



מדינת ישראל
משרד המשפטים
 חיפה

מס' תיק: 8/644/2023
מס' בקשה: 8/343/2025

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

לפניהם כבוד המפקחת על רישום מקרקעין
יעל ליבוביץ

שובל ניהול מגדל הנביאים בע"מ, חברת 515697217

תובעת

באמצעות ב"כ : עיר דרדייק אירית
ת.ד 548 כפר סבא מיקוד 44104
דוא"ל : irit.dardik@gmail.com

טל: 097401175 פקס: 0775101001

נגד

גולן שפע אור בע"מ, חברת 514940154

נתבעת

באמצעות ב"כ : עיר דזאב בן עמי לייזי
דרך בר יהודה 105, בנין לב הצומת, חיפה
טל: 046000555 פקס: 0544898266

פסק דין

1. השאלה העומדת בפתח היא האם יש להחייב את הנתבעת לשלם לתובעת את הסך של 232,739 ₪ בגין חובות דמי ניהול שותפים, ובгинן חלקה היחסית בהוצאה מיוחדת שהוצאה התובעת בעבר בעבודות איתום.
2. הבית מושא ההליך הוא מרכז מסחרי הנמצא ברחוב חורי 2, חיפה, ומצווה חלקה 10 בגוש 12222 (להלן: "הבית"). הנתבעת היא חברת ניהול של הבית, והנתבעת היא הבעלים של מספר יחידות בשטח כולל של 2,134 מ"ר.

תמצית טענות התביעה –

3. כל בעלי הדירות בבית משלמים את חלקם בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף על פי מפתח זהה של 14 ₪ + מע"מ לכל מ"ר.
4. הנתבעת חדלה לשלם דמי ועד החל מחודש מרץ 2023. חובה של הנתבעת בגין דמי ניהול שותפים בעבר תקופה זו (3-12/23) מסתכם לסך של 170,316 ₪, ובгинן חלקה היחסית בהוצאות תיקון ליקויי איתום בבית היא חייבת סך נוסף של 62,423 ₪ (בעלי הדירות חייבו לפי מפתח של 25 ₪ לכל מ"ר בעבר בעבודות איתום). סך הכל חובה של הנתבעת עד למועד הגשת התביעה הסתכם לסך של 232,739 ₪ אותו היא נתבעה לשלם.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
 חיפה

מס' תיק: 8/644/2023
מס' בקשה: 8/343/2025

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

תמצית טענות ההגנה:

5. סעיף 7ב לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 (להלן: "חוק המקרקעין") קובע את דרך מינויו של מתחזק על ידי האסיפה הכללית. סעיף 9 ג' לתקנון המצוין שבחוק המקרקעין קובע כי האסיפה הכללית לא תדון בנושא שלא נכלל בסדר יומה, אלא אם כן בעלי הדירות הסכימו לכך. תכלית סעיף 9 להבטיח כי כל בעלי הדירות בבית יידעו טרם موعد האסיפה מה עומד על סדר יומה, ויהיו רשאים לשקל על בסיס זה אם ליטול חלק באוთה אסיפה כללית.
6. התובעת אשר ידעה כי מינויו נעשה שלא כדין, וידעה כי נושא מינוי מתחזק לבית לא נכלל בסדר יומה של האסיפה הכללית, החליטה לפעול בדרך של מתחזק ולאחר מכן כחברת ניהול באופן שאינו חוקי, ועל כן היא אינה "מתחזק". לאור האמור, המפקחת על רישום מקרקעין נעדרת סמכות עניינית לדון בתביעה.
7. כל פניה של בעל דירה בבית לתובעת בנוגע לנזילות, רטיביות, היעדר אבטחה, בעיות ניקיון לא טיפולה כראוי. בשל היעדר תחזקה לבית מצד התובעת, סירבו שכרים רבים ששכרו נכסים מהנתבעת לשלם את דמי הניהול. בשל כך נאלצה הנתבעת לשלם דמי הניהול במקומות. בשל היעדר תמורה אין לחיצה בתשלום דמי הוועד.
8. לא ברור מדויק נתבעת הנתבעת לשלם עבור הוצאות איתום באופן נפרד מדמי הניהול שעה שחלק ניכר מהוצאות האיטום שלמו מהקופה המשותפת, ומהווים חלק מהתחזקה השותפת של הבית, כפי שהדבר פורט בדוח שהוציאת התובעת, צורף כנספה 2 לכתב ההגנה.
9. מהשוואת דוח ההוצאות שהוצג בשנת 2021, והעריך את עלות תיקון ליקויי האיטום בסך של 669,525 ₪, לדוח ההוצאות שהוצג בשנת 2023 והעריך את עלות תיקון ליקויי האיטום בסך של 1.5- 2 מיליון ₪ ניתן להתרשם אוזלת ידה של התובעת אשר גרמה לנזקים לבניה בכך שלא טיפלה ברכוש המשותף כנדרש.
10. לא הוגשה אסמכתא כלשי המUIDה על חובה של הנתבעת, ולא צורפו דוחות תשלוםם ותקבולם לתביעה.
11. התובעת הגישה תביעה נגד חברת הביטוח שביטהה את השטחים המשותפים וקיבלה ממינה תקבולם. על אף זאת, היא לא טרחה להעביר לנすべט תשלוםם בגין נזקי הרטיבות שנגרמו לה וגם לא קיזזה סכומים כלשהם מחובותיה של הנתבעת.
12. התובעת לא מילאה חובותיה לחברת ניהול, ובעקבות לכך נגרמו לנすべט נזקים רבים בגין הגישה תביעה לבית משפט השלום.

