

מס' תיק: 7/263/2024

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

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין  
ארז שטיינברג

שובל הכפר 6 בע"מ  
באמצעות ב"כ : עו"ד דריך אירית  
ת.ד. 548, כפר סבא, 44104

תובעת

נגד

רבע כחול נדלין בע"מ  
באמצעות ב"כ : עו"ד סקרבני אסף  
ארדינסט, בן נתן טולדאנו ושות', עורכי דין  
רחוב ברקוביץ 4, תל אביב

נתבעת

### פסק דין

1 בין הצדדים התנהל הליך משפטי לפני המפקח על רישום מקרקעין (בתיק שמספרו 282/22) אשר  
2 במסגרתו ביום 28.5.2024 ניתן פסק דין המחייב את הנתבעת לשלם ל התביעה את יתרת חובותיה  
3 בגין דמי אחזקה וניהול לתקופה שעוד לשוף שנות 2022, בסך כולל של 137,718 ש"ח, בתוספת מע"מ  
4 כדיין.

5 על פסק הדין בהליך הקודם לא הוגש ערעור והוא הפך לחלוט.

6 בתביעה זו, מבקשת התביעה לחייב את הנתבעת בתשלום יתרת חלקה בדמי האחזקה והניהול  
7 לשנים 2023-2024 ובסך של 181,440 ש"ח, בתוספת מע"מ כדיין.

8 אקדמי ואומר, כי דין התביעה – להתקבל, מכוח הכלל בדבר מעשה בית דין. להלן נימוקי.

### רקע, הטענות וההלוין

9. עניינה של התביעה בבית משותף ברחוב שרת 6, כפר יונה, הרשות בפנקס הבתים המשותפים  
10 כחלקה 93 בגוש 8150 (להלן: "הבית המשותף"). על ניהולו של הבית המשותף חל תקנון  
11 מוסכם אשר אושר לרישום ביום 7.6.2016 (להלן: "התקנון").  
12
13. הבית המשותף הוא קניון המוכר כ – "קניון הכפר". התביעה, שובל הכפר 6 בע"מ (להלן:  
14 "ה התביעה") היא חברה פרטיט המשמשת כגוף "מוחזק" של הבית המשותף ומספקת לנציגות  
15 ולבני הייחידות בקניון ניהול ואחזקאה שונים, החל מחודש אוגוסט 2018.  
16
17. הנתבעת, רבע כחול נדלין בע"מ (להלן: "ה הנתבעת") היא חברה ציבורית הזכאית להירוש  
18 כבעליים של תת חלקה מס' 1 בבית המשותף. יחידה זו מושכרת על ידי הנתבעת לצד שלישי  
ומשמשת כמרכז מרשת "קרפור". שטחה הרשות של תת חלקה מס' 1 הוא 769 מ"ר.

מפקח על רישום מקרקעין  
ב司מכות שופט בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

