



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
נתניה

מס' תיק: 7/263/2024

מפקח על רישום מקרקעין  
בסמכות 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 דרדיק אירית  
ת.ד. 548, כפר סבא, 44104

תובעת

נגד

רבוע כחול נדל"ן בע"מ  
באמצעות ב"כ: עו"ד סקרביק אסף  
ארדינסט, בן נתן טולדאנו ושות', עורכי דין  
רח' 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 לתובעת את יתרת חובותיה  
3 בגין דמי אחזקה וניהול לתקופה שעד לסוף שנת 2022, בסך כולל של 137,718 ש"ח, בתוספת מע"מ  
4 כדין.

5 על פסק הדין בהליך הקודם לא הוגש ערעור והוא הפך לחלוט.  
6 בתביעה זו, מבקשת התובעת לחייב את הנתבעת בתשלום יתרת חלקה בדמי האחזקה והניהול  
7 לשנים 2023-2024 ובסך של 181,440 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.  
8 אקדים ואומר, כי דין התביעה – להתקבל, מכוח הכלל בדבר מעשה בית דין. להלן נימוקיי.

9 **רקע, הטענות וההליך**

- 10 1. עניינה של התביעה בבית משותף ברחוב שרת 6, כפר יונה, הרשום בפנקס הבתים המשותפים  
11 כחלקה 93 בגוש 8150 (להלן: "הבית המשותף"). על ניהולו של הבית המשותף חל תקנון  
12 מוסכם אשר אושר לרישום ביום 7.6.2016 (להלן: "התקנון").
- 13 2. הבית המשותף הוא קניון המוכר כ – "קניון הכפר". התובעת, שובל הכפר 6 בע"מ (להלן:  
14 "הנתבעת") היא חברה פרטית המשמשת כגוף "מתחזק" של הבית המשותף ומספקת לנציגות  
15 ולבעלי היחידות בקניון שירותי ניהול ואחזקה שונים, החל מחודש אוגוסט 2018.
- 16 3. הנתבעת, רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "הנתבעת") היא חברה ציבורית הזכאית להירשם  
17 כבעלים של תת חלקה מס' 1 בבית המשותף. יחידה זו מושכרת על ידי הנתבעת לצד שלישי  
18 ומשמשת כמרכז מרשת "קרפור". שטחה הרשום של תת חלקה מס' 1 הוא 769 מ"ר.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
נתניה

מס' תיק: 7/263/2024

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

4. ביום 27.11.2022 הגישה התובעת נגד הנתבעת תביעה כספית בגין יתרת חוב דמי אחזקה וניהול עבור התקופה שבין אפריל 2021 ועד דצמבר 2022 (בתיק מס' 282/22).
- לאחר שנערך דיון לגופם של דברים, במסגרת הליך משפטי מלא, ולאחר שנשמעו ראיות וטענות הצדדים ניתן ביום 28.05.2024 פסק-דין מנומק ומפורט (להלן: "**פסק הדין בהליך הקודם**").
- בפסק הדין בהליך הקודם נקבע כי על הנתבעת לשלם לתובעת את ההפרש בין דמי האחזקה והניהול ששולמו בפועל לתובעת לבין הסכום אותו הייתה חייבת הנתבעת לשלם.
- בסך הכל, חויבה הנתבעת לשלם לתובעת בגין תקופת התביעה סך של **137,718 ש"ח**, בתוספת מע"מ כדין.
- אין חולק כי פסק הדין בהליך הקודם הפך לחלוט מאחר שלא הוגש ערעור בזכות על פסק הדין בהתאם לסעיף 77 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ותקנה 83 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.
5. ביום 7.8.2024 הוגשה התביעה דנן, שבה נטען על ידי התובעת כי חרף פסק הדין בהליך הקודם שהפך לחלוט (שצורף כנספח 5 לכתב התביעה), ממאנת הנתבעת לשלם לתובעת את **מלוא** חלקה בדמי האחזקה והניהול בגין המרכול, וזאת, בעיקר, **על בסיס טענות שנדונו ונדחו בפסק הדין בהליך הקודם**. על-כן, נוצר חוב חדש לשנים 2023-2024 בסך כולל של 181,440 ש"ח (**לפני מע"מ**). סכום החוב כולל את מכפלת **ההפרש** החודשי בין דמי הניהול והאחזקה ששולמו בפועל לבין **מלא** דמי הניהול והאחזקה החלים על הנתבעת על פי דין, בתקופה של 24 חודשים (7,560 ש"ח  $\times$  24 חודשים).
6. ביום 7.1.2025 הוגש כתב ההגנה מטעם הנתבעת. הנתבעת לא הכחישה את סכום החוב המיוחס לה, אלא נטען מטעמה, בתמצית, כי התובעת מתעלמת מהגנת דמי ניהול שניתנה לנתבעת ביחס למרכול שהוא חנות "עוגן" בקניון; וכי היא מנצלת, שלא בתום לב, טעות ברישום מסמכי הבית המשותף אשר לא כללו את הגנת דמי הניהול בתקנון; ומתעלמת, ואף זאת בחוסר תום לב, מנוהג מוסכם ארוך שנים שבו חויב המרכול בדמי ניהול מופחתים.
- הנתבעת הוסיפה וטענה כי נוצר מצב מעוות שבו נגבים ממנה דמי ניהול ואחזקה בשיעור מופרז ובשל שטחו הגדול של המרכול יוצא שהנתבעת, למעשה, "מסבסדת" את יתר בעלי היחידות בקניון ששטח יחידותיהם זניח ביחס לשטח המרכול, וכן את התנהלותה הבזבזנית של התובעת. לטענת הנתבעת, מצב זה יוצר עיוות כלכלי חמור ובלתי צודק.
7. בכתב התשובה מטעמה שהוגש ביום 12.1.2025 טענה התובעת כי הנתבעת ממחזרת טענות שנדונו ונדחו בפסק הדין שניתן בהליך הקודם. עוד הוסיפה וציינה כי ככל שמועלות טענות