ההלים בתיק:

מס' תיק: 8/644/2023
מס' בקשה: 8/343/2025

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

13. ביום 05.02.2024 דחיתי בקשה שהגישה הנתבעת להעברת הדיון לבית משפט השלום בחיפה, וביום 12.03.2024 דחיתי בקשה לעיכוב הלि�כים שהגישה.
14. ערעור שהגישה הנתבעת על החלטתי שלא לעכב הלि�כים בתיק נדחה בפסק דין מיום 20.05.2024.
15. בתיק נקבע דיון הוכחות ליום 18.02.2025, והצדדים הגיעו תצהירם עדות ראשית מטעם. מטעם הטעבת הוגש תצהיר עדות ראשית לשירות סאני חסון, מנהלת כספים של התובעת. מטעם הנתבעת הוגש תצהיר עדות ראשית של בן אוריון גרובנר, מנהל הנתבעת, ושל יניב אסא, מתווך מטעם חברת המרכז לנדל"ן, המטפלת בהשכרת יחידות הנתבעת.
16. בדיון מיום 18.02.2025 נחקרו כלל העדים, ולאחר מכן המכונת הטעבת סיכמה את טענותיה בעלפה. בהסכם הטעבת, הותר לנבעת להגיש סיכון טענותיה בכתב. הנתבעת הגישה סיכון טענותיה, וכעת יותר לי להכריע בשאלת שבמחלוקת.

דיון והכרעה-

17. אקדמי ואצין כי מצאתי לקבל את התביעה, הכל כפי שיפורט להלן.

סיכום עניינית-

18. הנתבעת טענה כי הטעבת אינה "מתחזק" כמשמעותו בסעיף 7ב לחוק המקרקעין. לטענה, אומנם האסיפה הכלכלית בחרה בתובעת ברוב קולות לתחזק את הבית, אך ההחלטה אינה כדי להיות שלא בכלל בנושאים שעמדו על סדר היום של אותה האסיפה.
19. שאלת זו הועלתה על ידי הנתבעת כבר בתחילת שנת 2024, וננתנה על ידי החלטה בעניין ביום 12.02.2024, במסגרת קביעתי כי טענת הטעבת בעניין נדחתה (מהኒומות שפורטו באותה החלטה). חרף העובדה שהנתבעת הגישה ערעור לבית המשפט המחויז על החלטות שניתנו על ידי בהליך לא תקפו החלטתי זו, ומשכך ההחלטה חלופה (וראו בעניין גם את קביעת בית המשפט המחויז בעש"א 24-04-19895 גולן שפע אור בע"מ ני שובל ניהול מגדל הנביאים בע"מ (ນבו, 20.5.24)). לאור האמור, לא מצאתי להידרש לטענה זו בשנית במסגרת פסק הדין.

חוויות הטעבת בגין דמי ניהול שוטפים-

20. סעיף 58 לחוק המקרקעין קובע כי: "בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדروسות להחזקתו התקינה ולניהלו 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 המשפט, זולת אם קבוע בתקנון שיעור השתתפות אחר; לעניין זה, "החזקת תקינה"- שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיא בעת גמר הבניה, לרבות שיפוריים שבוצעו בו לאחר מכן בהסכם בעלי הדירות".

