק לפעול למציאת הדרכים לעשות כן.

**זכותם של בעלי הדירות להtanנות על התקנון המוסכם**

29. כאמור, בכך ניתן היה לסייע את הילכנו, ולאחר מכן כשם שעלה הנציגות חלה חובה לפתיחת חשבו בנק ייעודי לבית המשותף לצורך ניהול כספי תקין של הבית, כך גם חלה חובה על הגוף המתחזק כמשמעותו בחוק. ואולם, לטענת הנتابעות הוראה זו מוציה בתקנון המצוין וככזו היא בעל תוקף דיספוזיטיבי, קרי – ניתן להtanנות עליה באמצעות החלטה של רוב של בעלי הדירות שני של ררכוש המשותף צמוד לדירותיהם, וזאת בהתאם להוראת סעיף 62(א) לחוק המקרקעין הקובעת כך:

"...62. (א) בעלי הדירות רשאים לעורוך תקנון ולשנות את הוראותינו ברחוב של בעלי הדירות שני שלשים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, אולם אין קבוע או לשנות בתקנון זכויות של בעלי דירות או להטיל עליהם חובה או תשלום מסווג או בשיעור שלא פורשו בחוק זה אלא בהסכמתם, ואין קבוע הצמדה של חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה פלונית אלא בהסכמת כל בעלי הדירות."

[בקשר הספציפי של החובה בתקנון המצוין להפקיד את כספי הבית המשותף בחשבו בנק ייעודי לבית המשותף, מעניין להפנות לשawn הצעת החוק אשר קבעה כי "הוראות סעיף 16 לתקנון המצוין שבתוספת יחולו על מתחזק בשינויים המחייבים; אין להtanנות על הוראה זו, אלא לטובת בעלי הדירות". כאמור, נוסח זה לא התקבל בסופו של יום ולא מצאתי



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/14/2022  
מס' בקשה: 4/241/2023

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

בפרוטוקולים של ועדת החוקה, חוק ומשפט התייחסות להשמטה זו של הסיפה של הסעיף. עם זאת, נוסח דומה קיים גם בגרסת הצעת החוק ביחס לרוב הדרוש למינוי מתוחזק וגם הוא הושמט מנוסחת החוק שהתקבל. בעניין זה נמצא אני למד מדינוני ועדת החוקה, חוק ומשפט כי כוונת המחוקק הייתה לאפשר גמישות בידי בעלי הדיירות בדומה לשינוי התקנון (ראו ישיבת הוועדה מיום 12.5.2002 בעמ' 24). נראה איפוא כי גם בעניינו המחוקק ביקש ליתן גמישות בידי בעלי הדיירות גם לעניין חלות החולות על מתוחזק לפי סעיף 16 לתקנון המצוין].

30. כאמור, התקנון הבית המשפט – מצוי או מוסכם – מהווה את מסמכי היסוד של הבית המשפט עד כדי כך שדיםו אותו בפסקה ל"חוק" של הבית המשפט (תיק (המפקח על המקרקעין ירושלים) 12/10/21 זי ג'י אסוציאטס איןק נ' נציגות הבית המשפט בבית עומר, בפסקה 52 (להלן: עניין זי ג'י אסוציאטס איןק) ואך נקבע לא מכבר כי "היכולת לשינוי התקנון מורכבת מאוד ובפועל, כמעט ובכלtí אפשרית" (עמ'א- 23138- 24-20 נציגות הבית המשפט ברוחב אגרון 30 נ' טובול ואח' בפסקה 25 (להלן: עניין טובול)).

31. במקביל לתקנון חולות על הבית המשפט ומחייבות גם החלטות האסיפה הכללית, כאשר החלטותיה מתאפשרות בדרך כלל בהסכמה רוב בעלי הדיירות (ראו סעיף 12 לתקנון המצוין). ואולם, כאשר האסיפה הכללית מבקשת לשנות סעיף התקנון אליה לעומת מגבלות סעיף 62(א) לחוק – קרי, על ההחלטה להתאפשר ברוב של בעלי הדיירות שני שליש מהרכוש המשפט צמוד לדיוריהם וככל שמדובר בהחלטה המשנה את התקנון ויש בה שימוש שניי זכויות של בעלי דיירות או הטלת חבות ותשלומים שלא פורשו בחוק המקרקעין נדרשת הסכמה של כל בעלי דיירות שזכויותיהם עשויות להשנות עקבות קבלת ההחלטה (ראו גם בעניין זי ג'י אסוציאטס איןק, בסעיף 88).

