



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/247/2022

בפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין
ברק ליפשיץ

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

נציגות הבית המשותף מרחוב החלמונית 5 ראשון לציון ע"י
רינצקי עדינה
החלמונית 5, ראשון לציון
טל': 052-6331145

התובעת

נגד

1 בן-אבי סמדר
החלמונית 5, ראשון לציון
טל': 052-5950900

הנתבעים

2 בן-אבי משה
החלמונית 5, ראשון לציון

פסק דין

לפניי תביעה לתשלום הוצאות החזקה וניהול של הרכוש המשותף שהגישה התובעת, נציגות הבית המשותף, נגד הנתבעים, בני הזוג בן-אבי, בעלי דירה בבית המשותף. אקדים ואומר כי דין התביעה להתקבל.

תיק זה הועבר לטיפול לאחר מינויה של כב' המפקחת צ' קוינט-שילוני לשיפוט, לאחר שהוגשו בו סיכומי הצדדים. לאחר שעיינתי בתיק ראיתי לנכון לערוך בו דיון הוכחות, אשר יתמקד בשאלה האם הנתבעים שילמו את דמי הוועד בגין התקופה הנתבעת, וזאת בהתאם לסמכותי מכוח סעיף 75(ב) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**"). ביום 16.9.2024 התקיים דיון הוכחות בתיק, ולאחריו סיכמו הצדדים את טענותיהם בעל-פה. הגיעה העת אפוא ליתן פסק דין בתובענה.

רקע עובדתי והשתלשלות ההליך

1. ענייננו בבית המשותף ברחוב החלמונית 5 ראשון לציון המצוי במקרקעין הידועים כגוש 5036 חלקה 194. התובעת היא נציגות הבית המשותף והנתבעים הם בעלי הזכויות בדירה הידועה כתת חלקה 30 בבית המשותף.

2. במסגרת התביעה דרשה התובעת כי הנתבעים ישלמו את החוב שצברו בגין חלקם בהוצאות ההחזקה והניהול של הרכוש המשותף בסך כולל של 3,600 ש"ח, כדלקמן:

- בגין התקופה שמחודש יולי 2018 עד לחודש דצמבר 2019 (150 ש"ח בחודש) בסך 2,700 ש"ח.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/247/2022

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

- בגין התקופה שמחודש ינואר 2022 עד לחודש יוני 2022 (150 ש"ח בחודש) בסך 900 ש"ח.

3. במסגרת כתב ההגנה נטענו טענות שונות. לעניין עצם החוב טענו הנתבעים טענת פרעתי, ובמילותיהם: "בשנת 2020 הוועד היוצא פנה אל הנתבעים בבקשה לתשלום מיסי הועד לשנת 2019-2018. הנתבעים ציינו בפניהם שלמיטב זכרונם התשלום בוצע במזומן". עם זאת, הנתבעים נמנעו מלהציג קבלות בקשר עם התשלומים הנטענים. לטענת הנתבעים הם פנו לתובעת בבקשה להמציא להם את תדפיסי חשבון הבנק של הנציגות בתקופה הרלוונטית, על מנת שיוכלו להוכיח כי אכן שילמו, אולם זו מסרבת; כן טענו הנתבעים כי הנציגות אינה מקיימת את חובותיה לתקן את הרכוש המשותף, באופן שגורם להם לנזקים של ממש. בעניין זה טענו הנתבעים כי הם הוציאו מכיסם הוצאות בסכום כולל של 3,490 ש"ח עבור טיפול בנזילה מהרכוש המשותף, אולם הנציגות מסרבת לתקן את הליקויים הקיימים ברכוש המשותף ומסרבת להשיב להם את ההוצאות שהוציאו מכיסם; לבסוף, נטען כי גב' עדינה רינצקי (להלן: "גב' רינצקי"), אשר מייצגת את הנציגות, לא נבחרה לנציגות כמקובל. נטען כי לא נערכה אסיפת בעלי דירות למינוייה, כי פרוטוקול האסיפה שצורף לכתב התביעה נערך בדיעבד, וכי הנציגות התעלמה מבקשתם לכנס אסיפה כללית לשם מינוי נציגות חדשה.

