



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/472/2023

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

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין
ברק ליפשיץ

ניגיס ניהול ראש"צ בע"מ ח.פ. 516552361

הנתבעת:

באמצעות ב"כ: עו"ד דרדריך אירית
548 כפר-סבא 44104, כפר סבא
טל': 0975101001 פקס: 0525776571

נד'

שי אליאס (הארבעה) 2018 בע"מ ח.פ.
אלון ג'גאל 65, תל אביב - יפו 515851129

הנתבעת:

פסק דין

ענינה של התביעה שלפניי בשאלת חובה של הנבעת לשאת בהוצאות הרכוש המשותף לתקופה שקדמה למועד קבלתה את החזקה בדירותה, וזאת בהתאם להסכם ניהול שעליו חתמה. הכרעה בתביעה זו מצריכה הכרעה בשלוש שאלות: (1) האם ניתן לתבוע בעל דירה בקשר עם חוב לפי סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), שנוצרה בתקופה שקדמה להיווטו הבאים של הדירה? (2) מהו המועד שבו מתחייב רוכש דירה בתשלומים לפי סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, בבית שחולות עליו הוראות פרק ו' לחוק המקרקעין (להלן: "בית לפי פרק ו'")? (3) האם להסכם במסגרת הסכם מכירת השותפות מההוראות חוק המקרקעין, יש תוקף "תקוני" ולא רק תוקף חזוי?

אקדמי ואומר כי דין התביעה להתקבל.

אצין כי תיק זה הועבר לטיפולו לאחר שכוב' המפקחת (כתוארה אז) צ' קוינט שילוני, אשר טיפולה בו בתחילת, מונתה לשיפוט.

הרקע לתביעה, שלמעשה איןנו שניי בחלוקת

1. ענינה של התביעה במבנה שבינוי במקרקעין הידועים כגוש 3946 חלקה 344, בכתבות רח' ילדי טהרן 8, ראשון לציון (להלן: "הבית המשותף"). הבית המשותף טרם נרשם בפנקס הבעלים המשותפים, אולם חלות ענינו הוראותיו של פרק ו' לחוק המקרקעין.

מס' תיק: 3/472/2023

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

.2. ביום 31.10.2019 חתמה הנتابעת על הסכם לרכישת דירה בבית המשותף, הידועה כיחידה מס' 9 בקומה 6 (להלן: "הדירה"). חלק מהחתימה על מסמכי הסכם המכר, ובדומה לשאר רוכשי הדירות בבית המשותף, הנتابעת חתמה על מסמך שכותרתו חוזה ניהול פרויקט "Gigi's" (להלן: "**הסכם ניהול**"), שבו נקבעו הוראות לעניין התקשרות בעלי הדירות עם חברת ניהול. הצדדים להסכם ניהול היו הנتابעת וחברה שתוקם לצורכי ניהול פרויקט בלבד". אין חולק שהتابעת היא החברה שהוקמה כאמור, וכי הסכם זה מחייב במישור היחסים שבין הנتابעת לתובעת. כמו כן, אין חולק של התביעה מעמד של "מתחזק", כמשמעות המונח בסעיף 71(ב)(1) לחוק המקרקעין.

.3. סעיף 6.1 להסכם ניהול, אשר רלוונטי לעניינו, קובע כדלקמן:

"חברת ניהול תתחליל לספק את השירותים לכל הפרויקט החל ממועד קבלת טופס 4, ואכלוס היחידה הראשונה בו למי מבין בעלי היחידות וממועד זה, תחול על בעלי היחידות ו/או המשתמשים חובת תשלום ההוצאות ודמי ניהול. בששת חודשים הראשונים של הפרויקט, קרי החל ממועד מתן השירותים שלפני חוזה זה (אם אם יינטו באופן חלקי), יחולקו כל ההוצאות בין כל בעלי היחידות ו/או המשתמשים באופן שבעל היחידות ו/או המשתמשים שיחזותיהן מאוכלסות, ישלמו את ההוצאות ודמי ניהול במלואם, ואילו בעלי היחידות שיחזותיהם אין מאוכלסות, ישלמו 60% בלבד מההוצאות, ומדי ה ניהול, וזאת עד לתום חצי השנה הראשונה ו/או אכלוס ייחידתם, המוקדם מביניהם. לאחר תום ששת חודשים הראשונים, ישלמו כל בעלי היחידות ו/או המשתמשים את מלאה ההוצאות ודמי ניהול".

.4. הצדדים אינם חולקים בנוגע לפרשנות סעיף 6.1 להסכם ניהול, ושניהם מסכימים כי הסעיף קובע את מה שנאמר בו: כל בעלי הדירות חייבים בתשלום לחברת ניהול החל ממועד קבלת טופס 4 ואכלוס הדירה הראשונה בבית המשותף. בששת החודשים הראשונים התשלום יהיה דיפרנציאלי בהתאם למועד האכלוס, ולאחר מכן כולל בעלי היחידות ישאו בתשלום מלא, ללא תלות במועד אכלוסם את היחידה שרכשו.

.5. בחודש אפריל 2023 התקבל טופס 4 ואכלסה הדירה הראשונה בבית המשותף. הדירה שברשותה של הנتابעת אוכלסה על-ידה רק ביום 16.10.2023 (באמצעות שוכר). התביעה מסרבת לשלם את חובה בהתאם לסעיף 6.1 להסכם ניהול, בגין התקופה שעד אכלוסה את הדירה.

מס' תיק: 3/472/2023

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

6. ביום 24.12.2023 הוגשה התביעה שלפניי, ובה טענה הנتابעת כי הנتابעת מסרבת לשאת בחלוקת הבעלות הרכוש המשותף, וכן נמנעת מלחקים הרשאה לחזב חשבון לטובת התובעת ומלהפקיד פיקדונו, כמתחייב בהסכם הניהול. בהתאם לכך בקשה התובעת לחזיב את הנتابעת בתשלום חובה לטובעת בסך של 5,758.94 ש"ח בתוספת הצמדה, ולהוראות לנتابעת להקים הרשאה לחזב חשבון לטובת התובעת, ולמסור לידי פיקדונו מזומו בסך שלושה חודשים.
7. ביום 19.5.2023 הגישה הנتابעת כתוב הגנה תמציתית נוספת, ובו טענה כי יש לסלק את התביעה על הסף בשל קיומה של תניןית בוררות בהסכם הניהול, אשר מחייבת את הצדדים. לגופם של הצדדים הסתפקה הנتابעת בטענה לפיה מדובר בתביעת סרך שכן הדירה מושכרת לצד שלישי, אשר מקיים את כל החובות בהתאם להסכם הניהול. כן טענה הנتابעת כי הקבלו אשר הקים את הבית המשותף, חברת גיגיס שפונדר בע"מ (להלן: "הקבלו"),இיחר במועד מסירת החזקה בדירה לנتابעת, ומכיון שכח חובבה לתשלום דמי הניהול בתקופת המסירה מוטלת עליו. יצוין כי הנتابעת לא הזכירה בכתב הגנה את סעיף 6.1 להסכם הניהול, ולא טענה כי סעיף 6.1 כולל תנאי כל שהוא בנוגע לאחריות הקבלו במקרה של איוחור במסירה.
8. ביום 4.3.2024 קבעה כב' המפקחת קוינט-שיילוני בהחלטה מפורטת, כי הנتابעת רשאית לפנייה להליך בוררות, וזאת בתנאי שתשלם את הסכום הנتابע בתוך 21 ימים. ביום 30.4.2024 קבעה כב' המפקחת כי מכיוון שהנתבעת לא שילמה את חובה, התביעה "תיזdon במסלול הרגיל".
9. ביום 9.10.2024 התקיים בדיון בפניי בתובענה. במהלך הדיון הודיעו הצדדים כי החל ממועד תפיסת החזקה בדירה על-ידי הנتابעת (באמצעות שוכר מטעמה) חובה של הנتابעת מושלם כסדרו, אף נעשתה הרשאה לחזב, בהתאם להוראות ההסכם הניהול. בהתאם לכך נותר לדון בחוב הנتابע בגין התקופה שקדמה למועד תפיסת החזקה בדירה, ובഫקdot הפיקדונו.
10. בסופה של הדיון הגיעו הצדדים להסכמה הדיונית הבאה: "אנו מסכימים שהשאלת בינינו היא שאלת משפטית בנוגע לחובות הנتابעת בדמי הנציגות לתקופה שעדי מסירת הדירה לידי הנتابעת על ידי הקבלו. נכון אמרו, אנו מوطרים על הגשת ראיות ועל דיון חקירות, וUMBRAKS מהמ乾坤 שיתן צו לsicomi טענות". בהתאם להסכם זו ניתן צו לsicomi טענות.