32. בשלב זה של דיונו אתמקד בשאלת קיומו של הרוב הדרוש לשינוי התקנון המצוין המחייבת פתיחת חשבון בנק, שהוא – כך על פי לשון סעיף 62(א) לחוק, "בעלי הדיירות שני שלישים של הרכוש המשפט צמודים לדיוריהם". ואולם, טרםادرש לשאלת קיומו של הרוב הדרוש בעניינו, אסלק תחילה את טענות הנتابעות כי במקרה של פתיחת חשבון בנק, הגם שמצוין במסגרת התקנון המצוין, אין צורך ברוב הדרוש לשינוי התקנון אלא די ברוב "רגיל". טענה זו של הנتابעות מושתת בין היתר על כך שעל אף מיקומה הגאותטרי של ההוראה בדבר פתיחת חשבון בנק ייעודי לבית המשפט, בתקנון המצוין, מדובר לדבריה ב"הוראה מנהלית" גרידא שאינה מצריכה את הרוב הדרוש לשינוי התקנון, ולראיה מפנות הספרו של המלומד פרופ' ויסמן בספריו זיני קניין – **בעלות ושיתוף, שער שלישי: בתים**



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/14/2022  
מס' בקשה: 4/241/2023

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

**משותפים 352** (תשנ"ז-1997) (להלן: **ויסמן**). עיינתי כאמור שם ואני סבור כי הנتابעות הוציאו את הדברים שם מהקשרם, שכן האמור שם מתייחס לשאלת מעמדה של הנציגות כתאגיד והובעה הדעה כי פтиחת חשבון בנק אינה יכולה להוות ראייה כי מדובר בתאגיד. ואולם, אין באמור שם כדי להוציא את ההוראה בדבר פтиחת חשבון בנק מכלל ההוראות שבתקנון המצו依 החלות על הבית המשותף, כל עוד לא נקבע בתקנון מוסכם מפורשות אחרת, ומשכך מחייבות את הרוב הדרוש לשינויו (וראו להלן דין בטענות נוספות של הנتابעות בהקשר הרוב הדרוש).

33. במקורה Dunn אין מחלוקת שבבעלי הדירות לא פלו לרישום הוראה בתקנון המוסכם המתנה על החובה לפתח חשבון בנק ייעודי לבית המשותף כפי שנקבע בסעיף 16(ד) לתקנון המצו依. ואולם, הנتابעות מנסות להסתמך על הוראותיו של סעיף 6.2 להסכם ניהול שנחתם בנפרד עם בעלי הדירות ובכלל זה עם התובעת. ואולם, בכלל הסכם ניהול אין יכול לגבור על הוראות התקנון (ראו למשל: עשי"א 3210-05-21 אלירוני ואבי יוזמה ופטוח בע"מ נ' מורן טכנולוגיה ניקוי בע"מ, בפסקאות 24-26 (8.10.2021)). חרף האמור, עיינתי בסעיף אליו הפנו הנتابעות, וזה לשונו:

א. חברת ניהול תהא רשאית לגבות תשלוםים חודשיים אשר יתבססו על אומדן כולל הוצאות הצפויות באוטה תקופה, ויבטאו את חלקו המשוער של הדיר בוצאות, ובתספת דמי ניהול.

ב. להקלת גביית החשבונות יחתום הדיר, במועד קבלת החזקה בדירה וכتنאי לקבלתה, ו/או בכל מועד מאוחר יותר אשר יידרש על ידי חברת ניהול, על הוראת קבע לבנק בו מתנהל חשבון העו"ש של הדיר המזכה את חברת ניהול בגביית תשלום ההוצאות ודמי ניהול, כפי שייקבע ע"י חברת ניהול, כאמור בחוזה זה. הגבייה תבוצע מיידי חדש בחודשו.

ג. תוך 9 חודשים כל שנות מס, תערוך חברת ניהול דו"ח כספי שנתי שיכלול חשבון סופי של כל הוצאות השירותים ומטען השירותים, כולל דמי ניהול (להלן – "החשבון השנתי")

ד. הראה החשבון השנתי הפרש לחובת הדיר ולזכות חברת ניהול, יחויב הדיר בתשלום ההפרש, והדייר מתחייב לשלם את ההפרש לחברת ניהול תוך 14 ימים מקבלת דרישתה, בין ישירות לידי חברת ניהול ובין באמצעות חיוב חשבונו כאמור לעיל.