מס' תיק: 7/263/2024

4. ביום 27.11.2022 הגישה הנתבעת נגד הנובעת תביעה כספית בגין יתרת חוב דמי האחזקה  
5. וניהול עבור התקופה שבין אפריל 2021 ועד דצמבר 2022 (בתיק מס' 282/22).
3. לאחר שנערך דיון לגופם של דברים, במסגרת הליך משפטי מלא, ולאחר שנשמעו ראיות  
4. וטענות הצדדים ניתן ביום 28.05.2024 פסק-דין מנומך ומפורט (להלן: **"פסק הדין בהליך  
5. הקווים"**).
6. בפסק הדין בהליך הקודם נקבע כי על הנתבעת לשלם לתובעת את הפרש בין דמי האחזקה  
7. והניהול ששולם בפועל לתובעת לבין הסכום אותו הייתה חייבת הנתבעת לשלם.
8. בסך הכל, חובה הנתבעת לשלם לתובעת בגין תקופת התביעה סך של **137,718 ש"ח**, בתוספת  
9. מע"מ דין.
10. אין חולק כי פסק הדין בהליך הקודם הפך לחלוות מאחר שלא הוגש ערעור בזכותו על פסק  
11. הדין בהתאם לסעיף 77 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ותקנה 83 לתקנות המקרקעין (ניהול  
12. ורישום), תשע"ב-2011.
13. ביום 7.8.2024 הוגשה התביעה דן, שבה נטען על ידי הנתבעת כי חרב פסק הדין בהליך הקודם  
14. שהפך לחלוות (ಚורף כנספה 5 לכתב התביעה), ממאנת הנתבעת לשלם לתובעת את **מלוא**  
15. חלקה בדמי האחזקה והניהול בגין המרכול, וזאת, בעיקר, על בסיס **טענות שנדונו ונדחו  
16. בפסק הדין בהליך הקווים**. על כן, נוצר חוב חדש לשנים 2023-2024 בסך כולל של 181,440 ש"ח  
17. (לפנוי מע"מ). סכום החוב כולל את מכפלת **ההפרש החודשי** בין דמי ניהול והחזקה  
18. ששולם בפועל לבין **מלא** דמי ניהול והחזקה החלים על הנתבעת על פי דין, בתקופה של 24  
19. חודשים (7,560 ש"ח × 24 חודשים).
20. ביום 7.1.2025 הוגש כתב ההגנה מטעם הנתבעת. הנתבעת לא הכחישה את סכום החוב  
21. המიיחס לה, אלא נטען מטעמה, בנסיבות, כי התביעה מתעלמת מהגנת דמי ניהול שניתנה  
22. ל הנתבעת ביחס למרכול שהוא "עוגן" בקינויו; וכי היא מנצלת, שלא בתום לב, טעות  
23. ברישום מסמכי הבית המשותף אשר לא כללו את הגנת דמי ניהול בתקונו; ומתעלמת, ואף  
24. זאת בחומר תום לב, מנוח מוסכם ארוך שנים שבו חויב המרכול בדמי ניהול מופחתים.
25. הנתבעת הוסיפה וטענה כי נוצר מצב מעות שבו נגבים ממנה דמי ניהול וחזקה בשיעור  
26. מופרז ובשל שטחו הגדל של המרכול יוצא שה הנתבעת, למעשה, "מסבסתת" את יתר בעלי  
27. היחידות בקינויו שטח ייחודיים זניח ביחס לשטח המרכול, וכן את התנהלותה הבזבזנית  
28. של הנתבעת. לטענת הנתבעת, מצב זה יוצר עיוות כלכלי חמור ובלתי צודק.
29. בכתב התשובה מטעמה שהוגש ביום 12.1.2025 טענה הנתבעת כי הנתבעת ממחזרת טענות  
30. שנדונו ונדחו בפסק דין שניתן בהליך הקודם. עוד הוסיף וציינה כי ככל שמדובר טענות