טענות הצדדים בסיכומייה

11. ביום 10.11.2024 הוגש סיכומי התביעה. לטענת התביעה בהתאם להוראות סעיף 6.1 להסכם הניהול חלה חובה על הנتابעת להשתתף בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף החל ממועד קבלת טופס 4 לבית המשפט, ובעניינו מחודש אפריל 2023. הסכמה זו מהווה התcheinות לשאת בהוצאות הרכוש המשותף, ללא תלות במועד מסירת החזקה בדירה. לטענת התביעה, גם אם

מס' תיק: 3/472/2023

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

הסכם זה חורגת מהאמור בסעיף 58(א) לחוק המקרקעין, הואיל וסעיף זה הוא דיספוזיטיבי, ניתן להתנות עליו במסגרת הסכמי המכרז, כפי שאכן נעשה. התובעת הדגישה שהצדדים ראו מראש את האפשרות לאייר במועד מסירת החזקה, וכן קבעו את הפחתת התשלום במקורה מעין זה בהתאם למהתווה שנקבע בסעיף 6.1 להסכם הניהול.

12. בנוגע לזכותה של הנتابעת בדירה במועד טרם המסירה, נטען כי מרגע שהנתבעה על הסכם המכרז לרכישת הדירה כמה לה זכות "מעין קניינית" בדירה. כן נאמר כי במסגרת הסכם השכירות שנחתם בין הנتابעת לצד שלישי ביום 11.9.2023 – קרי, טרם נסקרה החזקה בדירה לידי הנتابעת – החלטה הנتابעת כי היא זכאית להירוש כבעל החזקה בדירה, ומכאן שיש לראות בנتابעת כבעליים, לעניין הוראות סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, אף טרם קיבלה לידי את החזקה בדירה. לחלוין טענה התובעת כי בנסיבות האמורות יש לנتابעת כ"מחזיק מטעם בעל הדירה", כאמור בסעיף 72(ג) לחוק המקרקעין, עליו ניתן להחיל את סעיף 58(א) לחוק המקרקעין.

13. לבסוף, התובעת טענה כי בהתאם להוראות סעיף 62(א) לחוק המקרקעין וסעיף 12(ב) לתקנו המצוי, אשר בתוספת לחוק המקרקעין (להלן: "התקנון המצוי"), ניתן לחייב בעל דירה בחובת שלא פורשו בחוק או בתקנון המצוי, כפוף להסכםתו של בעל הדירה. מכיוון שכך, בין שסעיף 58(א) חל בעניינו ובין שאין חל בעניינו, יש לחייב את הנتابעת לאור הסכמתה המפורשת שנייתה במסגרת סעיף 6.1 להסכם הניהול.

14. ביום 26.1.2025 הוגשו סיכומי הנتابעת. בסיכוןיה טענה הנتابעת כי זכויותיה בדירה לא הועברו לה עד לקבלת החזקה בדירה, ומכוון שכך אין להראות בה בעל הדירה עד למועד זה. הנتابעת הציגה פסיקה ענפה בנוגע למועד המסירה, ולכך שஸירת החזקה בדירה מסימית את הסכם המכרז, לעניין השלמת התשלומים וכן בנוגע לנושאים נוספים. מכך בבקשת הנتابעת למודד "הלכה", לפיה עד למועד המסירה אין להראות ברוכש בעל החזקה בדירה. נטען כי "הלכה" זו תקפה גם לעניין סעיף 58(א) לחוק המקרקעין. בשולי סיכוןיה טענה הנتابעת כי יש להעביר את הסכסוך להכרעתו של בורר, בהתאם להסכם הניהול.

15. אצין כי הנتابעת פירטה שורה ארוכה של הפרות נטעןות של הסכם המכרז על-ידי הקובלן. נושא זה חורג מהנושא שעומד להכרעתו, מה גם שהפרות נטעןות אלה לא הוכחו והקובLEN כל אינוצד להליך. בנסיבות אלה לא ראייתי צורך לפרט את טענות הנتابעת בעניין זה, ולצורך הדיון אני נכון לצאת מנקודת הנחה שהאיוח במסירה אכן היה הפרת חוזה על-ידי הקובלן.

16. ביום 3.2.2025 הוגשו סיכומי תשובה מטעם התובעת. בסיכוןי התשובה התובעת הצירה כי היא מקבלת את עמדת הנتابעת, לפיה בכלל עד למועד מסירת החזקה האחוריות על תשלום דמי

מס' תיק: 3/472/2023

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

הנציות היא על הקבלן, אולם ככל זה אינו חל בעניינו, נוכח הסכמתה המפורשת של הנتابעת, כמו שאר בעלי הדירות, לסטות מכל זה, במסגרת סעיף 6.1 להסכם הניהול. התובעת הקדישה חלק מסיכון התשובה לפסקי הדין הרבים שאלהם הפניה הנتابעת, ושלטענת הנتابעת קובעים כי רוכש הופך לבאים של דירה רק לאחר מסירת הדירה לידי והשלמת התשלומים. לטענת התובעת פסקי דין אלה אינם נוגעים לעניינו, היוות שהם עוסקים בשאלת פרשנות קונקרטית של חוזים ספציפיים בנוגע להגדרת "מועד המשירה" בדיון או בהסכם מכיר, ובכל מקרה אינם דין בסעיף 58(א) לחוק המקרקעין. אקדמי ואומר כי טענת התובעת בעניין זה מקובלת עליי, וגם אני סבור כי פסקי הדין שאלהם הפניה הנتابעת עוסקים בנסיבות הקונקרטיות של המקרים שנדונו בהם, ושלא ניתן ללמידה מהם הלכה לעניינו. נוכח האמור אمنع מהתייחס לפסקי דין אלה.