ה. הראה החשבון השנתי הפרש לזכות הדיר, יזכה הפרש זה מהתשלומים או מהתשלומים הקרובים שעל הדיר לשלם לחברת ניהול, אולם חברת



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/14/2022  
מס' בקשה: 4/241/2023

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

הניהול תהיה זכאית לקוז מסכום ההפרש חובות שבת לה הדיר עד אותו  
מועד.

בכל הכבוד, לטעמי לא ניתן ללמידה מהסעיף הניל באופן מובהק כי כספי בעלי הדיירות  
מופקדים לחשבו הבנק של הגוף המתחזק, וטוב עשו הנتابעות שזנוח טענה זו בסיכוןיהן.

34. כמו כן, הנتابעות ניסו להסתמך על הנוהג הקיים בבית המשפט לפיו כספי בעלי הדיירות  
הופקו לחשבו הגוף המתחזק, וטענו כי נוהג זה מחייב את בעלי הדיירות גם אם לא עוגן  
בכתבבים. עיינתי בפסקה אליה הפנו הנتابעות ולא מצאתי בה סיוע לטיעונים זה, שכן על  
פי אותה פסיקה, "על מנת להכיר בתוקפה של הסכמה נוהגת, אשר לא נרשמה בתקנון, יש  
צורך כי תהיה זו הסכמה מפורשת וברורה, המוכחת בראיות מספיקות. כמו כן נדרש  
הוכחת ההסתמכות על ההסכם ושינוי המצב לרעה" (תיק (מפקח על רישום מקרקעין י-  
ס) 299/02 אביעד נ' עוזן, בפסקה 108 (30.6.2013)). מדובר איפוא במצבים בהם בעלי  
 הדיירות קבעו שיטת חלוקת תלולים שונה מזו הקבועה בחוק ובגינה בעל דירה שינה את  
מצבו לרעה. המקרה שלפנינו איינו נכנס/agreed עם אותם מקרים שכן, וכפי שאראה להלן,  
לא הוכח כי התקבלה "הסכם מפורשת וברורה" של בעלי הדיירות לכך שכיספיהם יופקדו  
בחשבון בנק של הגוף המתחזק ולא בחשבון בנק ייעודי, ולא עליה בידי הנتابעות להראות  
כי אי הכרה בתוקפה של הסכמה זו תנסה לרעה את מצב בעלי הדיירות.

35. זאת ועוד, הנتابעות מסתמכות על החלטות שהתקבלו במסגרת האסיפה הכללית ברוב של  
בעלי הדיירות שני שליש מהרכוש המשותף מוצמד לדירותיהם לפחות דמי החזקה  
והניהול ימשיכו להיגבות על ידי הגוף המתחזק ולא יפתח חשבון בנק ייעודי. בעניין זה מפנות  
הнатבעות להחלטת האסיפה הכללית מיום 19.6.2022 בה צוין במפורש כי ל-22 בעלי דירות  
מתוך 25 בעלי דירות שהשתתפו בישיבה החליטו לשנות את סעיף 16(ד) לתקנון המצווי,  
בקובעם כי דמי החזקה והניהול ימשיכו לעבור לידי הגוף המתחזק ולא יפתח חשבון בנק  
יעודי (פרוטוקול האסיפה צורף כנספח 10 לתצהירי הנتابעות). ואולם, הנتابעות לא הרימו  
את נטול הוכחה להראות כי ההחלטה התקבלה ברוב הדרוש לשינוי התקנון המוסכם, קרי  
של רוב בעלי הדיירות שני שליש מחילקי הרכוש המשותף מוצמד לדירותיהם, בדיקה  
שיכולת הייתה להישות במקל מול הוראות התקנון המוסכם המתיחס באופן מפורש  
לחקלים המוצמדים. עיוון ברשימה בעלי הדיירות שהציבו בעניין במסגרת האסיפה הכללית  
מעלה כי רק בעליים של 15 נתנו חלקות אותן ניתן בהתאם לנשchan הרשם  
וחתקנון, המחזיקים סה"כ 140 חלקים מהרכוש המשותף (מתוך 323 חלקים סה"כ)  
הציבו بعد ההחלטה כללהן:



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/14/2022  
מס' בקשה: 4/241/2023

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

שם	תת חלקה	חלק ברכוש המשותף
אלכסנדר גריינשפון	2	10
דורון קומרוב	3	8
ארקדי שיפמן	4	7
סרגיי דוברובולסקי	5	9
יעקב צץ	6	9
אייל חובב	7	8
שטיין אילנה	10	9
יפרץ מרימן	15	8
אלכס (אירינה) שולובסקי	22	9
לאה שריקי	24	7
זינאידה שמעונוב	26	9
מייכאל פיימר	27	8
פזילוב בורייס (בכור)	36	10
איינה וארקדי קטקובסקי	34	17
דרור יואב ולאה	33	12

וubah, כי יתר המצביעים بعد אותה החלטה אינם רשומים כבעלי דירות בנסח הרישום. אם כן, הנتابעות לא הוכחו כי קיימות החלטה ברוב הדרוש לשינוי התקנון, בהתאם לחומר שלפניו לא ניתן לקבוע זאת.

