



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/247/2022

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

בפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין
ברוק ליפשיץ

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

התובעת

נתבעים	נגד
בן-אבי סמדר החלמונית 5, ראשון לציון טל': 052-5950900	1
בן-אבי משה החלמונית 5, ראשון לציון	2

פסק דין

לפנii תביעה לתשלום הוצאות החזקה וניהול של הרכוש המשותף שהגישה התובעת, נציגות
הבית המשותף, נגד הנتابעים, בני הזוג בן-אבי, בעלי דירה בבית המשותף. אקדמיים ואומר כי דין
התביעה להתקבלה.

תיק זה הועבר לטיפולו לאחר מינויו של כב' המפקחת צ' קוינט-שיילוני לשיפורו, לאחר שהוגשו בו
סיכום הצדדים. לאחר שיעירתי בתיק ראייתי לנכון לעורך בו דין הוכחות, אשר יתמקד בשאלת
האם הנتابעים שילמו את דמי הוועד בגין התקופה הנتابעת, וזאת בהתאם לסמכוותי מכוח סעיף
75(ב) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין"). ביום 16.9.2024 התקיים דין
hocחות בתיק, ולאחריו סיכמו הצדדים את טענותיהם בעל-פה. הגיעו העת אפוא ליתן פסק דין
בתובענה.

רקע עובדתי והשתלשות ההליך

1. עניינו בבית המשותף מרוחוב החלמונית 5 ראשון לציון המצו依 במרקען הידועים כגוש 5036
חלקה 194. התובעת היא נציגות הבית המשותף והנתבעים הם בעלי הזכות בדירה הידועה
כתת חלקה 30 בבית המשותף.

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

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

מס' תיק: 3/247/2022

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

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

3. במסגרת כתוב ההגנה נתנו טענות שונות. לעניין עצם החוב טענו הנتابעים טענת פרעתי, ובמיוחדיהם: "בשנת 2020 הודיע היוצאה פנה אל הנتابעים בבקשת תשלום מיסי הוועד לשנת 2018-2019. הנتابעים ציינו בפניהם שלሚטיב זכרו נס התשלומים בוצע בזומן". עם זאת, הנتابעים מנעו מלהציג קובלות בקשר עם התשלומים הנטענים. לטענת הנتابעים הם פנו ל佗עת בבקשת להמציא להם את תדפיסי חשבון הבנק של הנציגות בתקופה הרלוונטית, על מנת שיוכלו להוכיח כי אכן שילמו, אולם זו מסרבת; כן טענו הנتابעים כי הנציגות אינה מקיימת את חובותיה לתקן את הרכוש המשותף, באופן שגורם להם לנזקים של ממש. עניין זה טענו הנتابעים כי הם הוציאו מכיסם הוצאות בסכום כולל של 3,490 ש"ח עבר טיפול בנזילה מהרכוש המשותף, אולם הנציגות מסרבת לתקן את הליקויים הקיימים ברכוש המשותף ומסרבת להשיב להם את ההוצאות שהוציאו מכיסם; לבסוף, טען כי גב' עדינה רינצקי (להלן: "גב' רינצקי"), אשר מייצגת את הנציגות, לא נבחרה לנציגות כמקובל. טען כי לא נערכה אסיפה בעלי דירות למינויה, כי פרוטוקול האסיפה שצורף לכתב התביעה נערך בדיudit, וכי הנציגות התעלמה מבקשותם לכנס אסיפה כללית לשם מינוי נציגות חדשה.

4. ביום 3.7.2023 התקיים דיון בפני כב' המפקחת קוינט שילוני אלו התייצבה גב' רינצקי לבדה. במעמד הדיון עתרה התובעת למתן פסק דין בהיעדר התייצבות נגד הנتابעים, וזאת לאחר ששטחה טענותיה לגופם של דברים. למרות התייצבו הנتابעים לדין,Chr夫 מסירה כדי של כתב התביעה והזמנה לדין 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 הגיעו הנتابעים בקשה לביטול פסק הדין שניתן בהיעדר התייצבותם, ובזה נאמר כי בעות סברו שהדיון קבוע לשעה 10:15, אולם כשנכנסו לשכה בשעה 10:12 נמסר להם כי כבר ניתן פסק דין בתביעה. ביום 19.7.2023 קיבלה המפקחת קוינט שילוני את הבקשת מהטיעמים המפורטים בהחלטתה מאותו היום.

6. ביום 9.5.2024 התקיים דיון נוסף בנסיבות הצדדים בפני המפקחת קוינט שילוני. בסופו של הדיון נקבע כי ניתן לצדים פרק זמן של 30 ימים לבוא לדברים כדי לנסות להגיע להסכמות. כן נקבע כי בתוך פרק זמן זה תציג הנציגות לנتابעים 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 ממן פסק דין והצדדים התבקשו להגיש סיכומי טענותיהם בכתב.