17. לאחר עיון בסיכומי הצדדים ששית מוקם לאפשר לצדדים להתייחס לשאלת משפטית שאליה לא התיחסו בסיכומיהם – האם יש לראות בסעיף 58(א) לחוק המקרקעין כיוצר חוב על הדירה עצמה, במובן זה שנייתן לחייב בעל דירה בחוב שנוצר בתקופה שקדמה לבתותו בדירה. בהתאם לכך קבעתי ביום 26.2.2025 כי הצדדים רשאים לטעון לעניין זה, תוך הפניה הצדדים, בין היתר, להחלטת כב' השופט ג. סולברג ברע"א 2292/23 שטיינברג-ニיסן נ' יוגב (3.4.2023) (להלן: "ענין שטיינברג-ニיסן"). הצדדים הגיעו סיכום בעניין זה; באופן מפתיע עדת התובעת הייתה שאין לייחס לבעל דירה חובות שנוצרו בתקופה שקדמה לבתוותו בדירה, בעוד הנتابעת טענה דזוקא ההיפך. יצוין כי לא ברור לי כיצד, לאור עמדתה זו, הנتابעת עומדת על טענותיה. לעומת זאת הצדדים בעניין זה ATIICHISHT בהתאם לצורך, במסגרת הדיון בנושא זה.

18. בעת, לאחר השלמת טענות הצדדים, הגיעו העת להכריע בתביעה.

דיון והכרעה

19. כאמור, דין התביעה התקבל.

מבוא – התשתית העבודה והשאלות השניות בחלוקת

20. אין מחלוקת כי בהתאם לסעיף 6.1 להסכם הניהול הנتابעת מחויבת לשלם לתובעת את סכום התביעה. לנتابעת שתי טענות הגנה: (1) עד למסירת החזקה היא לא הייתה הבעלים של הדירה, ומשכך אין תחוללה לסעיף 58(א) לחוק המקרקעין בתקופה זו, בכל הנוגע אליה; (2) הקובלן הפר את הסכם המכיר בכך שלא מסר את הדירה בזמן, ולכן האזרחות לחוב שנוצר בתקופה הנتابעת. מבחינה מהותית אין מדובר בטענות הגנה, לנוכח העובדה בדבר החבות החוזית של הנتابעת כלפי התובעת. כך, גם אם ייקבע כי אין תחוללה לסעיף 58(א) לחוק



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/472/2023

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

המקרקעין, הרי שאין מחלוקת שלנתבעת חובה חוזית עצמאית כלפי התובעת; כמו כן, גם אם תתקבל טענה התובעת בדבר אחריות הקובלן, הרי שטענות אלה נוגעות למשור היחסים שבין הנتبעת לקובלן, ואין רלוונטיות למשור היחסים שבין הנتبעת לנtbעת.

21. עם זאת, טענותיה של הנتبעת רלוונטיות מהבחן הпроצדורלי. סעיף 72(א) לחוק המקרקעין מגביל את סמכותו של המפקח על רישום מקרקעין להריע בחלוקת בנושאים ספציפיים, ולענין זכויותיהם וחובותיהם של בעלי דירות לפי התקנון או לפי סעיף 58 לחוק המקרקעין. בעניין זה נקבע כבר, כי התחייבות חוזית של צד שלישי לשאת בהוצאות סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, אינה מקנה סמכות למפקח על רישום מקרקעין לדון באותה תביעה (ראו: ע"א (מחוזי תל אביב-יפו) 1730/99 צ.ה.ר. *חברה לפיתוח ובנייה בע"מ נ' יוס-טוב עובד שבבי* (1987) בע"מ, פסקה 7 (31.12.1999) (להלן: "עניין צ.ה.ר.")).

22. נמצא אפוא, כי אם תתקבל טענה הנتبעת שאין יסוד לחיבתה לפי התקנון או לפי סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, הרי שהנסיבות העניינית להכרעה בתביעה זו אינה נתונה למפקח על רישום מקרקעין. בהינתן האמור, ועל-אף שלנתבעת אין כאמור כל טענה הגנה מהותית, יש להידרש לשאלת האם הנتبעת חברה בתשלום מכוח התקנון המצו依 או מכוח סעיף 58(א) לחוק המקרקעין.

23. כאמור בפתח פסק הדין, התביעה שלפניו מצריכה הכרעה בשלוש שאלות: (1) האם ניתן לתבוע בעל דירה בקשר עם חוב לפי סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, שנוצר בתקופה שקדמה להיווטו הבעלים של הדירה? (2) מהו המועד שבו מתחייב רוכש דירה בתשלום לפי סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, ביתר פרך ו'1? (3) האם להסכמה במגרות הסכם מכיר, לשאת בתשלום שחרור בגין מהוראות חוק המקרקעין, יש תוקף "תקוני" ולא רק תוקף חוזי?

24. אדון בשאלות אלה בסדרן.

סעיף 58(א) לחוק המקרקעין לא יוצר לבעל דירה חבות בגין חובות שנוצרו עובר לתקופתו

25. השאלה הראשונה בה יש לדון היא האם ניתן לייחס לבעל דירה חוב מכוחו של סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, אשר נוצר לפני רכש בעל הדירה את זכויותיו בדירה. ובענין, האם ניתן לייחס לנtbעת, כבעל הדירה היום, חוב שנוצר לפני שקמתה חזקה בדירה, ללא תלות בשאלת מי היה בעל הדירה בתקופה זו.

26. אקדמי ואומר כי לדעתו התשובה לכך שלילית. אפרט את עמדתי.

מס' תיק: 3/472/2023

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

27. בעניין **שטיינברג-ニיסן** דן כב' השופט **סולברג** ברשות ערעור שהתקבלה, בין היתר, ביחס לשאלת הבאה: "האם חזקת ההסכמה המצויה בסעיף 17(ג) לחוק המקרקעין, המתיחסת אל "בעל דירה שהורחבה", חלה על הגברא (in personam) – על בעל הדירה עצמו, או שמא על החפצא – (in rem) על הדירה שהורחבה" (ראו: שם, פסקה 9). בהחלטה נדונה סיטואציה בה למשיבים היו שתי דירות בבית מסוון, כאשר אחת מהן הורחבה בעבר. טענת המבוקשת הייתה, שבנסיבות שהבחן המשיבים הרחיבו את אחת מדירותיהם, "יש למנות את 'קולם' ממשיכים, לא רק ביחס לדירה שהורחבה, אלא גם ביחס לדירותם הנוספות" (שם, פסקה 3).

28. מהסיבות שמפורטות בהחלטה דחה כב' השופט **סולברג** את בקשה רשות הערעור (ראו: שם, פסקאות 10-11). עם זאת, השופט **סולברג** מצא לנכון להוסיף להחלטתו את הדברים הבאים:

"לסיום אצין, כי גם לגופו של עניין, דומני כי לשון הסעיף סובלט גם סובלט את שני הפירושים, אף דעתנו נוטה, מבלתי שادرש לטעת מסמרות בדבר, לפירושות שנגרסת שיש לאחר הדירה, ולא אחר הבעלים (ראו: סעיף 58(א) לחוק המקרקעין; סעיף 13(ב) לתקנון מצוי של בעלי הדירות בבית מסוון שבתוספת הראשונה לחוק המקרקעין). על כל פנים, משהכרעת שאין צורך בכך כדי לדוחות את הבקשה שלפני, ניתן להזכיר שאלה זו לעת מצוא."