4. ביום 3.7.2023 התקיים דיון בפני כב' המפקחת קוינט שילוני אליו התייצבה גב' רינצקי לבדה. במעמד הדיון עתרה התובעת למתן פסק דין בהיעדר התייצבות נגד הנתבעים, וזאת לאחר ששטחה טענותיה לגופם של דברים. משלא התייצבו הנתבעים לדיון, חרף מסירה כדן של כתב התביעה וההזמנה לדיון ולדיון, ניתן באותו היום פסק דין בהיעדר התייצבות, בהתאם להוראות תקנה 75(2) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 (להלן: "התקנות").

5. ביום 9.7.2023 הגישו הנתבעים בקשה לביטול פסק הדין שניתן בהיעדר התייצבותם, ובה נאמר כי בטעות סברו שהדיון קבוע לשעה 10:15, אולם כשנכנסו ללשכה בשעה 10:12 נמסר להם כי כבר ניתן פסק דין בתביעה. ביום 19.7.2023 קיבלה המפקחת קוינט שילוני את הבקשה, מהטעמים המפורטים בהחלטתה מאותו היום.

6. ביום 9.5.2024 התקיים דיון נוסף בנוכחות הצדדים בפני המפקחת קוינט שילוני. בסופו של הדיון נקבע כי ניתן לצדדים פרק זמן של 30 ימים לבוא בדברים כדי לנסות להגיע להסכמות. כן נקבע כי בתוך פרק זמן זה תציג הנציגות לנתבעים את תדפיסי חשבון הבנק והחומר הרלוונטי לתקופה הרלוונטית לתביעה. הצדדים התבקשו להודיע האם הגיעו להסכמות אם לאו. ביום 5.9.2024 הודיעו הצדדים כי לא עלה בידם להגיע להסכמות. לאור זאת נקבע בהחלטת המפקחת קוינט שילוני מאותו היום כי אין מנוס ממתן פסק דין והצדדים התבקשו להגיש סיכומי טענותיהם בכתב.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/247/2022

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

7. ביום 9.6.2024 הוגשו סיכומים מטעם התובעת במסגרתם נטען כי שלחה לנתבעים את תדפיסי חשבון הבנק של הנציגות. כן נטען כי הנתבעים קיזזו על דעת עצמם את דמי ההחזקה והניהול שנדרשו לשלם, וזאת בטענה שנשאו בעלות תיקון האיטום של הגג המשותף.
8. במסגרת סיכומי הנתבעים נטען כי התובעת שלחה לנתבעים קבלות שאינן רלוונטיות לתקופה הרלוונטית לתביעה. עוד נטען כי מקור הרטיבות בדירת הנתבעים הוא בצינור המשותף ולפיכך יש לחייב את התובעת בסך של 2,000 ש"ח בגין שכרו של מאתר נזילות שהוזמן מטעמים ובסך של 1,200 ש"ח נוספים בגין עלות תיקון איטום הגג המשותף.
9. ביום 4.9.2024 ניתנה החלטה על ידי, ובה קבעתי כי יתקיים דיון הוכחות אשר יתמקד בשאלה האם הנתבעים שילמו את דמי ההחזקה והניהול לתקופה הנתבעת. דיון ההוכחות התקיים ביום 16.9.2024 ובסיומו סיכמו הצדדים את טענותיהם בעל-פה.
10. בסיכומי התובעת נטען כי טענת הנתבעים בזמן אמת לא הייתה שאין חוב, אלא טענת תשלום ביחס ל-900 ש"ח בלבד, וביחס לשאר נטען כי הנתבעים החליטו לעשות דין לעצמם ולעכב את התשלום בשל טענות שונות. בעניין זה הפנתה התובעת למוצג ת/4 במסגרתו ציינה הנתבעת כי: "1. החוב שלי מסתכם בסך של 2,700 שקלים בלבד ולא כפי שטוענים 3,600 ש"ח. 2. במהלך שנה שעברה שילמתי 900 שקלים ויש את החוב של השנה. 3. הסיבה שאני מעקבת (כך במקור, ב.ל.) את התשלום היא חוסר עמידה בתקנון ובחוק המקרקעין". אשר על כן ביקשה התובעת כי ייקבע שעל הנתבעים לשלם את חובם כנטען בכתב התביעה.
11. בסיכומי הנתבעים נטען כי לנתבעים מעולם לא היה חוב לנציגות, משך כל התקופה שהם גרים בבית המשותף. נטען כי אין היגיון בכך שהנתבעים כל הזמן משלמים, אולם לתקופה מסוימת מפסיקים לשלם. הנתבעים גם טענו כי התובעת מתחמקת מלבצע את שמוטל עליה בדין בקשר עם תיקון דירתם, וכי למעשה הנציגות היא זו שחייבת להם סכומי כסף, בגין עבודות ותיקונים שביצעו הנתבעים ברכוש המשותף.