מס' תיק: 8/644/2023
מס' בקשה: 8/343/2025

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

21. נציגת התובעת טענה בסעיפים 2-3 לتظاهر עדותה הראשית כי כל בעלי הדירות בבית משלמים הוצאות שוטפות לתחזוקת הרכוש המשותף על פי מפתח זהה של 14 נס + מע"מ למ"ר לחודש, וכי בעלות הנتابעת שטח כולל של 2,134.12 מ"ר, ועל כן יש להייבה בדמי ניהול חדשניים בסך של 29,878 נס + מע"מ בגין היחידות שבבעלותה. לטענתה, בעבור התקופה מושא ההליך נותרה הנتابעת חייבת בגין דמי ניהול שותפים סך של 316,316 נס כולל מע"מ (ראו סעיף 15 לכתב התביעה וסעיף 7 לتظاهر).

22. הנتابעת לא הכחישה את גובה דמי ניהול החדשניים שגובה התובעת מכוח הסכם ניהול (ראו סעיף 50 לכתב ההגנה וראו עדות מנהל הנتابעת בעמ' 12 לפרוטוקול שורות 11-12), אך טענה כי היא אינה חייבת לשלם סכומים אלו מטעמים אחרים שיפורטו להלן.

23. בסעיף 7 לتظاهر עדותה הראשית של התובעת צוין כי: "בחודש דצמבר 2023 הוגשה תביעה זאת בגין חובה של הנتابעת עבור דמי ניהול לתקופה 23/12-3. חובה עד למועד הנילול כל רכיב דמי ניהול "שותפים" ע"ס 170,316 נס כולל מע"מ...". מושעיף עולה כי בשל תלולים חקליים עבור דמי ניהול שותפים נותרה הנتابעת חייבת במועד הגשת התביעה סך של 170,316 נס + מע"מ בלבד מתוך הסך המלא שהייתה צריכה לשלם (10 חודשים X 29,878 נס + מע"מ לחודש).

24. בסעיף 8 לتظاهر מצינית העדה כי: "מועד הגשת התביעה ועד היום, בוצעו מספר תשלוםeos משוכרי הנتابעת על חשבון ה"שותף" עבור 23/12-3", ועל כן – "ה חובב בגין רכיב זה עומד ע"ס 97,716 + מע"מ ובסה"כ 114,328 נס". קרי, במסגרת ניהול ההליך צמצמו השוכרים ביחידות הנتابעת את החוב מ 170,316 נס ל-114,328 נס בלבד. סכומים אלו לא הופרכו.

25. הנتابעת טענה כי אין חייבה לשלם דמי ניהול שותפים לאור היעדר תמורה מצד התובעת שלא פעלה למניעת הנזקים והליך רבים הרבים בבית. לטענתה, בין היתר, קיימת חידרת מי גשימים בקומה השישית של הבית מזה שנים רבות הגרמת לנזקים עצומים ליחידות הנتابעת, ואף לסכנות חיים של ממש בשל חידרת מים למערכת החשמל. לא מצאתי כי טענה זו מקימה הגנה מפני התביעה כפי שיפורט להלן: אפילו היו מוכחות טענות הנتابעת בדבר CSLON תמורה או אי מילוי חובות התובעת כלפי או כלפי השוכרים ביחידותיה, לא היה בכך כדי לאפשר לה להימנע משלם דמי ניהול שותפים, שכן, הלכה פסוקה היא, שאין בעל דירה רשאי להימנע מקיים חובותיו, ואין הוא זכאי להתנות את השתתפותו בהוצאות, כמפורט בסעיף 58 לחוק המקרקעין, בקיים חובות אחרות כלפיו. ראו רע"א 294/87 שלום נ' נציגות הבית המשפטן ר' בן יהודה 2, ירושלים (נבו, 28.10.1987) שם

נקבע:

"תירופתו של מי שטען כי דרישת תשלום היא מופרצת או כי לא נערכה ביקורת חשבונות כראוי, או כי נפל פגס אחר, היא בפניה לאסיפה הכללית, או בהיעדר הסדר מניח את הדעת אל המפקח הפועל לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969".