29. ניתן להבין מהדברים, כי עמדתו של כב' השופט **סולברג**, שנאמרה בבחינת למעלה מהצורך, וambilי שייהי בה כדי לקבוע הלכה, היא שסעיף 17(ב)(ג) לחוק המקרקעין חל על הדירה עצמה, ומכאן שלא חלה חזקת ההסכמה במקורה שנדון באותה החלטה, ביחס לדירה שלא הורחבה. השופט **סולברג** לא מסתפק בהציג נטייתו ביחס לפרשנות סעיף 17(ב)(ג), ומוסיף התיאសות בעניין זה גם לסעיף 58(א) לחוק המקרקעין ולסעיף 13(ב) לתקנון המצוי. כפי שיפורט להלן, אני סבור כי השוואת לשון סעיף 58(א) לחוק המקרקעין לשון סעיף 17(ב)(ג) לחוק המקרקעין, מביאה למסקנה כי בסעיף 17(ב)(ג) ישנה קביעה ביחס לדירה (במובן של חפצא), בעוד שבסעיף 58(א) לחוק המקרקעין לשון הסעיף מובילה למסקנה שהחייב הוא על בעל הדירה (במובן של גברא). לא ברור לי אפוא האם הפניית כב' השופט **סולברג** לסעיפים אלה נועדה להציג מקורות נוספים שבהם יש חיוב חפצא על הדירה, או דווקא להציג מקורות שבהם ברור כי הכוונה הייתה לחיוב גברא, וכך לחזק את עמדתו לעניין סעיף 17(ב)(ג) על דרך ההנגדה. בין כך ובין כך, דבריו של כב' השופט **סולברג** נאמרו בהערת אגב תמציתית בלבד ואין למודד מהם הלכה.

30. לנוףם של דברים, קביעה לפיה סעיף 58(א) לחוק המקרקעין מחייב חבות על הדירה עצמה (חייב חפצא), משמעה כי במקרה שבו התחלו עבילים ניתן להייב את הבעלים החדש בחוב שהתגנש בתקופת הבעלים הקודם, שכן החיוב הוא על הדירה ולא על הבעלים. לעומת זאת, אם החוב

מס' תיק: 3/472/2023

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

חל על בעל הדירה, הרי שניתן לחיב בעל דירה רק בגין החוב שנוצר בתקופה שבה היה הבעלים. בעניינו-שלנו, בהינתן שאין מחולקת שכןון להיות הנتابעת היא הבעלים של הדירה, לעניין הוראות סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, הרי שאם סעיף 58(א) מחייב את החוב על הדירה, יש לחיב את הנتابעת גם בגין התקופה הנتابעת, וזאת ללא קשר לשאלה האם בזמן שנוצר החוב היא הייתה בעל הדירה.

31. כאמור, דעתך היא שסעיף 58(א) לחוק המקרקעין קובע חובה אישית על בעל הדירה, וכי לא ניתן ליחס לבעל דירה חבות מכוון סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, בקשר עם התקופה שקדמה להיווטו בעלי הדירה. עמדתי זו נובעת, בראש ובראשונה, מleshono של סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, אולם גם מעקרונות כללים שנוגעים להטלת חבות. אסביר את עמדתי.

32. סעיף 58(א) לחוק המקרקעין קובע כדלקמן:

"בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחייבים על פי דין או המקובלים על פि הנוהג, לפי יחס שטח רצפת דירתו אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף, זולת אם נקבע בתקנון שיעור השתתפות אחר" (ההדגשה הוספה – ב.ל.).

33. אני סבור כי לשונו של הטעיף ברורה. החבות שモוטלת בסעיף 58(א) לחוק המקרקעין מתיחסת **לבעל הדירה** ואינה מתיחסת **לדירה עצמה**. השוואת הוראה זו להוראות אחרות מבירה, שכאשר החוק ביקש להתייחס לדירה עצמה הוא עשה זאת בצורה ברורה. כך, בסעיף 72ב(ג) לחוק המקרקעין נקבע כי:

"בעל דירה שהורחבה ייראה כמי שהסכים להרחבה דומה של כל דירה אחרת באותו בניו" (ההדגשה הוספה – ב.ל.).

34. כפי שציינה בא-כוחה המלומדת של התובעת, סעיף 72ב(ג) מתייחס ל"בעל דירה שהורחבה" ולא ל'בעל דירה שהרחיב את דירתו'. לעומת זאת, סעיף 72ב(ג) נקט החוק בלשון ברורה ממנה עולה כי המוקד הוא האם הדירה הורחבה (חפצא) ולא האם הבעלים בחר להרחיב את הדירה (גברא) (בעניין זה ראו: פרוטוקול מס' 299 של ועדת החוקה, חוק ומשפט של הכנסת ה-13, 22.10.1955 וכן פרוטוקול מס' 314 של ועדת החוקה, חוק ומשפט של הכנסת ה-13, 11-10.3.1995), מהם עולה כי הנוסח האמור נבחר בכוונת מכון במטרה לכלול כמסכימים להרחבה דומה גם את חליפיו של בעל דירה שהרחיב את דירתו).

מס' תיק: 3/472/2023

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

35. לא זאת אף זאת. במקרים שבהם רצה המחוקק לקבוע כי תוטל חבות על נכס, ולא על בעל הנכס, הדבר נעשה בצורה ברורה ומפורט. כך, בסעיף 8(א) לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חוקה להשגת יעדו התקציב), התשנ"ג-1992 (להלן: "חוק ההסדרים") נקבע כי: "מועצת תטיל בכל שנה כספים ארנונה כללית על הנכסים שבתחומה..." "על הנכסים" ולא על 'בעלי הנכסים' (ראו: בר"מ 3036/24 גלעד רוזה השקעות בעמ' נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב, פסקה 13 (ນבו 12.12.2024) (להלן: "ענין גלעד רוזה"). עם זאת, גם במקרה זה נקבע כי על-אף לשונו הברורה של חוק ההסדרים, החוב למשעה אינו מוטל על הנכס, אלא על המחזק בנסיבות, שכן נכס מקרקעין אינו אישיות משפטית אשר יכולה להיות נושא לחבות וזכויות. יפ"ם לעניין זה דבריו של כב' הנשיא א. גורוני:

"מלשון הסעיפים (הכוונה, בין היתר, לסעיף 8(א) לחוק ההסדרים – ב.ל.) עלול להתעורר הרושם, כי נושא המים הם המקרקעין עצם. **אלא שברור הוא, כי נושא המס הוא לא המקרקעין אלא הנישום, והוא זה החייב בתשלומו.** במקרה של החוב בארכוננה מדובר, בכלל, על המחזק בנכס [...]. הטעם המרכזי לכך שהמקרקעין עצם אינם יכולים להיות הנישום המחייב בתשלום המס, הוא שנכס מקרקעין אינו אישיות משפטית. לא ניתן להטיל עליו" **חייבים משפטיים ואינו "לו" אפשרות לבצע פעולות משפטיות [...].** מכאן הביעתיות שבאupon ניסוח סעיפים 11(1) לפકודת המסים וסעיף 8(א) לחוק ההסדרים, מהם ניתן למוד, בטעות, כי הארנונה מוטלת על המקרקעין עצם, ולא על האישיות המשפטית הרלוונטיית בעלת הזיקה אליהם. יצוין, כי צורת ניסוח בעייתי זו חוזרת על עצמה גם בדברי חוקה אחרים (ראו למשל, סעיף 6 לחוק מיסוי מקרקעין, הקובע כי "מס שבך מקרקעין... יוטל על השבח במכירת זכות במקרקעין" (ראו: בג"ץ 7009/04 עיריית הרצליה נ' הייעץ המשפטי לממשלה, פ"ד סו(3) (2014) 663-662, 596)).