36. יתר על כן, בעקבות פסק דין שהייב את נציגות הבית המשותף לפתיחת חשבון בנק ייעודי, התכנסה אסיפה כללית נוספת ביום 22.3.2023. במסגרתה הוחלט ברוב של 20 בעלי דירות על מינוי אורת א/or נציגות ועל פתיחת חשבון בנק ייעודי לבית המשותף (ראו נספח 12 לתצהירי הנتابעות). על אף האמור, הנتابעת לא טרחה למשש את ההחלטה האסיפה הכלכלית (ראו: חקירת מר גולדשטיין, עמי 11 שורות 17-20). רוצה לומר, כי לא זו בלבד שלא התקבלו החלטות היפות מהחובה לפתיחת חשבון בנק ייעודי, אלא שהאסיפה הכלכלית קיבלה החלטה פוזיטיבית לפתיחת חשבון בנק שלמים ידועתי לא בוטלה עד היום.

37. למעשה, עיון בסיכון הנتابעות מעלה כי אף הן מודדות שלא התקבלה החלטה מפורשת לשינוי התקנון ברוב הדרוש (ראו סעיף 18 ל███), אך לטענתן קיים "רוב מוחץ" בבית המשותף – שלא בהכרח בא לידי ביטוי בהחלטות האסיפה הכלכלית, המתנגד לפתיחת חשבון בנק, ומתקשות להסתמך על כך ש"התובעת מכירה בתקופות של החלטות אלה". ואולם, טענות אלו נטענו בעלמא, ללא בסיס של ממש בעניין החלטה לביטול סעיף בתקנון כמתחייב על פי דין וככפי שהראיתי לעיל.

מס' תיק: 4/14/2022  
מס' בקשה: 4/241/2023

מפקח על רישום מקרקעין  
בسمכota של בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

38. הנה כי כן, עניינו הרואות כי לא התקבלה החלטה ברוב הדרוש לשינוי התקנון המוסכם. ואולם, בכך לא הסתיימים הילוכנו מאחר שהצדדים הושיבו וטענו לעניין קיפוח זכות המיעוט הכל שההחלטה דנה הייתה מתقبلת ברוב הדרוש, ומאחר שבסוגרת פסק הדין שבערעור התבוקשתי להתייחס גם לסוגיה זו, אפנה עתה לדzon בה (ראו בפסקה 34 לפסק דין של ערבות הערוור).).

**האם החלטה שלא לפתחו חשבו ייעודי עלול לשנות את זכויות התובעת או להטיל עליה חובות או תשלוםים שלא פורשו בחוק באופן שייחיב קבלת הסכמתה?**

39. אצתט שוב את הוראת סעיף 62(א) לחוק :

”62. (א) בעלי הדיירות רשאים לעורך תקנון ולשנות את הוראותיו ברוב של בעלי הדיירות שני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם,  
**אולם אין לקבוע או לשנות בתקנון זכויות של בעלי דירות או להטיל עליהם חובות או תשלוםים מסווג או בשיעור שלא פורשו בחוק זה אלא בהסכם**, ואין לקבוע הצמדה של חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה פלונית אלא בהסכמה כל בעלי הדיירות.”

לשומות התמונה יזכיר כי ההוראה המחייבת קבלת הסכמה של בעל דירה להחלטות האסיפה הכללית בדבר חובות או תשלוםים שלא פורשו בחוק מצוייה בלשון דומה, גם בסעיף 12 לתקנון המצוי כלהלן :

”12. (א) החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב דעתו.