מדינת ישראל
משרד המשפטים
 חיפה

מס' תיק: 8/644/2023
מס' בקשה: 8/343/2025

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

ראו גם ע"א (ת"א) 204/79 ויזר נ' נציגות הבית המשותף מרוחב ח' 14 פטח - תקווה, פ"מ תשמ"ד(1)
עש"א 503, 498 (1979) שם נקבע:

"אין זיקה בין החובות, במובן זה,awai קיומה של האחת ע"י צד אחד נותרת הזכות לצד الآخر לעמוד
מקיים חובתו הוא, אלא לשתי החובות קיום עצמאי ושתייהן בנות אכיפה. אם בעל דירה חדל
מתשלום, אין הנציגות קונה לעצמה הזכות חדלה לגבי נtinyת השירות, ולהיפך."

וראו גם ע"א (מחוזי ב"ש) 1133/03 קבלו נ' נציגות הבית המשותף (נבו, 17.5.2004).

26. דברים דומים קבע בית המשפט המחוזי בפסק דין בערעור שהגישה הנטבעת על החלטותוי, ראו
עש"א 24-04-19895 גולן שפע אור בע"מ נ' שובל ניהול מגדל הנביאים בע"מ (נבו, 20.5.24), עמ' 3
לפסק הדין שורות 19 ואילך.

27. לאור האמור, טענה זו של הנטבעת נדחתה.

28. טענה נוספת שהעלתה הנטבעת היא שחרף פניות חוזרות ונשנות שלה ל התביעה, לרבות במהלך ניהול
ההליך, היא לא קיבלה את כרטסת חובות השוכרים, ועשה שהשוכרים נהגים לשלים שירות
ל התביעה, אין לה כל דרך לדעת מה גובה החוב של כל שכיר ושות.

29. לא מצאתי כי הטענה בדבר אי ידוע הנטבעת אודות חובות השוכרים מהוועה טענת הגנה, להלן
ニמוקי :

ראשית, התביעה צירפה כנספה 7 לתצהיר עדותה הראשית מקבץ מיילים אשר שלחה לשוכרי
הנטבעת עם העתק לנتابעת בהם פירטה דרישות חוב רבות. הנטבעת לא הוכיחה כי כתובות מייל
אלו אינן כתובותיה, ראו בעניין גם את עדותה של עדת התביעה בחיקرتה הנגדית כי התביעה ידעה
את הנטבעת בהודעות מייל רבות אודות חובותיו בגין דמי ניהול בעבר הנכסים שהשכרה, עמ' 6
לפרוטוקול שורות 1-18. עדות זו לא הופרכה, הייתה אמונה, ונראה כי העדה שלטה בנתוניים.
מחקרתו הנגדית של מנהל הנטבעת על נتابעת בה ביקש להמציא לו כרטסת חוב של השוכרים
בחיקرتה להפנות לפניה אחת שלו לנتابעת בה ביקש להמציא לו כרטסת חוב של השוכרים
והשיב: "עברית **כעת על כל הנספחים לזכה,** אני לא רואה את זה", ראו עדותו בעמ' 12
לפרוטוקול שורות 28-31, וכן ראו המשך עדותו בעמ' 13 שם מאשר העד שלא צירף למסמכים שהגישי
ולו אסמכתא אחת המUIDה על דרישת ששלוח לקבלת כרטסת חובות.

שנית, עפ"י סעיף 58 לחוק המקרקעין, וכן לפי סעיף 5 להסכם ניהול, החובה לשלים הוצאות
תחזוקת הרכוש המשותף חלקה על בעל הדירה. הדבר אינו מונע משוכר לשלים הוצאות אלו, אך ככל
שהניל אין משולמות נותרת החובה והאחריות על בעל דירה, אשר מכוח חובתו זו עליו גם להתעדכן
מעט לעת אצל הנציגות או אצל חברת ניהול אודות חובותיו.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/644/2023
מס' בקשה: 8/343/2025

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

שלישית, תקנות סדר הדין האזרחי התשמ"ד-1984 וכן תקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 מחייבות כל צד להליך לגלות המסמכים הרלוונטיים להליך לצד השני, וככל שצד כלשהו אינו מלא אחר חובה זו שמורה לבעל הדין האפשרות לפנות למוטב בבקשת נקיטת הликטים כנגד המפר. לא הוגשה לי כל בקשה שענינה סירוב התביעה לגנות מסמוכה, ומשכך, חזקה על הנتابעת שקיבלה לעיונה את המסמכים הנדרשים או שווייתה על זכותה זו.