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
נתניה

מס' תיק: 7/263/2024

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

- 1 חדשות שלא עלו בהליך הקודם הרי שאין ביכולתן של טענות אלו "לעקוף" את המחסום  
2 הדיוני שנוצר להעלאתם בעקבות פסק הדין בהליך הקודם.  
3 על כן, מבקשת התובעת לקבל את התביעה מכוח מעשה בית דין.
- 4 8. ביום 19.1.2025 התקיימה לפניי ישיבת קדם משפט שבה נשמעו טענות הצדדים. בסיום הדיון  
5 הוריתי לנתבעת להודיע את עמדתה ביחס לתשלום החוב נשוא ההליך. עוד ציינתי בהחלטתי  
6 כי ככל שהנתבעת תעמוד על בירור ההליך, תינתן הוראה להגשת סיכומים ביחס לתחולת  
7 הכלל בדבר מעשה בית דין על ענייננו.
- 8 9. לאור הודעת הנתבעת כי היא עומדת על בירור התובענה, הוריתי בהחלטה מיום 10.2.2025 על  
9 הגשת סיכומי טענות בכתב. ביום 17.2.2025 הוגשו סיכומי התובעת וביום 3.3.2025 הוגשו  
10 סיכומיה של הנתבעת. להלן, אעמוד על עיקרי הטענות בסיכומים.
- 11 10. בסיכומי התובעת צוין כי במסגרת הגנתה בהליך דן מעלה הנתבעת טענות שנדונו ונדחו בפסק  
12 הדין בהליך הקודם, כך לגבי טענת "הגנת דמי הניהול" (סעיפים 16-19 לכתב ההגנה), טענת  
13 "טעות ברישום התקנון" (סעי' 20 לכתב ההגנה) וכן הטענה בדבר "העדר יריבות" עם התובעת  
14 והעדר סמכות (סעי' 36 לכתב ההגנה).
- 15 התובעת הוסיפה וציינה כי לאור הקביעות בפסק הדין בהליך הקודם שהפך לחלוט - מפני  
16 שהנתבעת בחרה שלא לערער עליו, מנועה הנתבעת לטעון נגד חובתה לשלם את דמי האחזקה  
17 והניהול בהתאם למפורט בתקנון המוסכם. התובעת הוסיפה וציינה כי הנתבעת מושתקת  
18 מלהעלות טענות חדשות במסגרת הליך זה שכן הכלל בדבר "מעשה בית דין" חל גם על טענות  
19 שהיה על בעלי הדין להעלותם במסגרת ההתדיינות הקודמת.
- 20 11. בסיכומי הנתבעת נטען כי אין מקום להחיל את הכלל בדבר "מעשה בית דין" על ענייננו, שכן  
21 הפלוגתאות שנדונו בהליך הקודם והפלוגתאות נשוא הליך זה - אינן זהות, וכן כי לא נקבעו  
22 ממצאים פוזיטיביים בפסק הדין בהליך הקודם כתנאי לתחולת השתק. באשר לחוסר הזהות  
23 בין הפלוגתאות נטען ראשית כי ההליך הקודם וההליך הנוכחי מתייחסים לחובות דמי ניהול  
24 ואחזקה שהתגבשו בתקופות שונות; שנית נטען כי בפסק הדין בהליך הקודם לא נדונו  
25 והוכרעו טענות ההגנה החדשות המועלות בהליך זה שלפיהן: התובעת גובה דמי ניהול  
26 מופרזים אשר כוללים הוצאות שאינן בגדר "החזקה תקינה", שהתנהלות התובעת פגומה  
27 לנוכח העובדה שלא חתמה על הסכמי ניהול פרטניים, וכן כי עמידתה הדווקנית של התובעת  
28 על חיוב הנתבעת במלא דמי הניהול על פי הוראות התקנון חרף ידיעתה כי התקנון נרשם  
29 באופן שגוי ולמרות הנוהג רב השנים לגביית דמי ניהול מופחתים - לוקה בחוסר תום לב חמור.  
30 עוד נטען, כאמור, כי ממצאי העובדה ביחס לפלוגתאות שנדונו בפסק הדין בהליך הקודם הם  
31 ממצאים של "חוסר הוכחה", אשר אינם יוצרים השתק.