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

לא נעלמו מענייני שינוי הלשון בין שני הסעיפים, אך דומה כי אלה אינם נוגעים לעניינו. החשוב לעניינו הוא שהחוק בקש להגביל את כוחה של האסיפה הכללית ולהגן על המיעוט המתנגד להחלטותיה בעניינים מסוימים. הוראה זו היא חלק מהמבנה הייחודי של הבית המשותף המחייב קבלת החלטות בהתאם ל”כללי משחק” דמוקרטיים, ויפים לעניינו הדברים שנאמרו בע”א 524/88 ”פרי העמק” - אגודה כללאית שיתופית בע”מ נ’ שדה יעקב, פ”ד מה(4) 529, 554-553 (1991) אגב דיון בשינוי תקנון במסגרת אגודה שיתופית [ההציגות הוסף – א”ש] :



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/14/2022  
מס' בקשה: 4/241/2023

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

”דרישת השתתפות מהחבר, מעבר למה שהוא נטל על עצמו שעשה חבר באגודה השיתופית, משנה באופן מהותי את בסיס הסכמתו להיות חבר באגודה ואינה חלק מהחוזה שבין החברים. היא גם חורגת מהמטרות שלהगשתן נתנו הכוח בידי הרוב לשנות את התקנון. רעיון דומה ניתן למצוא בתחוםי משפט אחרים... הוראה דומה קיימת לעניין התקנון של בית משותף. רוב בעלי הדירות ראשים לשנות את התקנון, ”אולס אין קבוע או לשנות בתקנון זכויות של בעלי דירות או להטיל עליהם חובות או תשלוםים מסווג או בשיעור שלא פורשו בחוק זה אלא בהסכמתם...” (סעיף 62(א) לחוק המקרקעין, התשכ”ט-1969 לחוק המקרקעין). אכן, זהו עיקרונו כלל של דמוקרטיה ושלטונו רוב בתאגידיים, לפיו קיימות מגבלות על כוחו של הרוב. לעיתים מעוגן עיקרונו זה בהוראה חוקקה (כפי שהדבר בפקודת החברות [נוסח חדש], בפקודת השותפות [נוסח חדש] ובחוק המקרקעין). לעיתים אין עיגון לעיקרונו זה בהוראה חוקקה, והוא נובע מעקרונות כלליים (כפי שהדבר בעמותות ובאגודות שיתופיות). כמובן, המחוקק רשאי לסתות מעיקרונו כלל זה. הוא עשה כן במספר עניינים שנראו לו חשובים... אך בהיעדר הוראה מפורשת, אין הרוב מוסמך להביא לשינוי בסיסי, המשנה את יסוד ההבנה שבין הצדדים התקנון, ונדרשת הסכמת כל החברים כולם.”.

ואכן, בפסקה הוסבר כי הרציוнал העומד בסיס סעיפים 62(א) לחוק המקרקעין וסעיף 12 לתקנון המצו依 הוא מניעת קיפוח המיעוט בהחלטות הרוב במסגרת האסיפה הכללית (ראו לדוגמה: ע”א (מחוזי ח) 1688/00 **נכסיות הדירות במצפה ורדייה נ' בלחה (בilly) ברוך וחת'**, בפסקה 16 (4.3.2022)). חובה זו אף נגזרת מהחובה הכללית החלה על בעלי דירות בבית המשפט לנוכח בהגינותם ובתומם לב אלה כלפי אלה בהתחשב בנסיבות היחסיים העדינה והמורכבת בין בעלי דירות בבית משותף (ע”א 2896/90 **טרוצקי נ' דיין, פ'יד מו(5)** 454, - 460 (1992)). משכך יש לנוכח במצב זהירות כאשר מבקשים לשנות זכות המוקנית לבעלי דירות בבית משותף על פי התקנון בהחלטה המתתקבלת במסגרת האסיפה הכללית.

40. ואולם לטעת הנتابעות, במקרה של פתיחת חשבון בנק אין צורך בהסכם כלל בעלי הדירות. טענה זו מושתתת, בין היתר, על כך שדרישת הרוב המיעוד אינה מתוישבת – כלשון הנتابעות, עם ”روح המחוקק” (ראו סעיף 75 לסייעת) אשר לטענתן מסתייג באופן עקרוני מדרישת רוב מוחלט עבור קבלת החלטות בbatisים משותפים. הנتابעות תומכות טיעוניהן בדוגמאות שונות להחלטות שאינן חלק מהתקנון של הבית המשותף, כגון בעבודות הרישה ובניה לפי חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה),



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/14/2022  
מס' בקשה: 4/241/2023