מס' תיק: 7/263/2024

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

1. חדשות שלא עלו בהליך הקודם הרי שאין ביכולתו של טענות אלו "לעקור" את המchosום  
2. הדיוני שנוצר להעלאתם בעקבות פסק הדיון בהליך הקודם.  
3. על כן, מבקשת התובעת לקבל את התביעה מכוח מעשה בית דין.  
4. ביום 19.1.2025 התקיימה לפני ישיבת קדם משפט שבה נשמעו טענות הצדדים. בסיום הדיון  
5. הוריתי לנتابעת להודיע את עמדתה ביחס לשלום החוב נושא ההליך. עוד צייני בהחלטתי  
6. כי ככל שהנתבעת תעמוד על בירור ההליך, תינתן הוראה להגשת סיוכומים ביחס לתוכלת  
7. הכלל בדבר מעשה בית דין על עניינו.  
8. לאור הוודעת הנتابעת כי היא עומדת על בירור התובענה, הוריתי בהחלטה מיום 10.2.2025 על  
9. הגשת סיוכומי טענות בכתב. ביום 17.2.2025 הוגש סיוכומי התובעת וביום 3.3.2025 הוגש  
10. סיוכומיה של הנتابעת. להלן, אומד על עיקרי הטענות סיוכומיים.  
11. בסיכון התובעת צוין כי במסגרת הגנתה בהליך דין מעלה הנتابעת טענות שנדונו ונדרחו בפסק  
12. הדיון בהליך הקודם, כך לגבי טענת "הגנת דמי הניהול" (סעיפים 16-19 לכתב ההגנה), טענת  
13. "טעות ברישום התקנון" (סעיף 20 לכתב ההגנה) וכן הטענה בדבר "העדר ירידות" עם התובעת  
14. והעדר סמכות (סעיף 36 לכתב ההגנה).  
15. התובעת הוסיפה וציינה כי לאור הקביעות בפסק הדיון בהליך הקודם שהפק לחלו - מפני  
16. שהנתבעת בחרה שלא לערער עליו, מנעה הנتابעת לטעון נגד חובתה לשלם את דמי האחזקה  
17. והניהול בהתאם למפורט בתקנון המוסכם. התובעת הוסיפה וציינה כי הנتابעת מושתקת  
18. מלהלעות טענות חדשות במסגרת הליך זה שכן הכלל בדבר "מעשה בית דין" חל גם על טענות  
19. שהיה על בעלי הדין להעלותן במסגרת ההתקידינות הקודמת.  
20. בסיכון התובעת נטען כי אין מקום להחיל את הכלל בדבר "מעשה בית דין" על עניינו, שכן  
21. הפלוגתאות שנדונו בהליך הקודם והפלוגתאות נושא הדיון זה - אין זהות, וכן כי לא נקבעו  
22. ממצאים פוזיטיביים בפסק הדיון הקודם בתנאי לתוכלת השתק. באשר לחוסר הזהות  
23. בין הפלוגתאות נטען ראשית כי ההליך הקודם וההליך הנוכחי מתיחסים לחובות דמי ניהול  
24. ואחזקה שהתגשו בתקופות שונות; שנית נטען כי בפסק הדיון בהליך הקודם לא נדונו  
25. והוכרעו טענות ההגנה החדשות המועלות בהליך זה שלפיהן: התובעת גובה דמי ניהול  
26. מופרזים אשר כוללים הוצאות שאין בגדר "החזקת תקינה", שהתנהלות התובעת פגומה  
27. לנוכח העובדה שלא חתמה על הסכמי ניהול פרטניים, וכן כי עמידתה הדוקנית של התובעת  
28. על חיוב הנتابעת במלא דמי ניהול על פי הוראות התקנון חרף ידיעתה כי התקנון נרשם  
29. באופן שגוי ולמרות הנווג רב השניים לגבי דמי ניהול מופחתים - לوكה בחומר תום לב חמור.  
30. עוד נטען, כאמור, כי ממצאי העובדה ביחס לפלוגתאות שנדונו בפסק הדיון בהליך הקודם הם  
31. ממצאים של "חוסר הוכחה", אשר אינם יוצרים השתק.

מס' תיק: 7/263/2024

מפקח על רישום מקרקעין  
ב司מכות שופט בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

1      בנוסך לכך נטען, כי אין מניעה משפטית מלהעלות טענות בנוגע לחוסר סמכות על אף שטענה  
2      זו נדחתה בפסק הדין בהליך הקודם. הנتابעת מוסיפה כי הטענות החדשות המועלות כתע  
3      מבוססות על מידע שלא היה ברשותה בהליך הקודם, זאת מאחר שהmercoul מושכר לצד  
4      שלישי ואין לה ידיעה ישירה על המתרחש בבית המשפט. לפיכך, לשיטתה, אין מחסום דיןוני  
5      המונע ממנה העלתה טענות חדשות במסגרת ההליך דן.

6      לבסוף, טענתה הנتابעת כי הסמכות למתן פסק דין בשלב מקדמי זה היא סמכות חריגה  
7      שהשימוש בה מצומצם, וכי המקראה הנוכחי אינו מצדיק הפעלת סמכות זו.

דיון והכרעה

8      12. לאחר עיון בכתב הטענות על נספחיםם ולאחר שشكلתי את טענות הצדדים, ואף שמדובר  
9      בהחלטה השמורה למקרים חריגים בהתאם להלכה, סבור אני כי הנتابעת מעלה טענות זהות  
10     לאלו שכבר נדונו והוכרעו לגופן בפסק הדין בהליך הקודם וכי העניין שבין הצדדים (במובנו  
11     הרחב) הוכרע בהליך הקודם, ועל כן דיןנה של התביעה - להתקבל.

13     למעשה, התביעה דנא והATABעת הקודמת עוסקות באותו עניין במהותו, ומשכך, יש להחיל את  
14     הקביעות שנפסקו בנוגע לסוגיות אלו גם על ההליך דן, ובכללן: סוגיות הגנת דמי ניהול,  
15     הטענה בדבר חיוב בדמי ניהול מופחתים מכוח נהוג מוסכם, טענת הטעות ברישום התקנון,  
16     וכן הטענה בדבר העדר יריבות עם התביעה וכפועל יוצא – טענת העדר סמכות.