30. לתיק הוגשו הכרטסות המנוולות ע"י התובעת התומכות בחוב הנטען, והגב' שrietת אני חסן, מנהלת הכספיים של הבית אצל התובעת, העידה בעניין. עדותה הייתה קוחרנטית, סדרה ואמינה. שוכנעתי כי הנتابעת הייתה חייבת לתובעת דמי ניהול בגין היחידות שבשלותה, ורק לאחר הגשת התביעה ובטעיה פרעה מכך חובה היה בגין דמי ניהול שופטים סך של 114,328 ₪.
31. טענת הנتابעת כי התובעת הגישה תביעה נגד חברת הביטוח שביטהה את השטחים המשותפים וקיבלה ממנה תקבולים אשר לא טרחה להעביר לנتابעת בגין נזקי הרטיבות שנגרמו לה, וגם לא קיזזה סכומים כלשהם מחובותיה של הנتابעת נזנחה על ידה בהמשך ההליך, וממילא גם לא הוכחה.
32. לאור האמור, אני מחייבת את הנتابעת בגין דמי ניהול שופטים בסך של 114,328 ₪.

חוויות איתום

33. בכתב התביעה נتابעת לשלם לתובעת בגין הוצאה מיוחדת (בעבור האיתום) סך של 62,423 ₪ (לפי סעיף 25 לחוק + מע"מ למ"ר).
34. הנتابעת טענה כי אין לחייב בגין רכיב זה הון מהטעם של כשלון תמורה: בקומה הששית בה נמצאות יחידותיה בוצעו תיקונים חלקיים בלבד, הון מהטעם שהסכום הניהול אינו מאפשר לתובעת לבנות כספים בעבור איטום, ככל שהוא אינו כולל בדמי ניהול השופטים, והן מהטעם שלא הוכח קיומו של חוב זה. לטענתה, הנטול להוכיח כי קיימים לה חוב חל על התביעה, אשר לא הגישה במסגרת ראיותיה מסמכים חשובים, אלא רק דוח אקסל שאינו משקף דבר, ומכך, לא עמדה בנטול זה.
35. עיון בסעיף 5.5.2 להסכם הניהול מעלה כי הנציגות רשאית להורות על גביית תוספת תשלום לכל מ"ר מכל בעל דירה לחשבון קרן פחות. עיון בסעיפים 5.9 ו-10.5 להסכם הניהול שהוגש לתיק ביום 5.2.24 מעלה כי "הנציות באמצעות חברת ניהול, רשאית לגבות מעלי היחידות באופן יחסית שלומות מיוחדים ונוסףים על אלה של דמי ניהול, לצרכי ביצוע שיפוריים ושדרוגים הנחוצים בבניין מעט לעת". לאור הוראת הסעיפים הנ"ל נראה כי הסכם הניהול מאפשר לנציגות באמצעות התביעה לבצע גבייה מיוחדת בגין עבודות נדרשות בבית שאינו כוללות עבודות בהן התחייבת התובעת בהסכם הניהול.

מס' תיק: 8/644/2023
מס' בקשה: 8/343/2025

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

36. התובעת לא צירפה לכתב התביעה את הסכם ניהול או כל מסמך אחר מכוחו חייבות הנتابעת לשלם לה סכומי כסף בגין הוצאה מיוחדת זו. כל צורך לכתב התביעה הם דוח פירוט חוב ומכתב התראה. רק ביום 5.2.24 הגיעה התובעת לתיק את הסכם ניהול, וגם אז הסכם ניהול הוגש באופן חלקי, ולא צורפו לו הנספחים א-ז המהווים חלק בלתי נפרד ממנו. ואולם, הייתה שקיימת לנציגות הבית המשותף הסמכות להורות על גביית כספים נוספים מעבר לדמי ניהול לצורך קרן פחות או לצורך שיפור ושדרוג, מילא אין חשיבות רבה לשאלת האם הגביה מבعلي הדירות נעשית מכוח סעיף 5.5.2 או מכוח סעיף 5.9 להסכם ניהול. הנتابעת, כמו יתר בעלי הדירות בבית, צריכה לשאת בתשלום הוצאה זו. במצבה כי קיימת לתובעת הסמכות לגבות גבה מיוחדת מבعلي הדירות בבית, בניגוד לטענת הנتابעת כי לא קיימת לה זכות לגבות כספים מעבר לסכום השוטף, ומושלת הופרכה טענת התובעת כי כל בעלי הדירות בבית נשוא בחלוקת היחסים בהוצאה זו די בכך כדי לחייב גם את הנتابעת בחלוקת היחסים בהוצאה.

