



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/161/2024

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

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין
ברק ליפשיץ

התוועת:
נציגות הבית המשותף ברח' יצחק רבין 2, כניסה א', בני ע"ש
ע"י חבר הוועד מר גנדי סטרליין

באמצעות ב"כ: ע"ד בהלו ציון רם
דרך מנחם בגין 3, רמת גן
טל': 077-3182699 פקס: 054-7799000

נגד

הנתבעת:
ש.י.א. מיטב השקעות בע"מ ח.פ. 513864124

באמצעות ב"כ: ע"ד חן שגיא
רח' צה"ל 2, אשקלון
טל': 0722212277 פקס: 0722212277

פסק דין

שני הצדדים הסכימו לביצוע שיפוץ בעליות משותפת, בהנחה שהם בעליים במשותף של הנכס בו בוצע השיפוץ. לאחר מעשה, ומשהו שלם ביצוע השיפוץ והתשלום עליו בוצע, התברר שהנכס איינו בבעליות משותפת, כי אם בבעליות מלאה של אחד הצדדים. האם במצב זה יש להורות לבעל הנכס להשביב לצד השני את חלקו בו נשא בגין השיפוץ? שאלה זו היא השאלה שעולה בעניינו.

רקע עובדתי רלוונטי

1. התובעת היא נציגות הבית המשותף ברח' יצחק רבין 2, כניסה א', בני ע"ש (להלן: "הבית המשותף"). הנתבעת היא בעל הזכיות בכמויות הדירות בבית המשותף, לרבות תשתית חלקה 57. החתנהלות המקובלת בין הצדדים היא שהנתבעת נושאת ב-50% מעלות תחזוקת הרכוש המשותף, וכאשר ישנן הוצאות ממשמעות או חריגות התובעת נועצת אותה בטרם היא מקבלת החלטה.

2. סעיף 56 לתקנון המוסכם של הבית המשותף (להלן: "התקנון המוסכם") קובע שגג הבית המשותף (להלן: "הגג") מוצמד כולם לתשתית חלקה 57, שבבעליות הנתבעת. אין חולק שעיל-אף שהגג הוצמד לשילוח 57, הצדדים התחנלו בגג כאילו הוא משותף. כך, ובין היתר, מוצבים על הגג מתקנים של כל בעלי הדירות, דוגמת דודו שימוש.

מס' תיק: 3/161/2024

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

3. במהלך חודש ספטמבר 2022 פנה מר גדי סטרליין (להלן: "מר סטרליין") בשם התובעת למו אדריכל ממו (להלן: "מר ממו"), מנהל אחזקה בנתבעת, והודיע לו על קיומה של נזילה בגין שמצריכה טיפול. מר סטרליין הודיע למר ממו שהוא התיעץ בנושא עם אחיו של מר ממו, מר ליורו ממו, שעבודת גם הוא בנתבעת, ושלדעתו של ליורו אין טעם בתיקון נקודתי של הגג, ויש צורך לבצע חידושイトם לכל הגג, כפولات מניעה. בתגובה ענה לו מר ממו שגם הוא חשב שכך נכון לפעול.

4. בהמשך לשיחה זו מר סטרליין התקשר בשם הבית המשפט עם חברת איטום מוסרי (להלן: "קבלו האיטום"), לשם ביצוע עבודות איטום בגג בעלות כוללת של 51,667.2 ש"ח. מר סטרליין שיתף את מר ממו בכל שלבי חיפוש בעל המקיים, ואף ביקש ממם המלצה על בעלי מקצוע. בין היתר, מר סטרליין העביר למר ממו, לבקשתו של האחורין, את שתי הצעות המחיר הזולות שקיבל, את פרטי החסם וכוכ'. מר ממו אף התענין בטיב ביצוע העבודות, באחריות שתתקבל וcco'. בסופה של דבר ההתקשרות נעשתה רק לאחר שניתנו אישורו המפורש של מר ממו לביצוע ההתקשרות.

5. על-אף שהגג הוצמד לדירה שבבעלות הנתבעת, במהלך ההידברות ביניהם הסכימו הצדדים לשאת בחלוקת שווים בעלות ביצוע האיטום, כך שכל צד שילם לקבלו האיטום את מחצית התמורה שהוסכמה בסך של 25,850 ש"ח (אציין שנראה שהצדדים שילמו מעט יותר מהסכום שצוין בהצעת המחיר, אולם לא נתענה טענה בעניין זה).

6. בשלב מסוים נודע לתובעת שעל-פי התקנון המוסכם הגג מוצמד כולה תחת חלקה 57. משההדר נודעה פניה התובעת לנתקבעת בדרישה להשבת חלקה של התובעת ביצוע העבודות. לטענת הנתבעת אז נודעה לה לראונה שהגג בבעלותה. תשובה הנתקבעת לדרישת התובעת הייתה שהיא תיאות לשאת בעלות מלאה ביצוע העבודות, לאחר שכל בעלי הדירות יסרו את מתוקניהם הפרטיים מהגג, שהתרבר עתה שהוא בבעלותה המלאה.