17     תחילתה, אפרט את המתווה הנורמטיבי הרלוונטי.

18     הכלל בדבר מעשה בית דין הוא דוקטורינה המשפטיקה בעלי דין שכבר ניתן לו יומו בבית המשפט  
19     ושענינו הוכרע מלחדש את נושא ההתדיינות פעם נוספת. לדוקטורינה זו תכליות שונות,  
20     ביניהן: סופיות הדיון, מניעת הטרדה של בעל הדין שכן, מניעת חשש מהכרעות סותרות,  
21     מניעת שימוש לרעה בהליך השיפוטי, שמירה על האינטרס הציבורי בנסיבות המוגבלים של  
22     בית המשפט, כיבוד הכרעות שיפוטיות ועוד (ר' ע"א 127/06 **בנק הפועלים בע"מ – משcn נ' לאה נגר** (פורסם בנבו, 19.2.2009); וכן ר' ספרו של המלומד פרופ' יששכר רוזן-צבי "ההליך  
23     האזרחי", בעמ' 480-490 (2015)).

25     דוקטורינה מעשה בית דין בינוי על שני אדים מרכזיים: השתק עילה והשתק פלוגתא. באשר  
26     להשתק עילה, עמד על כך בית המשפט העליון בע"א 1545/08 **אברהם מוסקונה נ' סולל בונה בע"מ** (פורסם בנבו, 2010) (4.3.2010) בציין את הדברים הבאים:

28     "הכלל בדבר מעשה בית דין, ככל שהוא נוגע להשתק עילה, קובל כי אם תביעה נדונה לגופה  
29     והוכרעה על-ידי בית משפט מוסמך – בית המשפט לא ייזקק לתביעה נוספת בין אותן  
30     הצדדים או חליפיהם אם היא מבוססת על עילה זהה (ראו: ע"א 823/08 **חן נ' רשות המסים – פקיד שומה נתניה, פסקה 7** (פורסם בנבו, 2009) (4.1.2009) (להלן: עניין חזן); נינה זלצמן

מס' תיק: 7/263/2024

מפקח על רישום מקרקעין  
ב司מכות שופט בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

1 מעשה-בית-דין בהליך אזרחי 30-29 (1991) (להלן: זצמן). כאשר צד להליך מעלה טענה  
2 בדבר השתק עילה בשל עילותה טבעיזהות, המבחן לו נזקק **בבית המשפט חורג מן הבדיקה**  
3 **הפרטנית של שני כתבי התביעה זה מול זה. הוא בוחן האם על-פי מהות הדברים מדובר**  
4 **בשתי הבדיקות הנוגעות לאותו עניין עצמו והאם הזכות או האינטרס המוגן שנפגעו בשתי**  
5 **התביעות זהים. כמו כן בוחן בית המשפט את מידת הדמיון בתשתיית העובdotית הניצבת**  
6 **ביסוד שני ההליכים.** (ראו: ע"א 1650/00 זיסר נ' משרד הבינוי והשיכון, פ"ד נז(5) 181,  
7 (2003) (להלן: عنيין זיסר); עניין חזן, פסקה 7; אורן גורן סוגיות בסדר דין אזרחי 112-  
8 (מהדורה עשרית, 2009) (להלן: גורן). עוד נפסק כי מקום שהתוועע יכול היה לרוכז את כל  
9 העובדות ואת כל הטענות הנוגעות למעשה בMagnitude הבדיקות הראשונה, תיחסנה שתי  
10 התובענות בנסיבות על עילות זהות (ראו: עניין זיסר, 181; ע"א 2035/03 לב יסמין בע"מ נ'  
11 ת.ג.י. בע"מ, פ"ד נח(6) 447, 453 (2004); עניין חזן, פסקה 7; גורן, 113). וזוק: אין צורך  
12 שההליך הראשון יכול את כל המרכיבים הנכללים בהליך הנוסף וכדברי השופט א'  
13 פרוקצ'יה: מבחן "זיהות העילות" בהקשר של עקרון מעשה-בית-דין זכה לפירוש רחב למדי  
14 **בפסקת בית-המשפט. הוא מתקיים מקום שתwi הטענות מבוססות על עילות זהות**  
15 **בבסיסו, גם אם בתביעה המאוחרת נכללים פרטיים ורכיבים נוספים שלא פורטו בתביעה**  
16 **הקודמת** (عنيין זיסר, 181). (הדגשות אינן במקור - א"ש).