בפסקה נקבע כי ניתן לראות בעצם התשלומים עבור הוצאות התקיונים על ידי כל בעלי הדירות בבית מסוים אשרור החלטה על ביצוע התקיונים על ידם, וזאת, בין אם בעלי הדירות האחרים אשר ביצעו התשלומים נחכו באסיפה ובין אם לאו. ראו ע"א (מחוזי ת"א) 1350/06 דון סלע נכסים (1996) בע"מ ני ניהול בית גבר (99) בע"מ (נבו 7.11.2006); ע"א (מחוזי ת"א) 3977-07-07 יעזבונו המנוח רפאל אליאשוויל ני נציגות הבית ברוחב בזל 33 ת"א (נבו, 20.6.2010).

בעש"א (מחוזי ת"א) 21-07-35916 ליידסקי ני נציגות הבית המשותף מרוח' וילסון 4 תל אביב, בפסקה 16 (נבו 06.02.2022) אישר בית המשפט את פסק דין של כב' המפקחת הבכירה אביטל שריבר זיל'ל שקבעה: "חוק המקרקעין והתקנון המצוי אינם קובעים הוראות אשר בדרך קבלת ההחלטה באסיפה הכללית. עקב אופייה של אסיפה כללית של בעלי דירות, שאינה מהווה פורום מקצועי, ומעטם טובעה לרוב אינה מחייבת ניהול של גורם מקצועי, יש מקום לגמישות לעניין התנהלותה, ובכל, מעט במקרים חריגיים, אין צורך להחיל על התנהלותה כללים נוקשים שלא נקבעו בחוק". דבר זה נתמך בפסקה הקובעת כי אף אם ניתן להטיל ספק בתקוף האסיפה שהתקיימה, הרי שניתן לראות בתשלום שבוצע על ידי מרבית בעלי הדירות מסוים אישורו בדיעד של החלטות שהתקבלו באסיפה (ר' ע"א (ת"א) 1350/06 דון סלע נכסים (1996) בע"מ ואח' ני ניהול בית גבר (99) בע"מ ואח' (פורסם בנבו)).

37. לאור האמור, הטענה כי לא קיימת לתובעת זכות לגבות הכספיים בגין האיטום, אלא רק גבה שוטפת נדחתה.

38. שאלת נספת אליה אידרש היא השאלה האם יש לפטור את הנتابעת מתשלום עבור דמיアイテום בשל הטענה כי התובעת התרשה במילוי תפקידיה, ובשל אי תחזקה הולמת של הבית הביאה לכך שהנזקים בגין ליקוי האיטום עלו מ-525,669 ל- 1.5-2 מיליון ל' בשנת 2021 ובשנת 2023 כעולה מהדוחות שהציגו התובעת.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
 חיפה

מס' תיק: 8/644/2023
מס' בקשה: 8/343/2025

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

39. לדידי, יש לדוחות טענה זו מהטעמים הבאים:

ראשית, טענה זו לא הוכחה. אין בעובדה שלולות הנזקים גדולה מכך בין השנים 2021 ל-2023 להוכחת בהכרח רשלנות מצד התובעת. מדובר על בניין ישן בו קיים בלאי והתיישנות החומר, ובשל בעיות גביה של תשומתlude מבעלי דירות, סביר כי תחזוקתו הייתה ברמה בסיסית בלבד, ולא ברמת תחזוקה מתבקשת.

שנית, הנتابעת אוחזה בחבל בשתי קצוטיו, שכן דזוקא היא, שמנעת מתשומת דמי וועוד והוצאות איטום במשך תקופה ארוכה, וחיבת סכומי כסף ניכרים לתובעת טעונה לתחזוקה רשלנית מצדה של התובעת. תתכבד הנتابעת ותשלם חובות דמי ניהול וחובות אחרים כשאר בעלי הדירות בבית, ואז בהינתן כספים בכספי הבית טענתה ביחס לרמת התחזוקה טיפול על אוזניים כרויות יותר מצד התובעת אשר יהיו לה גם המשאים הנדרשים לצורך מימון הוצאות אלו-CNDRSH.