7. ביום 31.8.2023 הגיעה התובעת תביעה נגד הנתבעת בבית המשפט השלום בפתח תקווה. ביום 29.2.2024 קיבלה כב' השופטת ז' אדר' את בקשה הנתקבעת להעברת הדיון לבירור בפני המפקח על רישום מקרקעין ברוחות, מהטעמים שפורטו בהחלטתה.

8. אקדמי ואומר כי לאור החלטתה של כב' השופטת אדר' ובהתאם להוראות סעיף 79(ב) לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], התשמ"ד-1984, אדון בכלל טענות הצדדים, מבלי להידרש לשאלת הסמכות העניינית.

מס' תיק: 3/161/2024

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

מהלך התביעה

9. כאמור, ביום 31.8.2023 הוגש כתוב התביעה. בכתב התביעה נטען שההג הוזמד לדירה שבבעלות הנ抬起头, מוטלת עליה החובה הבלעדית לשאת בעלות תיקון הליקויים שבו, וזאת בהתאם להוראות סעיף 3(ב) לתקן המצו依 שבתוספת לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן, בהתאם: "התקן המצו依" ו-"חוק המקרקעין"). הנ抬起头 אומנם הסכימה לשאת במחצית מעלות התקון, אולם הסכמתה זו נעשתה מכיוון שהיא טעונה לחשוב שההג הוא רכוש משותף, ולא ידעה על הצמדתו. בהתאם לכך, נטען שה抬起头 תעשרה על חשבונה של התובעת וקמה לה חובת השבה בהתאם להוראות סעיף 1 לחוק עשיית עשר ולא במשפט, התשל"ט-1979 (להלן: "חוק עשיית עשר").

10. בכתב התביעה עטרה התובעת לפיזוי כספי בסך של 35,456 ש"ח בגין הרכיבים הבאים: פיצויי בסך של 25,850 ש"ח, בגין התשלומים בו נשאה התובעת לקבלן האיטום; פיצויי בסך של 7,500 ש"ח, בגין "עוגמת נפש, טרחה ובזבוז זמן"; וכן פיצויי בסך של 2,106 ש"ח, בגין שליחת מכתב התראה לנ抬起头.

11. ביום 4.4.2024 הגישה抬起头 את כתב הגנה (העיקוב בהגשת כתב ההגנה נבע מבירור בקשה הנתבעת מבית משפט השלום בפתח תקווה לסלק את התביעה על הסף בשל חוסר סמכות). לטענת抬起头 החסכמה בין לבין התביעה בדבר התשלומים מהווה חוזה מחיב, וה抬起头 אינה רשאית לבטלו. כן נטען, כי במידה וה抬起头 הייתה יודעת שמדובר בגג שבבעלותה, וועליה לשאת במלוא עלות התקון, היא לא הייתה מסכימה לתיקון בידי קבלן חיצוני, והייתה מבצעת את התקון בעצמה בעלות פחותה משמעותית.

12. ביום 6.1.2025 התקיים בפני דיון קדם משפט וביום 22.5.2025 התקיים דיון הוכחות. מטעם התביעה העיד מר סטרליין ומטעם הנתבעת העיד מר ממו. בבקשת התביעה, וחוץ התנדבותה, הנתבעת, הצדדים סיכמו טענותיהם בכתב ולא בעל-פה.

טענות הצדדים בסיכוןיהם

טענות התביעה

13. לטענת התביעה בהתאם להוראות סעיף 3(ב) לתקן המצו依 על הנתבעת חלה חובה מוחלטת לתקן ליקויים בגג, שעלולים לגרום לנזק לדירות או לרכוש המשותף. משכך, הנתבעת הייתה חייבה לבצע את התקון שבוצע בגג. התביעה סקרה בתום לב שההג הוא רכוש משותף, ולכן הסכימה לשאת ב-50% מעלות ביצוע העבודות.