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

התשס"ח-2008 או מיוני חברה מתחזקת – החלטות שלטענת הנتابעות אינן מצריכות הסכמה של כלל בעלי הדירות. ואולם, טענה זו אין לה על מה לסמוך, שכן כפי שהובחר לעיל, אمنם במרבית ההוראות הקשורות לניהול הבית המשותף המחוקק נתן לרוב את הזכות להכריע באופן ניהול הבית המשותף, אך באותה נשימה המחוקק גם ביקש להגן על המיעוט בבית המשותף בנושאים הקשורים לשינוי זכויותיהם של בעלי דירות המיעוט או הטלת חובות שאין קבועות בחוק, כמו למשל נושאים הקבועים בתקנון הבית המשותף. בהקשר זה יזכיר שהנתבעות תומכות טיעוניהן ב"גירה שווה" להוראות אחרות המצריכות רוב מופחת, אך אלו הוראות היוצאות מן הכלל המעודדת על הכלל לפיו החלטה שפוגעת בזכותו של בעל דירה בבית משותף צrica את הסכמתו. כך, הכלל הקבוע בסעיף 62(א) לחוק המקרקעין, כאשר המחוקק מבקשת לסתות מכלל זה הוא עשו כן באופן מפורש במסגרת חוקה ראשית.

41. עוד טענו הנتابעות כי ניהול חשבון הבנק על ידי הגוף המתחזק אינו פוגע בזכויות בעלי הדירות ואיינו מטיל עליהם "חובה או תשלום" ומשכך אין צורך בהסכמה כלל בעלי הדירות להמליך זה. על רקע טענה זו יש לבחון בתבילה את שימושה הסיג 'המשנה את זכויותיו' לפי סעיף 62(א) לחוק ולבחון האם ויתור על פתיחת חשבון בנק ייודי בבית המשותף משנה את זכויות המיעוט בבית המשותף העומדים על פתיחת חשבון ייודי.

42. המלומד פרופ' מי' דויטש עמד בספרו **קניין כרך א'** (תשנ"ז-1997) עמד על משמעות ה"פגיעה בזכויות" לפי סעיף 62(א) לחוק, וציין כי:

"פרשנותו של מושג ה'פגיעה בזכויות' תיזgor מן המשקל אשר יש להקנות לערכים המתחרים, בהתאם לנוסחה הקבועה בחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו. בcpf נתונים, מצד אחד, הערך של חופש הקניין של כל אחד מבני הדירות המתנגדים להחלטה הנדונה, ומצד אחר – המטרה הרואה של הגנה על צורכיים הסבירים של יתר בעלי הדירות. התשובה לשאלת הפגיעה בזכויות' טמונה במציאות של נקודת האיזון הרואה בין שני אלה." (שם, עמודים 723-722).

ובהמשך נאמר:

"כל שההחלטה היא מאוזנת וסבירה, ואין בה משום התעלמות מזכרכי המיעוט, יש להכיר בתוקפה על מנת לאפשר ניהול סביר של חיי הבית המשותף. תהיה גם חשיבות בנדון... לשאלת עד כמה השינוי הנדון נושא מבחינה פיזית-מעשית אופי הפיך, כך שההחלטה-רוב שוניה תוכל בעתיד להגשים את שיפוטיו של מי שהוא במיעוט ביום" (שם, עמוד 740).



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/14/2022  
מס' בקשה: 4/241/2023

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

גישה דומה הובעה גם על ידי פרופ' ויסמן בקשר לאותו סעיף כלහן:

"כאשר החלטת רוב באסיפה הכללית, בדבר דרכי ניהול ושימוש של הרכוש המשותף, היא סבירה בנסיבות העניין, ויש בה התחשבות רואיה באינטרסים של המיעוט, יש להראתה כתקפה ואפילה היא כרוכה בתפיסה החזקה בחלק מן הרכוש המשותף, לצמיות או לפרק זמן מוגבל. החלטה כזו אינה משנה את זכויותיו של בעל דירה בבית המשותף כיון שזכותו בבית המשותף כפופה מלכתחילה לסמכות של האסיפה הכללית להסדיר את השימוש ברכוש המשותף בדרכים סבירות" (יהושע ויסמן *דין קניין* – **בעלות ושיתוף, שער שלישי: בתים משותפים** 455-457 (תשנ"ז-1997)).