17. בהתאם להלכה הפסוקה, על מנת לבסס השתק פלוגתא יש לעמוד באربעה תנאים מצטברים:  
18 פלוגתא זהה בשני ההליכים, על רכיביה העובdotים והמשפטים; קיומה של זהות בין בעלי  
19 הדין בשני ההליכים, לרבות קיומה של קרבה משפטית או עניינית או זיהות אינטרסים בין  
20 בעלי הדין בהליך הראשון לבעלי הדין בהליך השני, ובלבך של בעל הדין שמקשים להשתיקו  
21 ניתנה הזדמנות מלאה להתדיין באותו פלוגתא ולהציג את עדמותו בצורה נרחבת; הבדיקות  
22 הראשונה הסתניימה בהכרעה מפורשת או מכללא באותה פלוגתא; ומידת חיוניות ההכרעה  
23 בפלוגתא לצורך מתן פסק הדין בהליך הראשון (ע"א 9551/04 אספן בניה ופיתוח בע"מ נ'  
24 מדינת ישראל, פורסם בנבו 12.10.2009).

25. בעניינו, פסק הדין בהליך הקודם הכריע לגופו בעילות ובפלוגות שבין התובעת לנobo.   
26 הכרעה זו יוצרת מעשה בית דין באופן שחווסם ומונע כל הבדיקות חוזרת ונשנית בinya.  
27. ואולם הנושאים.

28. במסגרת ההליך הקודם, שנדון כאמור בפני, נתבעה הנobo בגין חוב כספי אשר נוצר בשל  
29 אי תשלום מלא דמי האחזקה והניהול לתקופה שמאפריל 2021 ועד לדצמבר 2022, כפי  
30 שמתחייב על פי התקנון המוסכם של הבית המשותף ובהתאם לתעריף למ"ר שנגב מכלל  
31 בעלי הנכסים בקניון 38 ש"ח למ"ר (לפני מע"מ) עד לחודש ינואר 2022 ו- 41 ש"ח למ"ר (לפני  
32 מע"מ) החל מחודש ינואר 2022, ר' סעיפים 71-72 לפסק הדין בהליך הקודם).

מס' תיק: 7/263/2024

מפקח על רישום מקרקעין  
ב司מכות שופט בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

1. 18. במסגרת ההליך הקודם העלתה הנتابעת טענות מטענות שונות, שלפיهن עומדת לה "הגנת דמי  
2. ניהול" מכוח הפסכם שקדם לרישום התקנון (סעיפים 9, 23-24 לכתב ההגנה בהליך הקודם –  
3. נספח ב' 2 לכתב התביעה בהליך דן), כן טענה הנتابעת לכך שהרישום בתקנון שגוי והוא נסוג  
4. מפני הפסכם שקדם לו (סעיף 25 לכתב ההגנה).

5. נוסף לכך נטען כי בקומו התקיים נהוג לפיו הנتابעת שילמה לתובעת דמי ניהול בשיעור  
6. מופחת שהוא אמן גבוה מדמי ניהול "המוגנים", אך נמוך ממלוא דמי האחזקה והניהול  
7. הנדרשים ממנו על ידי התובעת (סעיפים 27-28 לכתב ההגנה).

8. טענה ספרט הנتابעת להעדר יRibot מצד התובעת לגבות את דמי האחזקה והניהול, שכן  
9. זו אינה עונה, לשיטתה, על הגדרתת "מתחזק", ומכאן גם נטען להיעדר סמכות עניינית למפקח  
10. לדון בתובענה זו (סעיפים 11-20 לכתב ההגנה בהליך הקודם).

11. כאמור, התביעה נדונה והוכרעה לגופה לאחר שמיית ראיות ולאחר שלנtabעת ניתנו יומה,  
12. וניתן פסק דין ביום 28.5.2024, אשר במסגרתו נדונו הסוגיות העוסקות בשאלת היהות התובעת  
13. גוף "מתחזק" וסמכות המפקח לדון בתביעה, כאשר אלו נבחנו לגופן במסגרת סעיפים 29-55  
14. לפסק הדיון בהליך הקודם וניתנה בהן הכרעה מפורשת, מפורטת ומונמקת. בנוגע לטענות  
15. בדבר "הגנת דמי ניהול", הטעות ברישום התקנון ומשמעותו הנוגע בעניין תשלום דמי ניהול  
16. המופחתים, הרי שגם נושאיהם אלו נדונו בהרחבה במסגרת פסק הדיון בהליך הקודם (סעיפים  
17. 56-70 לפסק הדיון) וגם בהן ניתנה הכרעה מפורשת, מפורטת ומונמקת.