מס' תיק: 3/161/2024

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

14. לטענת הנובעת ההסכם בין הצדדים אין עלות כדי חוות מחייב, ומשכך חל על מערכת היחסים ביניהם סעיף 1 לחוק עשיית עשר ולא במשפט, שמחייב את הנובעת בהשגת הזכיה. הנובעת הושיפה וטעה, שככל שיש לראות בההסכם הצדדים חוות מחייב, הרי שהנובעת זכאייה לבטלו ממשתי עילות אפשריות: (1) הטעה – נטען שהנובעת הייתה מודעת לכך שהג מוצמד לדירה שבבעלותה, וכי בנסיבות חוות על הנובעת חוות גלוות לתובעת מידע זה (הטעיה במחדר); (2) טעות לפי סעיף 14(א) לחוק החוזים (ח'לך כלל), התשל"ג-1973 (להלן: "חוק החוזים") – נטען שככל שנכרת חוות, הנובעת התקשרה בחוזה עקב טעות בדבר חלוקת הזכיות בגג. הנובעת ידעה, ולמצער היה עלייה לדעת, שהג שייך לה באופן מלא, ואלמלא הטעות הנובעת לא הייתה מתקשרת בחוזה.

15. נטען כי בין אם חל סעיף 14(א) לחוק החוזים, ובין אם חל סעיף 15 לחוק החוזים, דין חוות הנטען להבטל, תוך פסיקת השבה הדדית. במקרים העניין מושמעות הדבר שהנובעת תשיב לתובעת את החלק בו נשאה בעלות התקיון.

16. הנובעת התייחסה גם לטענת הנובעת לפיה אם היא הייתה יודעת שהג בעלותה וועליה לשאת במלוא עלות התקיון היא הייתה מבצעת את התקיון בעלות נמוכה מהסכום ששולם לקבלת האITEM, ואף נמוכה ממחציתו של הסכום בו נשאה הנובעת. נטען שהטענה נטענה בעלים ולא נתמכה בכל ראייה שהיא, מלבד עדותו של מר ממו.

17. הנובעת אף ביקשה פיצוי בגין עוגמת נפש, טרחה ובזבוז זמן בסך של 7,500 ש"ח. אצין כי הנובעת לא טענה כל טענה קונקרטית בנוגע לנזק זה. כן ביקשה הנובעת הוצאות משפט בסך כולל של 15,268 ש"ח (סכום זה כולל הוצאות בגין מכתב התראה שנשלח לנובעת בטרם הגשת התביעה).

18. אצין כי בהתאם להחלטתי מיום 22.5.2025 הנובעת הייתה רשאית להגיש סיכון תשובה מטעמה עד ליום 29.9.2025, אולם הנובעת נמנעה מלהשתמש באפשרות זו.

טענות הנובעת

19. הנובעת מוסמכת להתקשר בחוזה עם הנובעת, בהתאם לסמוכותה לפי סעיף 69 לחוק המקרקעין. בין הצדדים נכרת חוות מחייב, לפיו כל אחד מהצדדים יישא במחצית מעלות התקיון. הנובעת אינה חולקת על כך שהנובעת לא ידעה אוודות הצמדת הגג לדירת הנובעת, אולם לטענתה מדובר בהתרשות של הנובעת, אשר אמונה על הבית המשותף. נטען כי הנובעת טועתה גם בגין זה, טעות בתום לב, אשר נודעה לה רק לאחר פניית הנובעת בעניין.

מס' תיק: 3/161/2024

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

20. בנסיבות אלה, כך טבעי, לבית המשפט שיקול דעת האם להורות על ביטול החוזה. אצין שהנתבעת אינה מתיחסת להוראות דין, אולם נדמה שהיא שחל בענייננו סעיף 14(ב) לחוק החוזים. טבעי שאין זה ראוי להורות על ביטול החוזה, לאחר שהוא הושלם במלואו, וזאת בשלibus לב לנסיבות הבאות: (1) אם הנתבעת הייתה יודעת עליה לשאת בעלות התקון לא הייתה מתקנת את הגג כולו, אלא רק את החלק שנזוק; (2) אם הנתבעת הייתה יודעת עליה לשאת בעלות התקון היא הייתה מתקנת את הגג בעצמה, בעלות נמוכה משמעותית מעולות התקון שנגבתה על-ידי קבלו האיטום; (3) במידה והנתבעת הייתה מודעת למצוות הזכויות בגג היא לא הייתה נושא בעלות שנגרמה בשל הרמת והחרמת הדודים, שכן הייתה דורשת מבני הדירות שבבעלות דודים אלה לשאת בעלות זו. טבעי שמרСтрлин הודה שאין לחייב את הנתבעת בקשר לעולות זו.

דין והכרעה

21. אקדמיים מסקנה לדין. לאחר שיעיני בחומר שהנicha בפני הנתבעת, מצאתי שלא עלה בידי הנתבעת להוכיח את הטענה שעומדת בסיס הגנטה, לפיה במידה והיתה יודעת שהגג בעלותה הייתה מבצעת את התקון בעצמה תוך חיסכון כספי משמעותי. למעשה, הנתבעת לא הוכיחה מה הייתה עלות ביצוע העבודות עבורה. מצאתי אפוא שהנתבעת, בעלת מלא הזכויות בגג, היא היחידה שננהנה מביצוע האיטום, ושווי הנאה הוא המחיר ששולם עבור התקון.