36. ואכן, מפקודת הערים [נוסח חדש] עולה בצורה ברורה כי גם חיוב ארנונה, על-אף לשונו של סעיף 8(א) לחוק ההסדרים, אינו חיוב "חפци" כי אם חיוב שלל על המחזק בנכס. כך, סעיף 326 לפקדות הערים [נוסח חדש] קובע כי "נעשה אדם בעל או מחזקו של נכס שמשמעותו עליו ארנונה, יהיה חייב בכל שיעורי הארנונה המגיעים ממנו לאחר שנעשה בעל או מחזק של הנכס". הווה אומר: על-אף שחויב ארנונה חל על הנכס, לא ניתן לחייב את הבעלים של הנכס בקשר עם התקופה שקדמה לבתו נכס. להשלמת התמונה אציין כי על-אף שחויבת הארנונה מוטלת על בעל הנכס, ישנו היבטים "חפציים" בחיוב ארנונה, שנוגעים לנכס עצמו (ראו: עניין גלעד רוזה).

מס' תיק: 3/472/2023

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

37. כללם של דברים: סעיף 58(א) לחוק המקרקעין קובע כי החובה להשתתף בתשלום בגין דמי הנציבות חל על בעל הדירה (גברא) ולא על הדירה עצמה (חפצא). עם זאת, גם לו יתואר שישנם היבטים מסוימים בסעיף 58(א) שיוצרים חייבם על הדירה עצמה, הרי שעדיין שומה עליינו לומר כי נושא החוב הוא בעל הדירה ולא הדירה עצמה, כך שלא ניתן ליחס לבאים הנוכחים של הדירה, חובות שנוצרו בתקופה שקדמה לרכישתו את זכויותיו בדירה (בדומה לחוב ארוננה).

38. אזכיר כי גם פרופ' ויסמן פירש את סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, כמהיל חובות על בעל הדירה ולא על הדירה, וככלשונו:

"ניסייה בחובות העבר. כאשר קונה אדם דירה מבעל קודם (שלא מן הקבלן)عشוויה להטעורר השאלה של חובות העבר בגין הבעלות בדירה, דהיינו חובות שנוצרו בתקופה שקדמה למועד העברת הבעלות אל רוכש הדירה הנוכחי (בין שמועד הפירעון היה לפני מועד העברת הבעלות ובין שהוא לאחריו). יש שיטות משפט שבהן נקבע כי הבעלים הקודם והבעל החדש אחרים ביחד ולהזדה לחובות העבר. יש מדיניות שהבחן נקבע כי חובו של בעל דירה בגין הוצאות ההזדה של הבית הוא שיעבוד על הדירה וככזה רובם השיעבוד על הנכס בהתעלם מחילופי בעליו. דומה כי לא כזו הוא הדין על פי המשפט הישראלי. על פיו אחראי בעל דירה רק לחובות שהוצרו מאז היותו בעל הדירה, ואין הוא נושא באחריות לחובות העבר, שנוצרו בתקופה שבה לא היה בעל הדירה. דומה כי כך יש לפרש את ההוראה שבחוק האומרת כי "בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרשות להחזקתו התקינה של הרכוש המשותף...". החובות שלל בעל דירה לשאת בהם הם רק אלה שנדרשו עבור התקופה שבה הוא היה בעל דירה" (ראו: יהושע ויסמן **דיני קניין בעלות ושיתוף**, 501-500 (1997) (להלן: "ויסמן"), הדגשה הוספה – ב.ל.).

39. כאמור אבקש להוסיף שתי העורות, בעקבות טענות הצדדים, ובפרט בעקבות טענות הנتابעת.

40. העירה הראשונה נוגעת לע"א 402/80 **"אתגר" הקלוב הישראלי החדש למסחר ביילומים בע"מ נ' מ.ב.א. החזקות ונכסים בע"מ**, פ"ד לה(3) 309, 321 (1981) (להלן: "ענין אתגר"), שם נקבע כדלקמן:

"רוכש דירה בבית משותף בא לכל דבר בנעליו של הבעלים הקודם, שמןנו רכש את הדירה, וטענת מניעות, שיכולה להיות להישמע כנגד המעביר, טוביה גם נגד הנעבר; והיפוכו של דבר: זכות שהיתה בידי המעביר עוברת לרוכש הדירה עם העברת הקניין עלשמו, והוא אם לא הוסכם אחרת."



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מספר תיק: 3/472/2023

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

41. נטען כי הביטוי "לכל דבר" כולל בחובו גם את עניין חובותיו של המוכר מכוחו של סעיף 58(א) לחוק המקרקעין. איini סבור כי זהה פרשנותו הנכונה של עניין אתגר. הגם שהביטוי "לכל דבר" הוא הביטוי הנרחב ביותר האפשרי, נדמה שיש לסייע את הכוונה בביטוי בהקשר שבו הובע בפסק הדין, להיבטים **קניניות** של הבית המשותף, הנושא שבו עסק פסק הדין, ואין בכך כדי להטיל על הרוכש חובות שבבעל הדירה הקודם צבר במהלך שנים שבחן היה בעל הדירה, לרבות חובות שכבר לפי סעיף 58(א) לחוק המקרקעין. זאת, כפי שאין מחלוקת שאין לייחס לבעל הדירה החדש את חוב הארנונה של בעל הדירה הקודם, על-אף שהרוכש "בא לכל דבר בעליו של הבעלים הקודם" (השו: (המפקח על המקרקעין פתח תקווה) 55/21 **נכסיות הבית המשותף** – רח' **מנחים בגין** 62, פ"ת נ' **נחים**, פסקה 109 (18.8.2022)).

42. ההערה השנייה נוגעת לאפשרות להגיש תביעה לפי סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, נגד מי שהוא בעבר בעל דירה, אולם ביום הגשת התביעה הוא אינו עוד בעל דירה.