43. עיון בטعنנות התובעת ביחס לפתיחת חשבון ייودי מעלה כי עיקרן מושתתות על פגיעה בזכות העיון המוקנית לה בהתאם לסעיף 16(ג) לתקנון המצוין ובכלל זה הזכות לעין בתשלומים לספקים משותפים (ראו עדותה בשורה 39, עמוד 8 לפרטוקול; פסקאות 45 ו- 71 לסייעימה). כמו כן התובעת סבורה כי פתיחת חשבון בנק ייודี้ תסייע למניעת אי סדרים בחשבון הבית המשותף ובכלל זה מניעת "רמאוות" בגביית דמי ניהול וסבירוד בתים אחרים המנוהלים על ידי החברה המתחזקת (ראו סעיף 44 לסייעימה הנתבעת). ואולם, אף אם קיימת זכות לתובעת לעין בתשלומים לספקים, ספק עניין האם זכות העיון אכן תוגשים בעקבות פתיחת חשבון בנק ייודוי, ולענין זה אפנה לעודתו של מר גולדשטיין בה מצאתי היגיון רב בכךינו כי "נניח שבאמת נפתח חשבון בנק, היינו רואים שורה אחת של גביה ואחר כך היגיון רואים שורה אחת של העברה לאורית או, השורה אחת מתחת להכנסות זאת השורה של ההוצאות". (ראו: שורות 30-31, עמוד 10 לפרטוקול). ככלומר, גם אם ייפתח חשבון בנק ייודוי לבית המשותף, ספק האם יינתן מידע רחב יותר על מהות ההצלאות, כיון שהן יועברו בהעברה אחת לחשבון הבנק של המתחזק. אמנם אני סבור כי המצב בו גוף מתחזק מנהל מספר רב של בתים משותפים על ידי ספקים הנוטנים Shiroutim לכל הבתים וכיו"ב יכול לפגוע בזכות העיון באופן זה שהניהול אינו מאפשר מעקב צמוד ועד על ההצלאות הבית המשותף. עם זאת, ניתן לקבוע מגנון שיאפשר בפועל את זכות העיון בחשבונות הבנק של הבית המשותף בצירוף המעקב אחר עלויות קבועות לכל הבתים – כגון החזקת גן ובעלי מקצוע נוספים הנוטנים Shiroutim לבית זה ולבתים אחרים בניהול המתחזק.

44. גם בעניין הטענה לפגיעה בתובעת על רקע גביית דמי ניהול ביתר, בניגוד לחלוקת היחסית בהצלאות הבית המשותף, לא מצאתי כי לפתיחת חשבון בנק ייודוי מענה ממשי לחישש זה. בקשר זה התובעת שרבבה בטיעוניה טענות שלא מן העניין, בקשר לחלוקת ההצלאות



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/14/2022  
מס' בקשה: 4/241/2023

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

תחזוקת הבית המשותף לפי המנגנון שבחוק המקרקעין שאין בין ובין החובה לפתוח חשבון בנק ייודי דבר. בגין לטענות אלו מצאתי את הטענה בדבר החשש לסבוזם בתים אחרים על חשבון הבית המשותף ממשית, אך לטעמי פתרונו אין בהכרח נועץ בפתרונות חשבון בנק ייודי לבית המשותף אלא בניהול חשבונות הגוף המתוחזק ובמידת היכולת שלו להפריד בין הוצאות הבתים בהינתן כי הוא מעסיק מספר אנשי תחזוקה החולשים על כל הבתים שבניהולו.

45. הנה כי כן, התובעת לא הצלחה להציג על פגיעה בזכיותה או על הטלת תשלוםים כתוצאה מהמצב הנוכחי, מלבד ההפרה של ההוראה המחייבת פתיחת חשבון בנק ייודי. בהקשר זה יצוין כי לטענת הנتابעות שתצטרך החברה המתוחזקת לשלם עבור פתיחת על בעלי הדירות בשל העמלות הנוספות שתפקידו בנק ייודי יכול תשולםinos נספחים החשבון (פסקה 74 ל███), אך אני סבור שגם טענה זו לא הוכחה כדבוי, ובכל מקרה אין הבדל בעניין זה למקרה בו הנציגות מחזיקה חשבון בנק ייודי על שם הבית המשותף.

סוף דבר

46. הרأיתי לעיל, וכך אני מוצא לקבוע, כי החובה להפקיד את כספי הבית המשותף בחשבון בנק ייודי על שם הבית המשותף מוטלת גם על גוף מתוחזק כהגדרתו בסעיף 1(ב) לחוק המקרקעין המנהל את כספי הבית המשותף, מאחר שמדובר בהוראה המצויה בתקנון המצויה שלא בוטלה במסגרת התקנון המוסכם שנרשם לבית המשותף. עם זאת, מצאתי כי בעלי הדירות נתונה הזכות לשנות את הוראות התקנון המצויאן ובלבד שיש להם את הרוב הדרוש לשינוי התקנון. במקרה דנא, לא מצאתי כי בעלי הדירות קיבלו החלטה ברוב הדריש לשינוי התקנון מכוח סעיף 62(א) לחוק המקרקעין, ועל כן החובה להפקיד את כספי הבית המשותף בחשבון ייודי על שמו של הבית המשותף ועדנה שרירה. עם זאת, ככל שבבעלי הדירות יקבלו החלטה ברוב הדריש המבטלת הוראה זו שבתקנון המצויאן, לא תהיה מניעה מלכבליה גם ללא הסכמת התובעת, מאחר שזו לא הראתה כי החלטה זו תפגע בזכיותה או תטייל עליה חובה או תשלוםios שלא כדין.