22. בהינתן האמור, על הנתבעת להסביר לשובע את הסכום בו נשאה בקשר עם ביצוע התקון. מסכום זה יש לנחות את מחצית העלות העודפת לשולמה בגין הטיפול בדודים שמוצבים על הגג, בסך של 1,123.2 ש"ח. אין מחלוקת שמחצית הדודים שייכים לבני הדירות שאינם הנתבעת, והנתבעת אינה צריכה לשאת בעלות עודפת זו.

23. כפי שיפורט להלן, תוצאה זו היא התוצאה אליה הייתה מגיעה לו היתי מנתה את הסיטואציה שלפניי לפי כל אחת מהוראות הדין אליו התייחסו הצדדים (חוק[U]שיות[/U] עשר; סעיף 14(א) לחוק החוזים; סעיף 14(ב) לחוק החוזים; וסעיף 15 לחוק החוזים).

24. לצד זאת, ראוי לדוחות את תביעת התובעת לפיצוי בגין נזק לא ממוני. סעד זה טבעי בעלמא, ללא שהזגה ولو תשתיית מינימלית להוכחתו.

25. אפרט את הדברים.

הוראות הדין הרלוונטיות לעניינו

26. הצדדים לא טעו באופן מפורש ומלא אודות הוראות הדין הרלוונטיות, אולם מדבריהם עולה שישנן ארבע אפשרויות בדבר הוראת הדין אותה יש להחיל בעניינו: (1) חוק עשיית עשר; (2) סעיף 14(א) לחוק החוזים (טעות ידועה); (3) סעיף 14(ב) לחוק החוזים (טעות שאינה ידועה); וכן (4) סעיף 15 לחוק החוזים (הטעיה).

27. בקשר לתחולת דיני החוזים בעניינו. כאמור, לטבעת התובעת הסכומות הצדדים אין עילות כדי "חוזה". עם זאת, התובעת נמנעה מהסביר מדוע אין לראות באותו הסכום כחוזה לכל דבר ועניין. זאת, כאשר מוסכם שהצדדים הסכימו ביניהם בנוגע לחלוקת שכרו של קבלן האיטום, והם פעלו בהתאם להסכומות אלה. בהינתן האמור אני קובע שנכרת חוזה בין הצדדים.

28. השאלה האם חל בעניינו סעיף 15 לחוק החוזים תלולה בשאלת ידיעתה בפועל של הנتابעת אודות זכויותיה בגג; השאלה האם יש להחיל בעניינו את סעיף 14(א) או סעיף 14(ב) לחוק החוזים תלולה גם בסיווג הנורמטיבי הרואין לקרה של "טעות משותפת" בכריתת חוזה (להבחנה בין "טעות הדידית" ל"טעות משותפת" ראו: גבריאלה שלו ואפי צמח *דיני חוזים* 350, 360-359 (מהדורה רביעית, 2019) (להלן: "שלו וצמח"), שלעתים אינו פשוט (ראו: *שלו וצמח*, בעמ' 362-360; דניאל פרידמן ונילי כהן *חוזים* כרך ב 55-80 (2018)).

29. על-אף שישנן מספר אפשרויות בדבר הדין אותו יש לישם בעניינו, איני נדרש להכרעה בעניין הדין החל. הסיבה לכך היא שבנסיבות המקרא לפניי, יישום של כל אחת מההוראות הדין האמורות תוביל לאוთה תוצאה: על הנتابעת לפצות את התובעת בסכום אותו שילמה לקבלן האיטום, בניכוי תוספת העלות בגין הזות מחצית הדזודים.

30. אסביר את הדברים.

31. הג שיך לנتابעת, ובהתאם להוראות סעיף 3(ב) לתקנון המצוין, מוטלת על הנتابעת החובה לדאוג לתקינותתו. ככלומר, התובעת, כמייצגת בעלי הדירות, אומנם נהנית מכח שההג תוקן, אולם האחריות על תיקון הג שיך מוטלת על הנتابעת באופן בלעדי. לכן יש ליחס לנتابעת את מלאה התועלת שיצרו העבודות לחידוש האיטום.