43. סעיף 72 לחוק המקרקעין קובע שני תנאים **מצטברים**, אשר רק בהתקיימים קונה המפקח על רישום מקרקעין סמכות לדון בהליך. **התנאי הראשון** – תנאי "מהות הסכסוך" במסגרתו נבחנת השאלה האם עילת התביעה מנوية בהוראות סעיף 72 לחוק המקרקעין. **התנאי השני** – תנאי "זהות הצדדים" במסגרתו נבחן האם הצדדים ל התביעה הם אלה שהמפקח מוסמך להכריע בעניינים (ראו: רע"א 6394/15 **נכסיות הבית המשותף קניון לב כרמיאל נ' חנית ניהול קניון כרמיאל בע'**, פסקה 20 (17.3.2016)). ולעניןנו – למפקח על רישום מקרקעין סמכות ייחודית לדון בסכסוך בין בעלי דירות לעניין סעיף 58(א) לחוק המקרקעין.

44. בכל המקרים שבהם המפקח אינו קונה סמכות, הסמכות תידוע בהתאם לכללי הסמכות הרגילים. דבר זה נכון לגבי שני התנאים לקבעת סמכוותיו של המפקח. כך, כל סכסוך בין הצדדים שהמפקח הוסמך לדון בעניינים, שאינו באחת מהuilות שבסמכות המפקח, יידוע בערכאות הרגילות; כך גם, כל סכסוך באחת מהuilות שבסמכות המפקח, שאינו בין הצדדים שהמפקח הוסמך לדון בעניינים, יידוע בערכאות הרגילות. נמצא כי למפקח אומנם סמכות ייחודית לדון בסכסוך בין בעלי דירות לעניין סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, אולם בסכסוך בעניין סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, **שלא בין בעלי דירות**, הסמכות תיקבע בהתאם לכללי הסמכות הרגילים, ובפרט בהתאם להיקף החוב הנتابע.

45. אכן, ניתן שמדובר במצב שאינו רצוי, שכן המפקח על רישום מקרקעין הוא הגורם בעל המומחיות בהכרעות בסכסוכים מעין אלה, וייתכן שרצוי להפקיד בידו כל סכסוך בוגע לסעיף 58(א) לחוק המקרקעין. אולם גם אם נניח שמדובר במצב שאינו רצוי, אין בכך להשפיע על

מס' תיק: 3/472/2023

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

שאלת בסיס החיוב, ולהביא לכך שבעקבות זאת נשנה את החיוב שנקבע בסעיף 58(א) לחוק המקרקעין מחייב על בעל הדירה לחיוב שחיל על הדירה עצמה.

46. לסייעם: סעיף 58(א) לחוק המקרקעין קובע חובה לבעל דירה בקשר עם תקופתו כבעל דירה, ואין לייחס לבעל דירה את חובתו של בעל הדירה שקדם לו (לדעת אחרת ראו: (המפקח על המקרקעין חיפה) 685/24 נציגות הבית המשותף ברוח 28 חדרה נ' יעקב (6.1.2025)). בהינתן האמור, יש לבחון בעניינו-שלנו האם יש יסוד לטענת התובעת בדבר חובתה של הנتابעת, בקשר עם התקופה שקדמה לקבלתה את החזקה בדירה.

47. אצין שקייעתי בוגע לתחולתו של סעיף 58(א) לחוק המקרקעין יש בה כדי לעורר במקרים מסוימים שאלות בדבר השאלהמתי "ኖצר החוב", האם בתקופת הבעלים הנוכחי או הבעלים הקודם. כך, למשל, במקרה שבו סמוך לאחר רכישת בעל דירה את זכויותיו בדירה הוחלת על ביצוע תיקון בבית המשותף, בגין ארוע שאירע עוד בטרם רכש את זכויותיו (ראו: ויסמן, עמ' 501). הכרעה בסוגיה זו אינה נדרשת בעניינו, ועל-כן אותהusta לעת מצוא.

רוכש דירה בבית לפי פרק ו' 1 יתחייב לפי סעיף 58(א) לחוק המקרקעין מהמועד שבו תחול בעניינו הגדרת "בעל דירה", האמורה בסעיף 77א לחוק המקרקעין

48. כאמור, הבית נושא התביעה לא נרשם בפנקס הבתים המשותפים, וחל בעניינו פרק ו' לחוק המקרקעין. סעיף 77ב לחוק המקרקעין קובע כי הוראות סעיף 58 לחוק המקרקעין תחולנה גם על בית לפי פרק ו', בשינויים המחויבים. אחד השינויים המחויבים הוא הגדרת "בעל דירה" לעניין פרק ו' לחוק המקרקעין, אשר מוגדר בסעיף 77א לחוק המקרקעין כדלקמן:

"מי שעלה פי הסכם בכתב זכאי להירשם כבעל דירה בבית או שהוא רשום או זכאי על פי הסכם בכתב להירשם כחוכר לדורות או כחוכר משנה לדורות; כל מחזיק בדירה בבית יראוה לעניין פרק זה כבעל דירה, כל עוד לא הוכיח שאינו כך".

49. לעומת זאת, הגדרת "בעל דירה" בסעיף 52 לחוק המקרקעין, לעניין הוראות פרק ו' לחוק המקרקעין, מגדיר "בעל דירה" כדלקמן:

"לגבי דירה שהוחכרה לדורות – החוכר לדורות או חוכר המשנה לדורות, לפי העניין, זולת אם נקבע בחוזה החכירה שלענינו פרק זה לא יראו אותם כבעלי דירה".



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רוחבות

מס' תיק: 3/472/2023

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

50. סעיף 52 לחוק המקרקעין למעשה אינו מגדר "בעל דירה", אלא מבקש להרחיב את הגדרת "בעל דירה" גם לחוכר לדירות או לחוכר משנה לדירות. המשמעות היא כי "בעל דירה" הוא האדם שלו זכות הבעלות באותה דירה (להגדירה מרחיבה יותר, ראו: עניין צ.ה.ר., פסקה 8).

51. השוואת הגדרת "בעל דירה" בסעיף 52 לחוק להגדרת המונח בסעיף 77א לחוק, מגלת כי המחוקק ביקש לכבדיר כבעל הדירה, לעניין בתים לפי פרק ו', לא את **בעל הזכות הקניינית** – הוא הבעלים הרשות – אלא דוקא את **בעל הזכות החזותית להירשם כבעל הדירה**, שבידיו "זכות שביזור" או "זכות מעין קניינית".

52. המחוקק לא הסתפק בקביעה לפיה "בעל דירה" לעניין פרק ו' יהיה בעל הזכות המעין קניינית, אלא הוסיף **חזקת ראייתית**, לפיה המחזק בדירה הוא "בעל הדירה" – ככלומר בעל הזכות המעין קניינית. ההצדקה לחזקה ראייתית זו נועצת בהגדרת בעל הדירה כבעל הזכות המעין קניינית. בנגדוד לזכות קניינית, אשר ניתן לבקרה בנסיבות יחסית, באמצעות עיון בפנקס הבתים המשותפים, מערך הזכויות ה"מעין קנייניות" אינו חשוף לציבור, ובמקרים מסוימים אף מצריך בירור משפטי כדי לקבוע האם פלוני הוא אכן בעל זכות מעין קניינית. כדי לאפשר לבעלי הדירות בבית לפי פרק ו' להתנהל בצורה סבירה, בלי לדרש מהם לחזור בדבר מערך הזכויות בכל דירה ודירות, נקבעה אותה חזקה ראייתית, המאפשרת להתייחס למחזק כבעל הדירה. יפים לעניין זה הדברים שנאמרו בדיון שנערך בוועדת החוקה, חוק ומשפט ביום 27.7.1977 ועsek, לעניינו, בהגדרת "בעל דירה" בפרק ו' לחוק המקרקעין:

"ש. גוברמן (נציג משרד המשפטים – ב.ל.): אני מבקש להגן על הנושא הכלול. מדובר בתים שקשה לדעת מראש מי יש לו זכות בעלות בהם ומיגר בהם כדיין על-פי הסכם שכירות. לכן רואים כל מחזק כבעליים ואוטו מחייבים בהוצאות ניהול הבית, אלא אם כן יוכל אותו מחזק שאינו הבעלים. על כל פנים ההנחה צריכה להיות שהוא הבעלים אלא אם כן הוא עצמו יוכל שאינו זהה.