47. אשר על כן דין התביעה להתקבל ואני מורה לנتابעות לפתיחת חשבון בנק ייודי על שם הבית המשותף ברוחם התלמידים 7 לוד בתוך 60 ימים מיום קבלת פסק הדין, אלא אם תתקבל עד אז החלטה של האסיפה הכללית ברוב הדריש.

48. באשר לפסקות הוצאות: כלל הוא בדיין הישראלי כי בעל דין שהפסיד בהליך משפטי יחויב בהוצאות ריאליות של בעל דין שכגד (ראו: ע"א 9648/16 אורהייטק GIS בע"מ נ' חן



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/14/2022  
מס' בקשה: 4/241/2023

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

**אביטו – משרד עורכי דין, בפסקה 67 והאסמכתאות שם (28.2.2018) (להלן: עניין אוורהיטי).** כלל זה קיבל אף ביטוי בתקנה 151(א) לתקנות סדר הדין האזרחי התשע"ט-2018 (להלן: **התקנות**), הקובעת כך - "חייב בעל דין בתשלום הוצאות נועד לשפות את בעל הדין שכגד על הוצאותיו בהליך בהתחשב בתוצאותיו, בנסיבות שנדשו לניהולו ובהתנהלות בעלי הדין". יתר על כן, התקנות במכונתן הנווכחית אף מחייבות את הערכאה השיפוטית לפ██וק הוצאות בתום הדיון, אלא אם קיימים טעמים מיוחדים שלא לחייב בחווצאות (תקנה 152 לתקנות).

49. במקרה דן לאחר שהتبיעה התקבלה בעירה, אני סבור שיש לפ██וק הוצאות לטובת התביעה. יוער בהקשר זה, כי אכן סבור שעה בידי הנتابעות להראות שהتبיעת ותביעתה חסרות תום לב. על אף שלא עלה עליה בידי התביעה להראות פגיעה של ממש בה כתוצאה מכך שלא נפתח חשבון בנק על שם הבית המשותף, בסופו של יומם התביעה עד מה עלה זכותה החוקית כפי שהראיתי לעיל, על אף עדמת חלק או רוב בעלי הדיור, והמניעים לTBיעתה בהקשר זה פחות רלוונטיים לטעמי. מה עוד שבמסגרת חקירתה התביעה נשאה על מניעה בהגשת התביעה והיא חוזרת על כך שככל רצונה למש את זכותה החוקית וכי נושא החלטת החברה המתחזקת נתון להחלטת הרוב בבית המשפט (עמ' 8-9 לפרוטוקול הדיון). הנتابעות לא הצליחו להראות כי התביעה שימה לרעה בהליך המשפטי, ועל כך גם תוכית תוכאת פ██ק הדין. מנגד, לא ניתן להטעים מכך שהتبיעת הפריאה בטענותיה במסגרת סיוכומיה, גם ביחס לנושאים שאינם כוללים בתביעה עצמה כגון נושא חלוקת התשלומים בין בעלי הדיור, זכותה החוקית של הנتابעת 2 לשמש בנסיבות הבית המשותף וצדומה. טענות אלה מהוות הרחבות חזית אסורה ומלבד שלא מצאתי להידרש להן, הן הכבדו יתר על המידה על הצד שכגד ושלא לצורך. כך גם בנוגע הסתמכותה של התביעה על פ██ק דיני הראשוני שבוטל על ידי ערכאת הערעור.

50. אשר על כן ולאור השיקולים שצינו לעיל מצאתי להשיב את הנتابעות, בלבד ולחוד, לשאת בחווצאות התביעה בסך 11,000 ש"ח שיישולמו לTBיעת תוך 30 יומם המזאת פ██ק הדין.

ניתן היום, כ"ה תשע"ה (27 אוקטובר 2024) בהעדר. עותק יישלח

אבי שלומואי  
מפקח על רישום מקרקעין  
חולון