18. כאמור, כל הסוגיות הללו שבמחלוקת – הוכרעו, פסק הדיון האמור הפך לחלוֹט לאחר  
19. שהנtabעת לא ערערה על פסק הדיון. לפיכך, סבורני כי במקרה דן מתקיים מבחוץ זהות העילות  
20. והפלוגתאות שכן הרוב המכريع של טענות ההגנה בשתי התובענות (זו הנוכחות וזוז הקודמות)  
21. זהה. אני עיר לכך שהتبיעה דיבאת עוסקת בתקופת חוב דמי האחזקה וניהול שתגבשה בתקופה  
22. מאוחרת לתקופה עלייה נסוב הדיון בהליך הקודם, עם זאת, אין בכך כדי להוציא את המקרה  
23. הנוכחי מתחולת החשתק, שכן טענות ההגנה שמעלה הנtabעת כיום זהות במהותן לאלו  
24. שהעלתה בהליך הקודם, ושתייהן מותבسطות על אותה תשתיית עובדתית והסבירית שכבר  
25. נדונה והוכרעה באופן סופי בהליך הקודם.

26. הנtabעת טוענת כי בהליך דין העלתה פלוגתאות וטענות חדשות, שלפייהן "נודע לה" מפי  
27. השוכרת מטעמה כי דמי ניהול משמשים למטרות שאין הקשורות לתחזוקת הרכוש  
28. המשותף, או שעסקיין בדמי ניהול "מופרזים", או כי התנהלותה של התובעת כגוף "מתחזק"  
29. – לכויה. טענות אלו – כך לשיטת הנtabעת – לא נדונו בהליך הקודם ועל כן אין מניעה  
30. מהעלותן עתה (סעיפים 7-8 לכלכלי טענותיה).

31. כפי שאסביר להלן, טענות אלו אינן מצדיקות, במקרה שלפני, פתיחה מחדש של התדיינות  
32. נוספת בין התובעת לבין הנtabעת באותו העניין.

מס' תיק: 7/263/2024

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

1        23. **ראשית**, במיشور העקרוני, הכלל בדבר השתק עילה חל גם במקרה בו מבקש בעל דין בתובענה  
2        השניה להעמיד לדיוון פלוגתא שלא הועלתה כלל בהתקדימות הקודמת, או להעלות טענה  
3        משפטית חדשה, או להציג ראיות נוספות לפוגתא שכבר נדונה בעבר (ר' דבירה של  
4        פרופ' נינה זלצמן "מעשה בית דין בהליך אזרחי" (1991) פורסם בנבו, בעמ' 29-30) (להלן:  
5        "זלצמן"):

6        "פסק דין תקף וסوفي, שנייתן לגופו של עניין, מעניק לנتابע חסינות מפני תביעה נוספת של  
7        התובע בגין אותה עילת תביעה שהייתה יסוד להתקדימות נושא פסק הדין. בין שזכה התובע  
8        בפסק הדין ובין שנחתה תביעתו, שם פסק הדין קץ להתקדימות בעלי הדין בגין אותה עילה.  
9        העילה המקורית היא 'עליה פסקה' וההשתק שקט מכוחו של הפסק הוא 'השתק עילה'.  
10      לעניין זה אף אין נפקא מינה אם בתובענה השנייה מבקש התובע לתובע אותו סעד או סעד  
11      שלא טובע, או אם מעלה התובע למחלוקת אותן פלוגתאות שנדונו בתובענה הראשונה או  
12      נסמן הוא על אותן תיאוריוט משפטיות או הוכחות עובדיות, או אם מבקש בתובענה השנייה  
13      להעמיד לדיוון פלוגתא שלא הועלתה כלל בהתקדימות הקודמת או להעלות טענהמשפטית  
14      חדשה או להביא הוכחות נוספות לתמיכה בפלוגתא שנדונה. פסק הדין משתיק את תביעתו,  
15      כאמור, בלבד שמדובר באותה עילת תביעה בכל אחת מן התובענות. אף אין נפקא מינה  
16      לעניין זה אם מבוסס פסק הדין על מצא חיובי או שלילי ואם הוא מבוסס על חוסר  
17      הוכחות".