מס' תיק: 3/247/2022

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

. 7. ביום 9.6.2024 הוגשו סיכומי מטעם התובעת במסגרתם נטען כי שלחה לנتابעים את תדפסי חשבון הבנק של הנציגות. כן נטען כי הנتابעים קיוזו על דעת עצם את דמי החזקה והניהול שנדרכו לשלם, וזאת בתענה שנשאו בעלות תיקון האיטום של הגג המשותף.

. 8. במסגרת סיכומי הנتابעים נטען כי התובעת שלחה לנتابעים קובלות שאין רלוונטיות לתקופה הרלוונטית לתביעה. עוד נטען כי מקור הרטיבות בדירתה הנتابעים הוא בציור המשותף ולפיכך יש לחיבב את התובעת בסך של 2,000 ש"ח בגין שכרו של מאטר נזילות שהוזמן מטעם ובסך של 1,200 ש"ח נוספים בגין עלות תיקון האיטום הגג המשותף.

. 9. ביום 4.9.2024 ניתנה החלטה על ידי, ובה כבعتי כי יתקיים דיון הוחכות אשר יתמקד בשאלת האם הנتابעים שילמו את דמי החזקה והניהול לתקופה הנتابעת. דיון הוחכות התקיים ביום 16.9.2024 ובסיומו סיכמו הצדדים את טענותיהם בעל-פה.

. 10. בסיכומי התובעת נטען כי טענת הנتابעים בזמנם אמת לא הייתה שאין חוב, אלא טענת תשלום ביחס ל-900 ש"ח בלבד, וביחס לשאר נטען כי הנتابעים החליטו לעשות דין לעצם ולעכב את התשלומים בשל טענות שונות. בעניין זה הפנתה התובעת למוצג **ת/4** במסגרתו צינה הנتابעת כי: "1. החוב שלי מסתכם בסך של 2,700 שקלים בלבד ולא כפי שטווענים 3,600 ש"ח. 2. במהלך שנה שעברה שילמתי 900 שקלים ויש את החוב של השנה. 3. הסיבה שאני מעקבת (כך במקור, בל.) את התשלום היא חוסר עמידה בתקנון ובחוק המקרקעין". אשר על כן בקשה התובעת כי יקבע שעל הנتابעים לשלם את חובם כאמור בכתב התביעה.

. 11. בסיכומי הנتابעים נטען כי לנتابעים 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. הנتابעים גם טוענו כי התובעת מתחרמת מלבצע את שמוTEL עליה בדיון בקשר עם תיקון דירותם, וכי למעשה הנציגות היא זו שחייבת להם סכומי כסף, בגין עבודות ותיקונים שביצעו הנتابעים ברכוש המשותף.

דיון והכרעה

. 12. אקדמי ואומר כי אני דוחה את טענת הנتابעים לפיה גב' רינצקי אינה רשאית לייצג את הנציגות. בעניין זה הנتابעים עצם התנהלו מול גב' רינצקי כנציג הבית המשותף, כפי שייעידו תכונות שהחליפו ביניהם. משכך, הנتابעים אינם יכולים טועון כי גב' רינצקי אינה הנציגות הנבחרת. בהקשר זה אזכיר כי ההחלטה קבעה שעלה-מןת טוען לנציגות אינה הנציגות הנבחרת, יש להוכיח את קיומה של נציגות חלופית (ראו: עש"א 19-03-9047 (מחוזי חי') ארביב נ' הבית



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/247/2022

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

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

13. לגופם של דברים. לאחר שעניינתי בחומר המונח לפני ובחנותי את טענות הצדדים, הגעתו לכלל מסקנה כי דין התביעה להתקבל. בתרמית, הנتابעים אינם חולקים על עצם העובדה שעמד להם חוב לתובעת, אלא טוענים שישלמו את החוב זה מכבר, וכך טוענים כי עומדת להם הזכות לكيיזו החוב, ככל שקיים, בגין הוצאות שהוציאו,سلطונתם על הנציגות היה לשאת בהן. בוגע טוענתם הראשונה של הנتابעים, הרי שטענה זו אינה טענת "פרעתי", אשר בהתאם לפסיקה הנטלה להוכיחו רובץ לפתחו של הטוען לה. על-אף ניסיונותיהם, הנتابעים לא עמדו בנטל להוכיח שאכן הם שילמו את החוב; בוגע לטענתם השנייה, הרי שבהתאם לפסיקה טענות בדבר מחדליה של הנציגות או טענות לקייזו אין יכולות להיטען בטענות הגנה בתביעה להשתתפות בהוצאות החזקה וניהול של הרכוש המשותף לפי סעיף 58(א) לחוק המקרקעין.