ש. אלוני: יש לציין שמדובר בתים לא רשומים ועל כן אי-אפשר להסתכל בספר על שם מי רשום הבית. לכן מוכרים ליצור חזקה, והנושא שבחוורט הכהולה הוא טוב לדעתו.

ח.ג. צדוק: אפשר להביא דוגמה בה המחזק הוא בין הנتابעים, אבל נניח שאחד הדיירים הסובל מאין-הסדרים מגיש תביעה, אז באים האחרים ואומרים לו: מי שכך? הרי אין כל בעל דירה אלא רק דיר משנה או דיר לתקופה קצרה. מה שנאמר כאן נועל את הדלת בפני טענה זו, יוכל להיות שזה נכון כי מי שמחזיק דירה ומוכן לקחת את העניין על עצמו, אין לפסל

מס' תיק: 3/472/2023

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

אותו בתובע" (פרוטוקול ישיבה 7 של ועדת החוקה, חוק ומשפט של הכנסת ה-
8, 9 (27.7.1977); ההדגשה הוספה – ב.ל.).

53. כלם של דברים: מצירופם של סעיפים 77א, 77ב ו-58 לחוק המקרקעין עולה שבבית לפיקדון, החובה לשאת בהוצאות הרכוש המשותף מוטלת על בעל הזכות המuin קניינית. לצד זאת קיימות חזקה ראייתית, אשר ניתנת לסתירה, לפיה המחזיק הוא בעל הזכות המuin קניינית. בהתאם לכך, בתביעה לפי סעיף 58(א) לחוק המקרקעין בבית לפיקדון, נגד מי שאינו מחזיק בדירה, כפי שנעשה בעניינו, על התובעת הנintel לסתור את החזקה שהנתבע איינו בעל הדירה.

54. יודגש. **הן בבתים משותפים והן בבתים שעלייהם חל פרק ו' לחוק המקרקעין, החובה לפיקדון סעיף 58(א) לחוק המקרקעין מוטלת רק על בעל הדירה – לפי ההגדירה הרלוונטית – ואינה מוטלת על המחזיק, כבזה, גם אם בתים שעלייהם חל פרק ו' ישנה חזקה ראייתית לפיה בעל הדירה הוא המחזיק.** רוצה לומר: הגדרת "בעל דירה" בפרק ו' לא הרחיבה את הגדרת החיבב לפי סעיף 58(א) לחוק המחזק, אולם בתים כאמור ישנה חזקה ראייתית, אשר ניתנת לסתירה, שהמחזיק הוא בעל הדירה (השוועה: ע"א (מחוזי ירושלים) 6059/05 **בן עזרא נ' נציגות הבית המשותף מרח' מון 1 ירושלים**, פסקה 18 (21.6.2006))

55. נכון האמור ישנו היגיון בעמדה שעלייה הסכימו הצדדים, לפחות ככלל, כל עוד לא נמסרה החזקה בדירה לרוכש, מי שישא בהוצאות הרכוש המשותף בקשר עם דירה מסוימת, בהתאם להוראות סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, הוא הקבלן, שכן בטרם מסירת הדירה הקבלן הוא המחזיק בדירה, וחזקה שהמחזיק הוא בעל הדירה.

56. בעניינו-שלנו אין מחלוקת כי בתקופה נשוא התביעה הנתבעת לא החזיקה בדירה. מכיוון שכך, לא מתקיימת החזקה האמורה בסעיף 77א לחוק המקרקעין. לטענת התובעת, על-אף האמור יש לקבוע כי הנתבעת הייתה בעלי הדירה בתקופה האמורה, וזאת, בעיקר, בשל כך שהנתבעת הצהירה בהסכם שכירות כי היא זכאית להירשם כבעל הדירה, וזאת עוד בטרם קיבלה לידיה את החזקה בדירה.

57. אני סבור כי אין לקבל את הטענה. ראשית, הסכם השכירות נחתם רק ביום 1.9.2023, הצהרתנה של הנתבעת רלוונטי לפחות אפוא, לכל היתר, ממועד זה והלאה. שנית, זהה העיקר, הוסכם על הצדדים כי הлик זה יתקיים ללא הוכחות על בסיס השאלה המשפטית בדבר חובתה של הנתבעת בתשלום לתובעת בתקופה שבטרם קיבלה לידיה את החזקה בדירה. הסכמה זו התקבלה לאחר שהנתבעת הצהירה במהלך הדיון כי עד למועד מסירת החזקה היא לא קיבלה לידיה את הזכיות בדירה (ראו: עמוד 2 שורות 13-10 לפרטוקול הדיון מיום 9.10.2025). בנסיבות אלה, אני סבור כי הסכם הצדדים בקשה להניח כי לא ניתן היה לראות בנתבעת



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מספר תיק: 3/472/2023

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

כבעל הזכויות בדירה בטרם נסירה לידי החזקה. מעבר לכך, במקרה שבו לא נשמעו הוכחות, וממילא לא ניתן לנتابעת ההזדמנויות להשמע את גרסתה בדבר המשמעות של הצהרתה בהסכם השכירות, ניתן להסתמך על האמור בהסכם השכירות כדי לקבוע כי נסתירה החזקה שנקבעה בסעיף 77א לחוק המקרקעין בדבר בעל הדירה. **כללים של דברים: הנتابעת נחשבת לבעל הדירה החל ממועד המשירה, ולא קודם לכך.**

58. לsicום: הנتابעת לא הייתה בעל דירה בתקופה נושא התביעה, ומשכך אין להיבנה בתשלום חלקה בהוצאות הרכוש המשותף בגין תקופה זו מכוחו של סעיף 58(א) לחוק המקרקעין.

יש לראות בסעיף 6.1 להסכם ניהול כהוראה תקונית אשר מחייבת את הנتابעת

59. לאחר שקבענו כי לסעיף 58(א) לחוק המקרקעין אין תחולה בעניינו, יש לבדוק האם ישנו מקור אחר בדיון, מכוחו מוסמך המפקח על רישום מקרקעין לחייב את הנتابעת בסכום התביעה. בעניין זה הפניה התובעת לסעיף 62(א) לחוק, אשר קובע כי בהסכם בעל דירה ניתן לעורך שינויים בתקנון אשר יחייב את בעל הדירה בתשלום מסווג או בשיעור שונים מההוראות חוק המקרקעין. כן הפניה התובעת לסעיף 12(ב) לתקנון המצווי, אשר קובע הוראה דומה. אציין כי בהתאם להוראות סעיף 77ב לחוק המקרקעין ישנה תחוללה לסעיף 62(א) לחוק בבית לפי פרק ו' 1, וכי בהתאם להוראות סעיף 77ג לחוק, התקנון המצווי יכול על בית לפי פרק ו' 1. הווה אומר: שתי הוראות הדין אליהן הפניה התובעת חלות בעניינו.