18        24. **שנית**, בנסיבות לניטען על ידי הנتابעת, ההלכה הפסוכה היא כי מעשה בית דין חל לא רק לגבי  
19      פלוגתאות אשר הועלו בפועל על ידי בעל דין, כי אם אף לגבי טענות אשר היה יכול להעלות  
20      בהליך הקודם והוא לא העלה אותן (ע"א 4087/04 מוטי גורה נ' בנק לאומי לישראל בע"מ,  
21      בפסקה 9, פורסם בנבו 2005.9.20). במקרים אחרים: אף אם יש בידי הנتابעת טענת הגנה נוספת  
22      ככלשיי כנגד התובעת הרי שזו מミלא צריכה היה להיכל כבר במסגרת ההליך הקודם, ואין  
23      מקום ל"מקצה שיפורים" במסגרת הליך נוסף לשינוי תוצאות הליך קודם שהוכרע כדין והפק  
24      לחלוות (ור' זלצמן בעמ' 42).

25        25. **שלישית**, אפילו אם קיבל את טענת הנتابעת לפיה יש להחריג מתחולות ההשתק את טענותיה  
26      החדשות של הנتابעת בהליך דין, הרי שטענות אלה, לגופן, אין יכולות לעמוד להגנתה  
27      במסגרת הליך מסווג זה.

28        28. יודגש כי על פי הפסיקה, טענות בדבר התנהלות הנציגות ואופן ניהול הבית המשותף אין  
29      יכולות לשמש טענות הגנה מפני אי תשלום חובות דיר לנציגות הבית המשותף (וראו ל-  
30      "מתחזק") ההלכה זו מבוססת על הלוות נושנות, כך נפסק ברא"א 294/87 שלום נ' נציגות  
31      הבית המשותף רח' בן יהודה 2 ירושלים, פורסם בנבו, 28.10.1987): "תורופטו של מי שטוען  
32      כי דרישת תשלום היא מופרצת או כי לא נערכה בקרורת חשבונות רפואי או כי נפל פגס אחר,  
33      הוא בפניהם לאסיפה הכללית או בהעדך הסדר מניח את הדעת אל המפתח הפועל לפי חוק



7/263/2024 מס' תיק:

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

1 המקרקעין התשכ"ט-1969" (ר' ע"א 79/204 (מחוזי ת"א) ויזר נ' נציגות הבית המשותף,  
2 פרסום בנו. (31.12.1979).

3 אפנה גם לע"א 1133/03 (מחוזי ב"ש) קיבלנו נ' נציגות הבית המשותף (פורסם ב公报,  
4 17.5.2004): "המעערר הכל בעל דירה בבית המשותף חייב להשתתף בהוצאות הדרושות  
5 להחזקתו ולנהלו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחייבים ואין הדבר Nutzung  
6 לשקל דעתו. **המעערר אינו יכול להעניש את שאר דייריו בבית ולא לשלט חלקו בהוצאות רק**  
7 **משום שסבירו שהניהול אינו תקין או מכל סיבה אחרת.** משול המערר לנישום שتفسיק  
8 לשלם חשבון ארנונה להיות וסבירו הוא כי הרחוב בו הוא מתגורר אינו נקי דיו ואת חשבון  
9 המים אינו משלם משאיות המים אינה נראה לו. אי תשלום מייסי ועוד הבית במשך תקופה  
10 ארוכה ממי שחייב בתשלומים, משמעה פגיעה אפשרית בדייריו בבית כולם, כאשר יוכל ונוצר  
11 חסר בkopft הנציגות והתוכאה היא הרעה בשירותים המונענים לדיירים אשר כן ממלאים  
12 את חובותיהם".

13       וכן ראה בע"א 3454/04 (מחוזי ת"א) אוור הילה נכסים והשכעות בע"מ נ' בית ש.א.ב אמד  
14       חבר' לנילול בע"מ ואח' (לא פורסם): "באשר לטענות המשפטיות, מקובלת עליי עמדה של  
15       כבר' המפקחת לפיה דייר אשר יש לו השגות ביחס לחשבונות אותם נדרש לשלם, אינו רשאי  
16       על דעת עצמו לחזול מהשתתפותו באחזקת הרכוש המשותף ועליו להתכבד ולהגשים תביעה  
17       למפקחת לקבלת חשבונות ואם יסתבר שחויב שלא כדי מעבר לחלקו או שהחשבונות אינם  
18       תקינים מטעם אחר, רשאי הוא לتبיע השבת הסכומים ששילם ביותר. כל גישה אחרת  
19       תיצור מצב שבו דיירים ישלמו את חלקם בהוצאות הבית על פי הבנותם או ימנעו מתשלום  
20       ההוצאות וכל זאת על חשבון הדיירים האחרים בבניין".