14. אפרט את עדותי.

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

15. העקרון הבסיסי בדייני הראיות קבוע כי, בכלל, על התובע מוטל נטל השכנוע להוכיח את טענותיו. נטל זה הינו קבוע, כאשר בסוף התביעה ייבחר האם התובע הרים את הנטלה להוכיח תביעתו. לעומת זאת, חובת התביעה היא חובה אשר מוטלת על כל צד להוכיח טענותיו. חובה זו דינאמית ונעה בין הצדדים, כאשר במידה והتובע עמד בנטל להוכיח את טענותיו בראיות, הנטל עובר לכתחify הנtabע 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 התביעה – כאשר נטל השכנוע מבטא את החובה העיקרית המוטלת על בעל דין להוכיח את טענותיו כלפי יריבו במידת ההוכחה הנדרשת בהליך אזרחי, הינו, מazon ההסתברויות, ואילו משמעות חובת התביעה הראיות היא שעליו להביא ראיות מספיקות על מנת לעמוד בנטל השכנוע. נטל השכנוע, בכלל, נשאר קבוע עד לסוף הדיון ואילו חובת התביעה הראיה היא דינאמית, ועשוייה לעבור מבעל דין אחד לשנהו. **באשר בעל דין** **שנטל השכנוע** **רובץ לפתחו** **עד** **בחובת** **הראיה,** **על** **בעל דין** **השני**

מס' תיק: 3/247/2022

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

להביא ראיות מטעמו כדי לטענה את הבסיס מתחת לראיות חברו מוקם
שאינו יכול לעשות כן באמצעות הראיות שכבר הוגשו [...] כדי לקבוע מי
נושא בנטל השכנו, יש לרכת על-פי הדין המהותי, וכך, נטל השכנו
להוכיח טענה מסוימת מוטל על הצד שהטענה מקדמת את עניינו
במשפט כאשר הכלל הבסיסי הינו "המושcia מחברו – עליו הראייה".
כך, בדרך כלל, על התובע הנטל להוכיח את הטענות בסיס עילית
תביעתו ועל הנتبע להוכיח את העובדות שבסיס טענות הגנתו.
(ההדגשות הוספו – ב.ל.).

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

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

כן ראו: רע"א 296/11 **נג'אר נ' עליאן**, פסק דין של כבוד השופט י' עמיית והאסמכתאות שם
(להלן: "**عنيין נג'אר**"). (23.2.2012)

17. אחד היישומים של ההלכה האמורה נוגע למקרים בהם תובע טוען לקיומו של חוב, והנتبע טוען
טענת הגנה שאכן היה חוב אולם הוא נפרע על-ידו. נקבע כי במקרה בו מועלית טענת הגנה מעין
זו, המוכרת בטענת "פרעתך", נטל השכנו, ועמו נטל הבאת הראיות, מוטל על כתפיו של הנتبע
להוכיח שאכן חובו נפרע (ראו: **عنيין נג'אר**, פסקה 7 לפסק דין של השופט נ' הנדל).

18. כאמור אוסיף כי בהתאם לסעיף 54 לפקודת הראיות "קביעת ממצאים בהתקדיינות אזרחתית על
סמן עדותו היחידה של בעל דין בכלל איינה אפשרית. עדות כאמור טעונה סיוע מקור חיצוני.
באין סיוע כאמור, יכול בית המשפט לקבוע ממצאים על סמן עדותו היחידה של בעל דין רק אם
יש בידו נימוקים משכנעים התומכים באמינותו, ונימוקים אלה חייב בית המשפט לפרט בפסק
דין" (ראו: ע"א 18/18 **חיוון נ' חיון**, פסקה 33 (1)).