דיון והכרעה

12. אקדים ואומר כי אני דוחה את טענת הנתבעים לפיה גב' רינצקי אינה רשאית לייצג את הנציגות. בעניין זה הנתבעים עצמם התנהלו מול גב' רינצקי כנציגת הבית המשותף, כפי שיעידו תכתובות שהחליפו ביניהם. משכך, הנתבעים אינם יכולים לטעון כי גב' רינצקי אינה הנציגות הנבחרת. בהקשר זה אציין כי הפסיקה קבעה שעל-מנת לטעון שנציגות אינה הנציגות הנבחרת, יש להוכיח את קיומה של נציגות חלופית (ראו: עש"א 9047-03-19 (מחוזי חי') **ארביב נ' הבית**



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/247/2022

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

**המשותף (28.4.2019); 408/19 (המפקח על מקרקעין י-ם) נציגות הבית המשותף נ' פרץ
(20.4.2021); 545/18 (המפקח על מקרקעין רחובות) כהן-לוי נ' נציגות הבית המשותף – רח'
אריה בן אליעזר 32 ראשל"צ, פסקה 40 (25.4.2021).**

13. לגופם של דברים. לאחר שעיינתי בחומר המונח לפניי ובחנתי את טענות הצדדים, הגעתי לכלל מסקנה כי דין התביעה להתקבל. בתמצית, הנתבעים אינם חולקים על עצם העובדה שעמד להם חוב לתובעת, אלא טוענים ששילמו את החוב זה מכבר, ואף טוענים כי עומדת להם זכות לקיזוז החוב, ככל שקיים, בגין הוצאות שהוציאו, שלטענתם על הנציגות היה לשאת בהן. בנוגע לטענתם הראשונה של הנתבעים, הרי שטענה זו הינה טענת "פרעתי", אשר בהתאם לפסיקה הנטל להוכיחה רובץ לפתחו של הטוען לה. על-אף ניסיונותיהם, הנתבעים לא עמדו בנטל להוכיח שאכן הם שילמו את החוב; בנוגע לטענתם השנייה, הרי שבהתאם לפסיקה טענות בדבר מחדליה של הנציגות או טענות לקיזוז אינן יכולות להיטען כטענות הגנה בתביעה להשתתפות בהוצאות החזקה וניהול של הרכוש המשותף לפי סעיף 58(א) לחוק המקרקעין.

14. אפרט את עמדותי.