שלישית, וכי שצוין לעיל בסעיפים 25 ואילך, לא קיימת זכות קיזוז לבעל דירה אשר אינו מרוצה מרמת התחזוקה או מטיב השירותים הניתנים לו ע"י הנציגות או שליחיה. אי ביצוע תיקוני איטום בקומה הששית מהוועה עילה להגשת תביעה ואין מאפשר אי תשלום בעברם איטום.

לאור האמור, שלא הופרכה טענת הנتابעת כי הנتابעת לא שילמה בגין ההוצאה המיוחדת בעבר האיטום את הסך של 62,423 ש"ח (לפי סעיף 25 ש"מ לע"מ ל"ר), אני מוצאת לחיבתה בגין מלאה סכום זה.

טרם סיום אצינו גם כי מצאתי לדוחות טענת הנتابעת כי שוכרים של נכסה ביקשו לשלם כספים לתובעת אך נדחו. העד יניב אסא, אשר נתן תצהיר מטעם הנتابעת כתמייה לטענתה זו נחקר על תצהירו בעניין. מעודתו התרשםתי כי למצער הוא אין זוכר את העובדות עליהן הצהיר. לא ניתן על ידו הסבר מנח את הדעת כיצד ציין בתצהירו את סכומי השיקים שביקש למסור לתובעת שעשה שמעודתו עליה כי הוא כלל לא ראה את השיקים, וגם אינו יודע מה תקופות החוב של אותם שוכרים.

חובה הנتابעת מיום הגשת התביעה ואילך

על פי הנטען, מיום הגשת התביעה ואילך, כבירה הנتابעת חוב נוסף (לאחר תשלוםיו על ידה דמי ניהול חלקים בלבד) בסך של 214,394 ש"ח. לתצהיר עדותה הראשית של הנتابעת צורף כנספח 5 ניתוח שbowani של חובות הנتابעת.

43. הנتابעת בקשה לחייב את הנتابעת במסגרת פסק הדין גם בחוב זה.

44. בקשר לחוב כספי בגין דמי וועוד מיום הגשת התביעה ואילך קיימות שתי גישות שונות שהובאו במסגרת פסקי דין שניתנו בבתי המשפט המחויזים, שהם כידוע בבחינת פסקי דין מנהיים. בהתאם לגישה הראשונה לא ניתן לחייב בעל דירה לשלם חוב לנציגות, בגין תקופת המאוחרת להגשת התביעה (ראו פסק דין של כב' השופטת ביבי בפסק דין עש"א (מחוזי ת"א) 60770-06-20 קירשנבאום נ' אביב ניהול ואחזקת מבנים (א.ג.מ) בע"מ בפסקה 23 (נבו, 17.01.2021). מנגד, הגישה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/644/2023
מס' בקשה: 8/343/2025

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

השניה תומכת בכך שבהתאם לנסיבות העניין, ניתן לחייב בעל דירה לשלם את חובו לנציגות גם אם מדובר בחוב שנוצר לאחר הגשת כתב התביעה (ראו ע"א (מחוזי באר שבע) 1133/03 קבלו נ' נציגות **הבית המשפט - סלי זכריה**, בפסקה 5 (נבו, 17.05.2004) (להלן-"**פסק דין קבלו**").

45. לאחר ששלתי את שתי הגישות שהובאו לעיל, אני סבורת כי בנסיבות תיק זה נכון להפעיל את הגישה הראשונה. לטעמי, נכון להפעיל את הגישה השנייה- הלכת פסק דין קבלו על מקרים בהם מדובר על חיוב אחד וברור, ועל מקרים בהם אין מחלוקת לגבי גובה החוב ותקופתו. במקרים כאלה זה, בו עלה כי הנتابעת סילקה חלק מחובותיה בגין התקופה שלאחר הגשת התביעה (ראו עמי' 18 פרוטוקול הדיון וסעיף 9 לתחביר עדותה הראשית של הנتابעת) אין מדובר עוד על חוב ברור ופושט לחישוב, אלא על יתרת חוב שטעינה הוכחה.

46. לאור האמור, לא מצאתи לחייב הנتابעת בפסק דין זה בגין חובותיה שהתגבשו לאחר הגשת התביעה.