32. האם במקרה כזה על התובעת מוטלת החובה להסביר לנتابעת את הסכום בו נשאה בקשר עם **ביוצע העבודה?**

33. נבחן סיטואציה זו לאור כל אחת מההוראות הדין האפשריות:

מס' תיק: 3/161/2024

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

- **חוק עשיית עושר –** ככל שחל חוק עשיית עושר, הנסיבות האמורות מקומות לנטבעת חובת השבה, כאמור בסעיף 1 לחוק עשיית עושר. עם זאת, לבית המשפט סמכות שבシקול דעת לפטור את הנטבעת מחובת ההשבה, כולה או מಕצתה, במידה שההשבה בלתי כודקת בנסיבות העניין (ראו: סעיף 2 לחוק עשיית עושר).
- **סעיפים 14(a) ו-15 לחוק החוזים –** ככל שחלים סעיפים 14(a) או 15 לחוק החוזים הרי שקמה לנטבעת זכות אוטונומית לבטל את החוזה. בהתאם להוראות סעיף 21 לחוק החוזים, ביטול חוזה גורר להשבה הצדית של התמורה שקיבלו הצדדים על פי החוזה. בעניינו הטענה, למעשה דבר מהחוצה בעודו הנטבעת קיבלה חידוש איטום לגשבועותה. ההשבה בעניינו אינה אפשרית בעין, ועל כן יש להוראות על השבה בכיסף. אין מחלוקת שהשבה מלאה בעניינו היא הסכם אותו שלימה הנטבעת לקבלן האITEM.
- בהתקנים לפסיקה "כל החוזיות והኒיטרליות בהשבה אינם עיקرون ללא חריגים. מיסודות ההשבה בחוזה שננטבען מוחמת גם בנסיבות נושא נטבעת על דיני עשיית עושר ולא במשפט, קיימים מירוח שיקול דעת שיפוטי בהתאם לישומים של דיני ההשבה לדרישות הצדק והיווך ביחס שבין הצדדים" (ראו: ע"א 5393/03 פרג' נ' מיטל, פסקה 5 (18.1.2005); דנ"א 10901/08 ביזמן השקעות בע"מ נ' משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ, פ"ד סה(1) 350, 386-383 (2011) (להלן: "עניין ביזמן"); רע"א 6327/12 ניב נ' דן חbra להחברה ציבורית בע"מ, פסקה 30 לפסק דין של כב' השופט י' דנציגר (1.9.2013); שלו וצמא, בעמ' 473-474). כלומר, **בכל הנוגע ליישום ההשבה שבדיני החוזים, לבית המשפט שיקול דעת לבחון את נסיבות המקרה ולהפחית את ההשבה, בהתאם לעקרונות שנקבעו בסעיף 2 לחוק עשיית עושר.**
- **סעיף 14(b) לחוק החוזים –** ככל שחל סעיף 14(b) "לבית המשפט מרוחך נרחב של שיקול דעת בשאלת האם לבטל את החוזה שנכרת מתוק טעות ("אם ראה שמן הצד לעשוות כן")" (ראו: עניין ביזמן, בעמ' 382). כאשר בית המשפט מוסמך לחייב את הצד שטעה, וב униינו את הטענה, בפיizioי بعد הנזק שנגרם לצד השני בקשר עם כריתת החוזה.
- משהחוצה קיים במלואו, ואין אפשרות להוראות על השבה בעין, המשמעות היחידה של ביטול החוזה לפי סעיף 14(b) הוא ההוראה בדבר השבת התמורה. כמו כן, ומטבע הדברים, בשיקול הדעת האם יש להוראות על ביטול החוזה באופן מלא או חלק, יש מקום לשקלול את מכלול השיקולים הרלוונטיים, דוגמת האפשרות לחייב שמנעה מהנטבעת.

מס' תיק: 3/161/2024

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

34. כללם של דברים: בנסיבות המקרא ש לפנוי, תהא הוראת הדין שתחול אשר תהא, התוצאה תהיה שישנו שיקול דעת לבית המשפט להכריע בדבר היקף ההשבה בו תחוב הנتابעת לתובעת, וזאת בהתאם לעקרונות שנקבעו בסעיף 2 לחוק עשיית עושר. גם אם יחול סעיף 14(ב) לחוק החוזים, הרי שלבית המשפט שיקול דעת נרחב אם להורות על ביטול החוזה וקביעת היקף ההשבה. דבריה של השופטת (כתוארה אז) מ' נאור בעניין **בייזמן** "כל הדרכים מובילות לromea" (שם, בעמ' 386).

35. בהינתן האמור, אני רואה צורך להידרש לשאלת איזו הוראת דין חלה בעניינו. כך גם אני רואה צורך להכריע במחלוות בדבר מידת ידיעת הנتابעת אודות זכויותיה בגג, בזמן ההתקשרות בין הצדדים בקשר לתיקון הגג.

36. עם זאת, ראוי לזכור להעיר שלא מצאתי ראייה שתומכת בטענת הנتابעת לפיה הנتابעת הטוענה אותה ביודען. התרשומות היוותה הייתה שהנتابעת פعلا בתום לב, וסבירה בזמן אמת שההג הוא חלק מהרכוש המשותף של הבית המשותף.