נטל השכנוע לטענת פרעתי, בתביעה להשתתפות בהוצאות הרכוש המשותף לפי סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, מוטלת לפתחו של בעל הדירה

15. העקרון הבסיסי בדיני הראיות קובע כי, ככלל, על התובע מוטל נטל השכנוע להוכיח את טענותיו. נטל זה הינו קבוע, כאשר בסוף התביעה ייבחן האם התובע הרים את הנטל להוכחת תביעתו. לעומת זאת, חובת הבאת הראיה היא חובה אשר מוטלת על כל צד להוכחת טענותיו. חובה זו דינאמית ונעה בין הצדדים, כאשר במידה והתובע עמד בנטל להוכיח את טענותיו בראיות, הנטל עובר לכתפי הנתבע להוכיח בראיות את טענת הגנתו, או לסתור בראיות את ראיותיו של התובע. יפים לעניין זה הדברים שנאמרו בע"א 7456/11 בר נוי נ' מלחי, פסקה 14 (11.4.2013):

"על צד המבקש להוכיח את טענתו במשפט אזרחי לעמוד בחובת ההוכחה המורכבת משני יסודות – נטל השכנוע ו-חובת הבאת הראיה – כאשר נטל השכנוע מבטא את החובה העיקרית המוטלת על בעל דין להוכיח את טענותיו כלפי יריבו במידת ההוכחה הנדרשת בהליך אזרחי, היינו, מאזן ההסתברויות, ואילו משמעות חובת הבאת הראיות היא שעליו להביא ראיות מספיקות על מנת לעמוד בנטל השכנוע. נטל השכנוע, ככלל, נשאר קבוע עד לסוף הדיון ואילו חובת הבאת הראיה היא דינאמית, ועשויה לעבור מבעל דין אחד למשנהו. **כאשר בעל הדין שנטל השכנוע רובץ לפתחו עמד בחובת הראיה, על בעל הדין השני**



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/247/2022

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

להביא ראיות מטעמו כדי לשמוט את הבסיס מתחת לראיות חברו מקום שאינו יכול לעשות כן באמצעות הראיות שכבר הוגשו [...] כדי לקבוע מי נושא בנטל השכנוע, יש ללכת על-פי הדין המהותי, וכך, נטל השכנוע להוכחת טענה מסוימת מוטל על הצד שהטענה מקדמת את עניינו במשפט כאשר הכלל הבסיסי הינו "המוציא מחברו – עליו הראיה". כך, בדרך כלל, על התובע הנטל להוכיח את הטענות בבסיס עילת תביעתו ועל הנתבע להוכיח את העובדות שבבסיס טענות הגנתו." (ההדגשות הוספו – ב.ל.).

16. באופן דומה נקבע בע"א 78/04 המגן חברה לביטוח בע"מ נ' שלום גרשון הובלות בע"מ, פ"ד סא(3) 18, 37 (2006) כדלקמן:

"על התובע מוטל הנטל להוכיח את כל יסודותיה של עילת התביעה, החיוביים והשליליים, ואילו על הנתבע הנטל להוכיח את כל רכיביה של טענת ההגנה שהוא מעלה (שם, בעמ' 1512)."

כן ראו: רע"א 296/11 נג'אר נ' עליאן, פסק דינו של כבוד השופט י' עמית והאסמכתאות שם (23.2.2012) (להלן: "עניין נג'אר").

17. אחד היישומים של ההלכה האמורה נוגע למקרים בהם תובע טוען לקיומו של חוב, והנתבע טוען כטענת הגנה שאכן היה חוב אולם הוא נפרע על-ידו. נקבע כי במקרה בו מועלית טענת הגנה מעין זו, המוכרת כטענת "פרעתי", נטל השכנוע, ועמו נטל הבאת הראיות, מוטל על כתפיו של הנתבע להוכיח שאכן חובו נפרע (ראו: עניין נג'אר, פסקה 7 לפסק דינו של השופט נ' הנדל).