47. עם זאת, אני ממליצה לנتابעת לפעול לסילוק חובה זה, שאמ לא כן סביר כי יינקט כגדה הлик שיפוטי נוסף. כן, אני ממליצה לנتابעת להעביר לתובעת המוחאות לתשלום מראש דמי ניהול שוטפים, ככל שכך נוהגים בעלי דירות אחרים בבית. לא מצאתי ליתן סעיף בעניין שעלה שסעד זה לא כלל בין הסעדים שפורטו בכתב התביעה.

סוף דבר-

48. לאור האמור, אני מחייבת את הנتابעת בגין יתרת חובה בעבר דמי ניהול שוטפים לתקופהמושאת החקיקת 3-12/23 בסך של 114,328 ש"ח.

49. אני מחייבת את הנتابעת בחלוקת היחסיבי בגין ההוצאה המיוחדת בעבר האיתום בסך של 62,423 ש"ח (לפי 25 ש"ח + מע"מ למ"ר).

הוצאות הлик-

50. נקודת המוצא בפסקת הוצאות, היא כי בעל דין שזכה בהליך, זוכה בהוצאות שהוצאה לשם קידום הליך, כאשר הדבר נועד למנוע חסרונו כיס של הזוכה, להרתיע תובעים בכוח מנקיית הליכי סרק ולעודד נתבעים בכוח להימנע מהתגוננות סרק, כאשר העיקרי הוא שהוצאות המשפט הנפסקות צרכות להיות מידתיות להליך עצמו ולמהותו (ע"א 9648/16 **אורהייטק GIS בע"מ נ' חן אבטון** משרד עורכי דין, בפסקה 67 (נבו, 28.2.2018); רע"א 7650/20 **Magic Software Enterprises Ltd** (28.12.2020)).

51. תקנה 151(א) לתקנות סדר הדין האזרחי התשע"ט-2018 (להלן-"**התקנות**") קובעת כי תכילת חייב בעל דין בהוצאות היא "**לשפות את בעל דין שכנגד על הוצאותיו בהליך בהתחשב בתוצאותיו, במשאים שנדרשו לניהלו ובהתנהלות בעלי הדין**". במסגרת שומות הוצאות נדרש העראה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/644/2023
מס' בקשה: 8/343/2025

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

הידונית לבטא את "האיזון הרואי שבין הבטחת זכות הגישה לערכאות, הגנה על זכות הקניין של הפרט ושמירה על שוויון בין בעלי הדין" (תקנה 151(ב) לתקנות).

52. תקנה 152 לתקנות קובעת כי: בתום הדיון יפסוק בית המשפט הוצאות סבירות והוגנות, זולת אם מצא שקיים טעם מיוחד שלא חייב בהוצאות כאמור. לעומת, ברירת המחדל היא פסיקת הוצאות, ורק אם קיים טעם מיוחד, לא יפסקו הוצאות.

53. בתקנה 155 לתקנות נקבע:

"55. (א) בית המשפט יפסוק הוצאות משפט, ובבלבד שבעל הדין פירט בסיכון טענותיו באופן בכך.

(ב) סכום הוצאות משפט יהיה צירופם של כל הוצאות שהוצעו בעין ושנדרשו להליך וכיורה בית המשפט.

(ג) השופט שנותן את החלטה יורה על הוצאות המשפט, זולת אם הדבר נוצר ממנו."

54. ובמימוש לעניינו - בשים לב לכך שההתביעה התקבלה, תוך דחיתת מלא טענות הנتابעת, אני מחייבת את הנتابעת לשלם לתובעת הוצאות הליך בסך כולל של 41,918 ₪ לפि הפירות שלhalb: 5,818 ₪ אגרת משפט, 35,100 ₪ שכר טרחת ע"ד ו-1,000 ₪ שכר בטלה של נציגי התובעת השונים שהתייצבו לדיוונים.

55. סכום מהסכומים בהם חוויה הנتابעת שלא ישולם בתוך 30 ימים מקבל פסק הדין יישא הפרשי הצמדה וריבית מיום הגשת התביעה (24.12.23) ועד התשלום המלא בפועל.

ישלח לצדים
ניתן היום כח' בתשרי התשפ"ו (20.10.25) בהעדר הצדדים

על ליבובי
מפקח על רישום מקרקעין