21 ראה עוד בעש"א (מרכז) 28025-12-23 יובל דמל ושות' עורך דין נ' מיקדון אס - 1 (2002)  
22 בע"מ, פורסם ב公报 (30.6.2024): "לא ניתן לקבל מצב שבו בעל דירה בבית משותף נמנע  
23 מתשלום דמי ניהול והחזקה משך תקופה ארוכה כל כך, בשל השגות כ אלה או אחריות על  
24 דמי ניהול הנדרשים ממנו, תוך עשיית דין עצמי ו'רכיבה חופשית' על יתר בעלי היקיות  
25 בבית המשותף".

26. הנتابעת יכולה לפעול בהתאם להוראות התקנון (סעיפים 8.2 ו-8.5) לכינוס אסיפה כללית  
27. שלא מן המניין במטרה לגייס רוב נדרש של בעלי הדירות לשם חלפת התובעת כגופ  
28. "מוחזק" או לצורך קבלת החלטות בנוגע לניהול הרכוש המשותף, לרבות בנוגע לעליות  
29. השוטפות וביצוע מטלות להחזקתו של הרכוש המשותף. הנتابעת יכולה גם לתבוע את  
30. התובעת אם זו אינה ממלאת אחר חובותיה על פי הוראות החוק והתקנון נטען.  
31. בינהיים, אין הנتابעת יכולה שלא לשלם את מלאו החיובים החלים עליה על-פי דין.

מס' תיק: 7/263/2024

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

- לאור האמור, ככל שהנתבעת עומדת על טענותיה "החדשות", ובנהנזה כי טענות אלו אכן מוחרגות מתחולת ההשתק ויש מקום לבחון אותן (וiodגש כי אני קובל עזאת), הרי שבכל מקרה הسعد הרاءו במקרה זה הוא הגשת תביעה נגד התובעת ולא הימנעות מתשלום דמי האחזקה והניהול, במלואם, במועדם וכסדרם.
- לסיום אציוין כי יש לדוחות מלחמת מניעות את טענת הנتابעת לפיה פסק הדין בהליך הקודם ניתן בחומר סמכות עניינית ולפיכך אין בכוחו למנוע התדיינות נוספת בין הצדדים. כאמור לעיל, הנتابעת בחרה שלא למש את זכותה לערער על פסק הדין בהליך הקודם ומכאן שהשלימה עם ההכרעה גם בנוגע לסוגיות הסמכות העניינית (ר' רע"א 11183/02 אבנור בלהה נ' רזיה זהבי ואח', פ"ד נח(3) 49; בש"א (חי) 9859/03 משכון בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ נ' עליזה קקoon, בפסקה ו' (פורסם בנבו 6.4.2005).

סוף דבר

- לפיכך, אני מורה על קבלת התביעה מלחמת קיומו של מעשה בית דין בעניינה.
- בהתאם לכך, אני מחייב את הנتابעת לשלם לתובעת סך של 181,440 ש"ח שהוא סך ההפרש בין דמי האחזקה והניהול ששולם בפועל לתובעת לבין הסכום שהוא על הנتابעת לשלם עבור השנים 2023-2024. לסכום זה יש להוסיף מע"מ דין.
- בנוספ', תישא הנتابעת באגרת התביעה בסך של 2,654 ש"ח וכן בשכר טרחת עורך דין בסך של 18,756 ש"ח (כולל מע"מ) על פי כללי לשכת עורכי הדין (הتعريف המינימאלי המומלץ), תש"ס-2000.
- סכוםים אלה ישולם תוך 30 ימים מהיום, שאם לא כן יישאו ריבית והפרשי הצמדה מהיום ועד למועד התשלום בפועל.

ניתן היום, 23 באפריל 2025, כ"ה בניסן תשפ"ה, בהעדר הצדדים.

ארז שטיינברג  
מפקח על רישום מקרקעין  
נתניה