בחינת הנסיבות הרלוונטיות לעניינו

37. טענת ההגנה המרכזיות של הנتابעת היא שבמידה והייתה יודעת שהג בעלותה, היא הייתה מבצעת את עבודות האיטום בעצמה, בעלות נמוכה ממשמעותית מהמחיר שקיבל האיטום. לטענתה, הסכמתה לשאת במחצית העלות גם היא יקרה יותר מהעלות עבורה לבצע את האיטום, אולם מכיוון שהוא במחצית הסכום בלבד הפער אינו גדול, ו邏輯ically היא העדיפה שלא להתעסק בכך ולהשאר את הטיפול בנושא זה לתובעת, תוך שהיא נושאת במחצית העלות. הנتابעת אף הוסיפה וטענה שבמידה והעלות הייתה מושחתה עליה במלואה, ייתכו והייתה בוחרת לבצע איטום נקודתי בלבד.

38. במילים אחרות: טענת הנتابעת, בשל מאפייניה הייחודיים כחברה שבוצעת עבודות קבלניות, השווי הסובייקטיבי של ההנהה שנוצרה לה מעבודות האיטום, נמוך משמעותית מהמחיר ששולם ללקוח האיטום. טענת הנتابעת, יש להתחשב בכך בקביעת ההשבה (או להימנע בשל כך מההורות על ביטול החוזה, ככל שחל בעניינו סעיף 14(ב) לחוק החוזים).

39. השאלה על פי איזו אבן בוחן יש לבדוק את ההתערות ב מקרה של השבה אינה טריומיאלית, במיוחד במקרים, כבעניינו, בהם ההשבה אינה בעין כי אם בשווי (ראו: ע"א 8728/07 **אגראפרם אינטראנשיונל בע' מ' מאירסון פסקאות 53-49** (15.7.2010); דניאל פרידמן ואלון שפירא בר-אור **דין עשיית עושר ולא במשפט**CRC ב 890-887 (מהדורה 3, 2017)). עם זאת, אני רואה צורך להידרש לשאלת זו בעניינו, שכן לא עולה בידי הנتابעת להוכיח את טענתה שהשווי



3/161/2024 מס' תיק:

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

הסובייקטיבי של העבודות שבוצעו נמוך מהמחיר ששולם עבורן. למצער, לא עולה בידה להוכיח את היקף השווי **הסובייקטיבי** הנטען. אפרט את הדברים.

40. הלכה היא כי נטל ההוכחה להתקיימותן של ההגנות שמנויות בחוק עשיית עשר מוטל על הזוכה (ראו: ע"א 588/87 כהן נ' שם, פ"ד מה(5) 327 (1991)). הלכה זו יש ליחס גם במקרה בו צד לחוצה מבקש לצמצם את חובת החשבה שחייב, בהתאם לעקרונות שנקבעו בחוק עשיית עשר. מכאן שעל הנتابעת מוטל הנטול להוכיח את טענותיה העובדיות, לפיהן היה עולה בידה לבצע את האitemים בעליות נמוכה מהמחיר ששולם.

41. טענותיה של הנتابעת בהליך זה, לרבות טענתה לפיה היה בידיה לבצע את האיתום שבוצע בעלות נמוכה מהמחיר ששולם לקבילן האיתום, נתמכה בתקחיהרו של מר ממו, אליו לא צורפה כל אסמכתה רלוונטית. מר ממו הוא עובד של הנتابעת, ונקרה להיעיד מטעמה, ומשכך מתקיים בעדותו סעיף 54(3) לפקודת הראיות [נוסח חדש], התשל"א-1971, לפיו, בכלל נדרש סיוע לעדות יחידה "של אדם המונעינו בתוצאות המשפט לטובת בעל הדין שקרה אותו להיעיד".

42. עדותו של מר ממו לא הוכח כל סיווע. יתרה מכך, מר ממו העיד בחריפות הנגדית שאין לו ידיעה אישית אודות עלות החומרים עבור הנتابעת (ראו: עמוד 6 שורות 17-18 לפרוטוקול הדיון מיום 22.5.2025 (להלן: "פרוטוקול הדיון"), ואף אין לו מידע אישי אודות מצב הגג, והאם יש צורך בפיתוח חדש איטום לגג כולו (ראו: עמוד 5 שורות 44-45 שם העיד מר ממו כי "לא עלייתי מעולם לגג. סמכתי על ליאור אחיו, שעובד עמי").

43. לא זאת אף זאת. מר ממו העיד שישנים אחרים אשר יכולים להעיד טוב ממוני על עלות החומרים (גורםים מטעם חברותת "כל בו לחקלאי", שנטען שמספקת לנتابעת חומרי איטום (ראו: עמוד 6 שורות 11-18)), או על מצב הגג לפני התיקון, ובדבר נחיצות חידוש האיטום (בעניין זה העיד מר ממו שליאור אחיו טיפול בנושא (ראו: עמוד 5 שורות 44-45 לפרטוקול הדיוון). אוטם אחרים נמצאים בקשר עם הנتابעת (חברת כל בו לחקלאי) או עובדים שלה (מר לייאר ממו), ולא מצאתי טעם מניה את הדעת מדוע הנتابעת לא זימנה אותם להיעיד. כמו כן, ניתן שביידי אוטם גורמים מצויים מסוימים, שיש בהם לסייע לנتابעת בדבר עלות ביצוע העבודות על-ידה.