60. האם ניתן לראות בהסכם הנتابעת שניתנה במסגרת סעיף 6.1 להסכם ניהול כשיוני בתקנון הבית המשותף, אשר מטיל עליה חובה שלא פורשה בחוק המקרקעין? אני סבור כי התשובה לכך חיובית, ואסביר את עמדתי.

61. סעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר") קובע את האפשרות לסטות מההוראות התקנון המצווי, במסגרת הסכם המכר. הווה אומר: המחוקק הניח כי במסגרת הסכם המכר ניתן לקבוע הוראות שישנו את הוראות התקנון המצווי. בפסיקה נקבע כי במקרה שבו כלל הסכמי המכר אשר נכרתו עם בעלי הדירות כללו הוראה ברורה ומפורטת, אשר מחייבת את בעלי הדירות בהוצאות הרכוש המשותף באופן שונה מההוראות סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, יש לראות באוთה הוראה כהוראה תקונית אשר מתנה דין על הוראות סעיף 58 לחוק המקרקעין (ראו: ע"א 238/83 **曩יגות הבית המשותף נ' מרכוס**, פ"ד מא(2) 568, 561; ע"א (מחוזי ת"א) 50204-10-19 **מגדל טוף - נדל"ן בע"מ נ'曩יגות הבית המשותף** (1986); ע"א (מחוזי ת"א) 267/22 **הולי סייטי曩יגות הבית המשותף** (נבו 1.3.2020); (המפקח על המקרקעין ירושלים) 267/22 **הולי סייטי曩יגות הבית המשותף** (נבו 1.3.2020))

מס' תיק: 3/472/2023

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

השיקעות וניהול בע"מ נ' נציגות הבית המשותף ברחוב אבלס ולטר 9 ירושלים, פסקה 28
(11.4.2024).

62. בעניינו אומנם לא הוצגו כלל חוזי המכירות, אולם אין מחלוקת כי הסכם הניהול היה חלק מהסכם המכירות עליהם חתמו כל הצדדים. כן אין חולק, כי הוראות סעיף 1 להסכם הניהול מפורטות ומפורשות, ומחבירות באופן ברור את היקף החבות שחל על רוכשי הדירות בקשר עם הוצאות הרכוש המשותף.

63. נמצא אףו, שאין מחלוקת כי הוראות סעיף 6 לחוק המכירות מתקיימות בעניינו, וכי בהתאם לכך יש לראות בחתימת הנتابעת על הסכם הניהול כהסכמה המפורשת לשאת בהוצאות הרכוש המשותף, בשונה מההוראות סעיף 58(א) לחוק המקרקעין. כן יש לקבוע כי יש לראות בהסכמה זו כהסכמה אשר נכללת בתקנון הבית המשותף.

64. המסקנה העולה מהאמור היא כי הנتابעת חבה בחוב נושא התביעה, וכי למפקח על רישום מקרקעין סמכות לדון בתביעה. נוכח האמור, דין התביעה להתකבל.

הפקדת פיקדון

65. כאמור, התובעת עתרה בתביעה גם לצו עשה, אשר יורה לנتابעת להפקיד בידיה המכחאה בסכום אשר שווה לדמי ניהול בגין שלושה חודשים, וזאת בהתאם להוראות סעיף 8 להסכם הניהול. הנتابעת לא תהייחס לדרישת זו בכתב ההגנה, אולם במהלך הדיון טענה כי היא אינה יודעת האם התובעת עומדת על דרישתה זו גם אם ביחס לשאר בעלי הדירות, וכי למשתבב הבנתה ישנו הסכם נוסף שנחתם במועד המסירה אשר אינו מצוי בידיה. התובעת הכחישה טענה זו במהלך הדיון, והבהירה כי יש הסכם ניהול אחד, הוא ההסכם שצורף בכתב התביעה. כמו כן, הנتابעת בקשה להtentoot את הסכמתה להפקדת פיקדון בכך שיוכח כי כל שאר בעלי הדירות הפיקדו את הפיקדון כאמור (ראו: פרוטוקול הדיון מיום 9.10.2024, עמוד 1 שורות 9-25).

66. הנتابעת לא עמדה על טענותיה בדבר הפיקדון במסגרת סיכוןיה, ונדמה כי בדיון לא עשתה כן. סעיף 8 להסכם ניהול בירור ומחייב את הנتابעת בהפקדת הפיקדון, כאמור בכתב התביעה. בהתאם למתחווה הדיווני לו הסכימו הצדדים לא נערכו הוכחות ולא הוציאו ראיות. מילא, הטענות העובדות שהעלתה הנتابעת בעניין זה, שספק אם יש להן רלוונטיות, לא הוכיחו.

67. נוכח האמור, גם השעד בדבר הפיקדת הפיקדון מתקבל.

תנינית הבוררות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/472/2023

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

68. כאמור, במהלך סיכומיה חוזהה הנتابעת על טענאה בדבר העברת היליך לבוררות, בהתאם להסכם הנהול. אלא שטענה זו כבר נדונה על-ידי כב' המפקחת קוינט שילוני בחחלתויה מהימים 4.3.2024 ו-30.4.2024, ומשכך לא ראייתי מקום להידרש לטענות אלה.

סוף דבר

69. ניתן בזזה צו עשה אשר מורה לנتابעת להפקיד בידי התובעת המחייב בסכום אשר שווה לדמי ניהול בגין שלושה חודשים, בהתאם להוראות סעיף 8 להסכם הנהול. ההמחייב תופק בתוקף בתוקף 30 ימים מיום הממצאת פסק הדין לנتابעת.

70. הנتابעת תשלם לתובעת את סך כל הסכומים הבאים:

א. סכום התביעה **ב██ך של 5,758.94 ש"ח**, כשהוא נושא ריבית שיקנית מיום הגשת התביעה ועד מועד הפירעון.

ב. בגין להוצאות המשפט. בהיעדר אסמכתה בדבר החוצאות שהוצעו בפועל, אני כובע כי הנتابעת תישא בהוצאות התובעת בגין אגרת הגשת התביעה בסך של 406 ש"ח, וכן בשכר טרחת עורך דין בהתאם לכללי לשכת עורכי דין (התעריף המינימלי המומלץ), התש"ס-2000 בסך של 1,078.52 ש"ח, וזאת בהתאם להוראות תקנה 153 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018. סך הכל תישא הנتابעת בהוצאות התביעה **ב██ך של 1,484.52 ש"ח**, כסכום זה נושא ריבית שיקנית מיום פסק הדין ועד מועד הפירעון.

ניתן היום, ט' ניסן תשפ"ה, בהיעדר הצדדים.


ברק ליפשיץ
מפקח על רישום מקרקעין