18. לאמור אוסיף כי בהתאם לסעיף 54 לפקודת הראיות "קביעת ממצאים בהתדיינות אזרחית על סמך עדותו היחידה של בעל דין ככלל איננה אפשרית. עדות כאמור טעונה סיוע ממקור חיצוני. באין סיוע כאמור, יכול בית המשפט לקבוע ממצאים על סמך עדותו היחידה של בעל דין רק אם יש בידו נימוקים משכנעים התומכים באמינותה, ונימוקים אלה חייב בית המשפט לפרט בפסק דינו" (ראו: ע"א 765/18 חיון נ' חיון, פסקה 33 (1.5.2019)).

19. ומכאן לענייננו שלנו. הנתבעים אינם מכחישים את עצם קיומו של החוב, אולם טוענים כי הם פרעו את החוב. דא עקא, הנתבעים לא הציגו אסמכתאות שיש בהן כדי לתמוך בטענותיהם, ולמצער אסמכתאות שיש בהן ממש. בעניין זה אציין כי במהלך הדיון הנתבעים הציגו בפניי שתי ראיות שיש בהן לכאורה כדי לתמוך בטענתם: (1) צילומי המחאות שהועברו לנציגות; וכן (2) אישור לפיו הם משכו 900 ש"ח מחשבון הבנק במזומן, שלטענתם נמשך על-מנת לשלם את חובם,



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/247/2022

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

ולמצער את חלקו. לאחר ששקלתי את הדברים, אני סבור כי ראיות אלה אינן מוכיחות את טענתם של הנתבעים. בנוגע להמחאות – הנציגות הציגה קבלות שהועברו לנתבעים בקשר עם המחאות אלה, והנתבעים לא הצליחו לסתור את המענה שניתן על-ידי הנציגות בעניין זה. כלומר: עלה בידי הנציגות להוכיח כי בסכום התביעה נלקחו ההמחאות האמורות בחשבון; בנוגע לאישור על משיכת 900 ש"ח מחשבון הנתבעים, לא מצאתי כל ראיה שיש בה כדי לקשור בין אותה משיכה להעברת הסכום לנציגות.

20. מנגד, הנציגות הציגה מספר ראיות אשר תומכות בטענתה לפיה ישנו חוב: (1) מוצג ת/4, בו מודים הנתבעים כי אכן קיים חוב בסך 3,600 ש"ח, אולם טוענים כי הם שילמו במזומן 900 ש"ח מתוך החוב האמור (מבלי להציג לכך אסמכתה). יתרה מכך, במוצג זה טענו הנתבעים כי הם אינם מתכוונים לשלם את חלקם בהוצאות הרכוש המשותף עד אשר הנציגות תציג להם ספר חשבונות ותדפיסי בנק. ובציטוט דבריה של הנתבעת: "אין לי שום בעיה לשלם את חובי בסך 2700 שקלים אם אתם טוענים שאני חייבת יותר מחובתכם להראות לי ספר חשבונות ותדפיסי בנק. ברגע שאקבל את מבוקשתי באותו רגע החוב ישולם. אבקש לעצור את ההליכים המשפטיים אני רוצה לשלם ברגע שאראה את המסמכים הנלווים." כלומר, בזמן אמת טענת הנתבעים לא הייתה כי הם שילמו את חוב, ולמצער 2,700 ש"ח מתוכו, אלא כי הם לא שילמו חלק זה ואינם מתכוונים לשלמו עד שיתקיימו דרישותיהם; וכן (2) הנציגות הציגה פנקסי קבלות מסודרים, אשר יש בהם קבלות לכלל דיירי הבית המשותף, למעט הנתבעים. אכן, אין בכך ראיה פוזיטיבית שהנתבעים לא שילמו את חובם, אולם יש בכך להעיד כי לא רק שאין בידי הנתבעים קבלות, אלא שקבלות מעין אלה כלל לא הוצאו, הגם שהנציגות מוציאה קבלות באופן סדיר.

21. כללם של דברים – הנתבעים לא עמדו בנטל להוכיח כי פרעו את חובם, ומשכך אני קובע כי יש לדחות את טענת ה"פרעתי" אותה טענו.