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



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מספר תיק: 3/247/2022

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

ולמצער את חלקו. לאחר ששאלת את הדברים, אני סבור כי ראיות אלה אינן מוכיחות את טענתם של הנتابעים. בנווגע להמחאות – הנציגות הציגה קובלות שהועברו לנتابעים בקשר עם המוחאות אלה, והנتابעים לא הצביעו לסתור את המענה שניתן על-ידי הנציגות בעניין זה. כלומר: עלה בידיו הנציגות להוכיח כי בסכום התביעה נלקחו המוחאות האמורות בחשבון; בנווגע לאישור על משיכת 900 ש"ח מחשבון הנتابעים, לא מצאתי כל ראייה 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 הנتابעים כי אכן קיימים חוב בסך 3,600 ש"ח, אולם טוענים כי הם שילמו בזמן 900 ש"ח מתוך החוב האמור (ambil להציג לכך אסמכתה). יתרה מכך, במוצג זה טוענו הנتابעים כי הם אינם מתכוונים לשלם את חלקם בהוצאות הרכוש המשותף עד אשר הנציגות תציג להם ספר חשבונות ותדפיסי בנק. ובמציאות דבריה של הנتابעת: "אין לי שום בעיה לשלם את חובי בסך 2700 שקלים אם אתם טוענים שאני חייב יותר מחייבכם להראות לי ספר חשבונות ותדפיסי בנק. ברגע שתקבל את מבוקשתי באותו רגע החוב ישולם. אבקש לעצור כרגע את ההליכים המשפטיים אני רוצה לשלם ברגע שאתה מסמכים הנלוות". כלומר, בזמן אמרת טענת הנتابעים לא הייתה כי הם שילמו את חוב, ולמצער 2,700 ש"ח מתוךו, אלא כי הם לא שילמו חלק זה ואיינם מתכוונים לשילמו עד שיתקיים דרישותיהם; וכן (2) הנציגות הציגה פנסקי קובלות מסוימים, אשר יש בהם קובלות לכל דיררי הבית המשותף, למעט הנتابעים. אכן, אין בכך ראייה פוזיטיבית שהנتابעים לא שילמו את חובם, אולם יש בכך להעיד כי לא רק שאין בידי הנتابעים קובלות, אלא ש侃ובלות מעין אלה כלל לא הוציאו, הגם שהנציגות מוציאת קובלות באופן סדרי.

21. ככלם של דברים – הנتابעים לא עמדו בנטל להוכיח כי פרעו את חובם, ומשכך אני קובע כי יש לדוחות את טענתה ה"פרעתי" אותה טענו.

לא ניתן לטעון טענות בנווגע למחדלה של הנציגות או טענת קייזו 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 קבוע כדלקמן:

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



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/247/2022

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

הרוכש המשותף כפי שהוא בעת גמר הבניה, לרבות שיפורים שבוצעו
בו לאחר מכון בהסכמה בעלי הדירות.

23. כפי שקבעתי בעניין אחר, "במספר הזדמנויות נקבע כי חובת הנציגות לטפל ברכוש המשותף
מחוד וחוות בעל דירה לשאות בהוצאות הרכוש המשותףマイידך, הינם חיובים עצמאיים, אשר
איןם תלויים אחד בשני. כך, גם במידה ובעל דירה אינו משלם את חלקו בהוצאות הרכוש
המשותף, על הנציגות מוטל להעניק לו את השירותים אותם היא נדרשת להעניק. ומайдך, גם
אם הנציגות אינה מקיימת את חובתה, ונמנעת מהעניק לדירר את השירותים להם הוא זכאי,
הדירה אינו רשאי להימנע משלם את חלקו בהוצאות הרכוש המשותף" (ראו: 329/2023
(המפקח על המקרקעין ורחובות) **ישאל נ' פום**, פסקה 13 והאסמכתאות שם (16.9.2024). בפרט,
נקבע בפסקה כי זכות קיזוז אינה חלה לגבי חובות הנוגעים לרכוש המשותף, ובפרט לתשלומים
חלקו היחסי של בעל דירה בהוצאות הרכוש המשותף לפי סעיף 58(א) לחוק המקרקעין
(ראו: **סיטיאון נ' נציגות הבית המשותף ברוח' הגליל 800 אשקלון** (2.5.2010); עש"א (מחזוי
-ם) 51634-02-18 **עומר אלבז השקעות בע"מ נ' נציגות הבית המשותף בבית עומר**, פסקה 10
(3.6.2018); אריה אייזנשטיין **יסודות והלכות בדיוני מקרקעין-בתים משותפים חלק שלישי**
.((2001) 334-333).

24. לפיכך אני דוחה את טענותיהם של הנتابעים לפיה בשל מחדרליה של הנציגות הם אינם נדרשים
לשלם את חלקם בהוצאות הרכוש המשותף, או שניתן לקוז מוחombs הוצאות כלשהן אותן
הוא ציאו.

סוף דבר

25. נכון כל האמור – דין התביעה להתקבל.

26. הנتابעים ישלמו ל התביעה סך של 3,600 ש"ח בגין חלקם בהוצאות החזקה והניהול של הרכוש
המשותף.

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

28. הסכומים דלעיל ישולם ל התביעה בתוך 30 ימים מיום הממצאת פסק הדין לנتابעים, שאם לא כן
ישאו ריבית פגוריים לפי סעיף 5(ב) לחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961 מיום מתן
פסק הדין ועד ליום מלאה התשלומים בפועל.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/247/2022

מפקח על רישום מקרקעין
בسمכota 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