44. ידוע הכלל לפיו מעמידים בעל-דין בחזקתו שלא ימנע מבית המשפט ראייה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראייה לרבענית שהיא ידו, ואינו לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאלילו הובאה הראייה, היהת פועלת נגדו." (ראו: 548/78 **אלמוני נ' פלוני**, פ"ד לה (1) 760, 736 (1980); כן ראו: 2275/90 **ליימה חברה הישראלית לתשויות כימיות בע' מ' באמצעות בניין דור בע' מ' רוזנברג**, פ"ד מז (2) 614, 605 (1993); ע"א 9656/05 **שורץ נ' רמנוף חברה לשחר וcitizen בע' מ'**, פסקאות 26-27 לפסק דיןו של כב' השופט ס. ג'ובראן (27.7.2008). בהינתן

מס' תיק: 3/161/2024

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

שהנתבעת לא הציגה את הראיות שברשותה להוכחת טענתה בדבר עלות ביצוע עבודות האיטום
עבורה, חזקה שראיות אלה היו פועלות נגדה.

45. בהינתן העובדה שלעדותו של מר ממו לא נמצא סיווג והנתבעת מנעה מהציג ראיות שיכולות
היו לתמוך בעמדתה, אני קובע שהנתבעת לא עדמה בנטל להוכיח שהיתה יכולה לבצע את
 העבודות עלות נמוכה מהמחיר שגביה קיבל האיטום.

46. מעבר לנדרש, גם לו היה עולה בידי הנתבעת להוכיח שהיא יכולה לבצע את העבודות עלות
נמוכה מהמחיר שגביה קיבל האיטום, טענתה הייתה נדחתה מהטעם שלא הוכיחה את העלות
עצמה. "הלכה היא כי על התובע להוכיח לא רק את העובדה שנגרם לו נזק [...] אלא להוכיח גם
במידת וDAOות סבירה את גובה הנזק" (ראו: רע"א 4933/22 **ביטון נ' בונייך בנייה פיתוח**
וה**השקעות בע"מ**, פסקה 18 (24.4.2023), שמצטט בהסכמה מע"א 7095/98 **Aerocon C.C. נ'**
הוק תעופה בע"מ, פ"ד נה(4) 397 (2011)). הלכה זו נקבעה בעניין תביעה נזיקית, אולם
היא יפה גם לענייננו. בהינתן שהנטל להוכיח ההגנות בחוק עשיית עושר מוטל על הנתבעת,
מחדרה של הנתבעת מהוכיח את שווי הטעבה שצמיחה מהחייב את דחיתת טענתה בעניין זה
כולה, גם אם היה עולה בידה להוכיח שהיתה יכולה לבצע את העבודות נמוכה מהמחיר
שגבה עבורה קיבל האיטום.

47. אני>Dוחה אפוא את טענתה של הנתבעת לפיה יש לה אפשרות לבצע את העבודות עלות נמוכה
מהמחיר ששולם עבורה ביצוע העבודות לקבלן האיטום.

48. כמו כן, אני>Dוחה את טענתה של הנתבעת לפיה במידה והייתה מודעת לכך שהיא צריכה לשאת
 העבודות, היא הייתה בוחרת לתקן רק את החלק הلكוי בגג, ולא את כולם. כאמור, ההחלטה
להחליט לתקן את הגג כולם, חלף תיקון נקודתי, נעשתה בהתייעצות עם מר ליאור ממו, עובד
הנתבעת. הנתבעת בחרה שלא להעיד את מר ליאור ממו, וממילא גם טענה זו נדחתה. טענות
הנתבעת בנוגע לחלק בגג שתיקונו נדרש, כמו גם לגבי השאלה האם תיקונו היה דוחף או לא,
נדחות מאותו הטעם.

49. בהינתן האמור, יש לקבל את תביעת ההשבה של התובעת. בהיעדר הוכחה בדבר נזק כלשהו
שנגרם לנתבעת מכירית החוזה בטעות, יש לקבוע שלא מתקיימות נסיבות שמצדיקות הפרחתה
כלשהי של סכום ההשבה.