לא ניתן לטעון טענות בנוגע למחדלה של הנציגות או טענת קיזוז כטענות הגנה בתביעה להשתתפות בהוצאות הרכוש המשותף

22. חובתו של בעל דירה לשאת בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה וניהולו של הרכוש המשותף בבית משותף מעוגנת בסעיף 58(א) לחוק המקרקעין, אשר קובע כדלקמן:

"בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחוייבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג, לפי יחס שטח רצפת דירתו אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף, זולת אם נקבע בתקנון שיעור השתתפות אחר. לענין זה, 'החזקה תקינה' – שמירה על מצבו של



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/247/2022

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

**הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבניה, לרבות שיפורים שבוצעו
בו לאחר מכן בהסכמת בעלי הדירות."**

23. כפי שקבעתי בעניין אחר, "במספר הזדמנויות נקבע כי חובת הנציגות לטפל ברכוש המשותף מחד וחובת בעל דירה לשאת בהוצאות הרכוש המשותף מאידך, הינם חיובים עצמאיים, אשר אינם תלויים האחד בשני. כך, גם במידה ובעל דירה אינו משלם את חלקו בהוצאות הרכוש המשותף, על הנציגות מוטל להעניק לו את השירותים אותם היא נדרשת להעניק. ומאידך, גם אם הנציגות אינה מקיימת את חובתה, ונמנעת מלהעניק לדייר את השירותים להם הוא זכאי, הדייר אינו רשאי להימנע מלשלם את חלקו בהוצאות הרכוש המשותף" (ראו: 329/2023 (המפקח על המקרקעין רחובות) **ישאל נ' כזם**, פסקה 13 והאסמכתאות שם (16.9.2024)). בפרט, נקבע בפסיקה כי זכות קיזוז אינה חלה לגבי חובות הנוגעים לרכוש המשותף, ובפרט לתשלום חלקו היחסי של בעל דירה בהוצאות הרכוש המשותף לפי סעיף 58(א) לחוק המקרקעין (ראו: **סיטיאון נ' נציגות הבית המשותף ברח' הגליל 800 אשקלון** (2.5.2010); עש"א (מחוזי י-ם) 51634-02-18 **עומר אלבו השקעות בע"מ נ' נציגות הבית המשותף בבית עומר**, פסקה 10 (3.6.2018); אריה אייזנשטיין **יסודות והלכות בדיני מקרקעין-בתים משותפים חלק שלישי** 334-333 (2001)).

24. לפיכך אני דוחה את טענותיהם של הנתבעים לפיה בשל מחדליה של הנציגות הם אינם נדרשים לשלם את חלקם בהוצאות הרכוש המשותף, או שניתן לקזז מחובם הוצאות כלשהן אותן הוציאו.

סוף דבר

25. נוכח כל האמור – דין התביעה להתקבל.

26. הנתבעים ישלמו לתובעת סך של 3,600 ש"ח בגין חלקם בהוצאות ההחזקה והניהול של הרכוש המשותף.

27. אשר להוצאות ההליך – בהיעדר אסמכתאות בדבר הוצאות ההליך, ובשים לב לכך שהנתבעת לא הייתה מיוצגת, אני פוסק לטובת התובעת הוצאות משפט בסך של 793 ש"ח בגין אגרת ההליך ששילמה התובעת.

28. הסכומים דלעיל ישולמו לתובעת בתוך 30 ימים מיום המצאת פסק הדין לנתבעים, שאם לא כן ישאו ריבית פיגורים לפי סעיף 5(ב) לחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961 מיום מתן פסק הדין ועד ליום מלוא התשלום בפועל.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/247/2022

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

ניתן היום 01.10.2024, כ"ח אלול תשפ"ד, בהיעדר הצדדים.

ברק ליפשיץ
מפקח על רישום מקרקעין