50. להשלמת התמונה אצין, שגם ניתוח המקרה לפי סעיף 14(ב) לחוק החוזים היה מוביל לאותה
תוצאה. בשל הטיעות המשותפת הטעבה התקשרה בחוזה עם הנתבעת, שהביאה לכך שהנתבעת
התעשרה על חשבונה של התובעת. בנסיבות אלה יש להוראות על ביטול החוזה, על-אף שהחוזה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/161/2024

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

כבר הושלם, ללא קביעת פיצויים כלשהם לנتابעת, שלא הוכיחה שנגרם לה נזק כלשהו מההתקשרות.

יש לקזז מעילות העובדות את תוספת התשלום שנגרמה בגין הזות הדודדים של בעלי הדירות שאינם הנتابעת

51. הצעת המחיר כללה תוספת תשלום בסך של 2,246.4 ש"ח, מתוך המחיר הכלול, בגין הזות הדודדים שמדוברים על הגג (ראו: עמ' 61 לTCP של מר סטרליין). בעודו העיד מר סטרליין שמחצית הדודדים שייכים לבעלי הדירות שאינם הנتابעת, ולאין הצדקה שהנתבעת תישא בעלות עבותות אלה (ראו: עמוד 3 שורות 36-41 לפרוטוקול הדיון).

52. בהינתן האמור, **יש לקזז מסכום ההשבה סך של 1,123.2 ש"ח, שהט תוספת העלות בגין הזות הדודדים שבבעלויות בעלי הדירות שאינם הנتابעת.**

לא הוכח נזק בלתי ממוני

53. כאמור, נוסף על פיצויי ההשבה, התובעת תבעה פיצוי בגין נזק לא ממוני בסך של 7,500 ש"ח. מבלי להידרש לשאלת האם נציגות בית משותף רשאית לתבוע פיצוי בגין נזק לא ממוני (ראו: ת"א (מחוזי חי') 243/01 נציגות הבית המשותף – "בית החמנית" ברוח' מלחמת בגין 19 קריית מוצקין נ' חברת גב-ים לקרקעות בע"מ, פסקה 12 (30.5.2008); ת"א (מחוזי מרכז) 42023-03-13 נציגות הבית המשותף ברוח' הבד 6 בהוד השרון נ' קאלש מרדייני נכסים ובניין (94) בע"מ, פסקה 180 (19.3.2019)), הטענה בדבר הנזק הלא ממוני נטעה בعلמא, מבלי שהוסבר מה מקור עוגמת הנפש שנוצרה לתובעת. מעבר לכך, התרשםותי הייתה שהנתבעת התייחסה בכבוד לתובעת, ובפרט למר סטרליין, גם אם סברה שאין יסוד לתביעת.

54. **בנסיבות אלה דין התביעה בגין נזק שאינו ממוני להידחות.**

סוף דבר

55. התביעה מתකבלת בחלוקת. **הנתבעת תשלום לתובעת פיצוי בסך כולל של 24,726.8 ש"ח, בתוספת ריבית שקלית מיום הגשת התביעה בבית משפט השלום בפתח תקווה (31.8.2023) ועד למועד הפירעון.**

56. על-אף שההתביעה התקבלה בחלוקת, כל צד יישא בהוצאותיו. בקביעתי זו לऋתי בחשבון את ההיבטים הבאים: לא היה מקום לכלול בתביעה את הפיצוי בגין הנזק הלא ממוני, שהוועה כ-



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/161/2024

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

20% מסכום התביעה, ושהתובעת נמנעה מלטעון בעניינו; התנהלות התובעת במהלך ההליך הביאה להתררכותו של ההליך שלא לצורך, כוונתי בפרט לבקשתה של התובעת להגשת סיכומיים בכתב, אשר הביאה לעיכוב של חודשים רבים בסיום ההליך; על-אף שה התביעה התקבלה, אני סבור שיש ליתן משקל מסוים לאחריות הנתבעת לטיעות המשותפת של הצדדים, וזאת במסגרת פסיקת החוזאות.

.57. אצין שהצדדים טענו טענות שונות בנוגע לזכותם של בעלי הדירות להציב מתקנים על הגג. טענות אלה כוללות מהנושאים שמצריכים הכרעה במסגרת תביעה זו, שכן אין בהם כדי להשפיע על הסעד הנדרש בתביעה – השבת הסכום ששילמה הנתבעת לקבלן האיטום – ועל כן לא אדרש להן. טענות הצדדים בעניין זה שמורות להם.

.58. לבסוף, אבקש להבהיר שלא מצאתי כל פגם בעדותו של מר ממו, אשר נתפס בעיני כאדם כן ישר. הסיבה לכך שלא ראייתי להסתמך על עדותו פורטה לעיל בפסק דין, ואין בה כדי להטיל פגם כלשהו במר ממו חלילה.

ניתן היום, ל' תשרי תשפ"ו, בהיעדר הצדדים.

ברק ליפשיץ
מפקח על רישום מקרקעין