**מדינת ישראל**  
**משרד המשפטים**  
**נתניה**

מס' תיק: 7/263/2024

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

1 בנוסף לכך נטען, כי אין מניעה משפטית מלהעלות טענות בנוגע לחוסר סמכות על אף שטענה  
2 זו נדחתה בפסק הדין בהליך הקודם. הנתבעת מוסיפה כי הטענות החדשות המועלות כעת  
3 מבוססות על מידע שלא היה ברשותה בהליך הקודם, זאת מאחר שהמרכול מושכר לצד  
4 שלישי ואין לה ידיעה ישירה על המתרחש בבית המשותף. לפיכך, לשיטתה, אין מחסום דיוני  
5 המונע ממנה העלאת טענות חדשות במסגרת ההליך דנן.

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

8 **דין והכרעה**

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

13 למעשה, התביעה דנא והתביעה הקודמת עוסקות באותו עניין במהותו, ומשכך, יש להחיל את  
14 הקביעות שנפסקו בנוגע לסוגיות אלו גם על ההליך דנן, ובכללן: סוגיית הגנת דמי הניהול,  
15 הטענה בדבר חיוב בדמי ניהול מופחתים מכוח נוהג מוסכם, טענת הטעות ברישום התקנון,  
16 וכן הטענה בדבר העדר יריבות עם התובעת וכפועל יוצא – טענת העדר סמכות.  
17 תחילה, אפרט את המתווה הנורמטיבי הרלוונטי.

18 13. הכלל בדבר מעשה בית דין הוא דוקטרינה המשתיקה בעל דין שכבר ניתן לו יומו בבית המשפט  
19 ושעניינו הוכרע מלחדש את נושאי ההתדיינות פעם נוספת. לדוקטרינה זו תכליות שונות,  
20 ביניהן: סופיות הדיון, מניעת הטרדה של בעל הדין שכנגד, מניעת חשש מהכרעות סותרות,  
21 מניעת שימוש לרעה בהליך השיפוטי, שמירה על האינטרס הציבורי במשאביו המוגבלים של  
22 בית המשפט, כיבוד הכרעות שיפוטיות ועוד (ר' ע"א 127/06 **בנק הפועלים בע"מ – משכן נ'**  
23 **לאה נגר** (פורסם בנבו, 19.2.2009); וכן ר' ספרו של המלומד פרופ' יששכר רוזן-צבי **"ההליך**  
24 **האזרחי"**, בעמ' 485-490 (2015)).

25 14. דוקטרינת מעשה בית דין בנויה על שני אדנים מרכזיים: השתק עילה והשתק פלוגתא. באשר  
26 להשתק עילה, עמד על כך בית המשפט העליון בע"א 1545/08 **אברהם מוסקונה נ' סולל בונה**  
27 **בע"מ** (פורסם בנבו, 4.3.2010) בצינו את הדברים הבאים:

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



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
נתניה

מס' תיק: 7/263/2024

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

- 1 מעשה-בית-דין בהליך אזרחי 29-30 (להלן: זלצמן)). כאשר צד להליך מעלה טענה
- 2 בדבר השתק עילה בשל עילות תביעה זהות, המבחן לו נזקק בית המשפט חורג מן הבחינה
- 3 הפרטנית של שני כתבי התביעה זה מול זה. הוא בוחן האם על-פי מהות הדברים מדובר
- 4 בשתי התדיינות הנוגעות לאותו עניין עצמו והאם הזכות או האינטרס המוגן שנפגעו בשתי
- 5 התביעות זהים. כמו כן בוחן בית המשפט את מידת הדמיון בתשתית העובדתית הניצבת
- 6 ביסוד שני ההליכים. (ראו: ע"א 1650/00 זיסר נ' משרד הבינוי והשיכון, פ"ד נז(5) 166, 181
- 7 (2003) (להלן: עניין זיסר); עניין חזן, פסקה 7; אורי גורן סוגיות בסדר דין אזרחי 112-114
- 8 (מהדורה עשירית, 2009) (להלן: גורן)). עוד נפסק כי מקום שהתובע יכול היה לרכז את כל
- 9 העובדות ואת כל הטענות הנוגעות למעשה במסגרת ההתדיינות הראשונה, תיחשבה שתי
- 10 התובענות כנסמכות 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). ודוק: אין צורך
- 12 שההליך הראשון יכלול את כל המרכיבים הנכללים בהליך הנוסף וכדברי השופט א'
- 13 פרוקצ'יה: מבחן "זהות העילות" בהקשר של עקרון מעשה-בית-דין זכה לפירוש רחב למדי
- 14 בפסיקת בתי-המשפט. הוא מתקיים מקום ששתי התביעות מבוססות על עילות זהות
- 15 בבסיסן, גם אם בתביעה המאוחרת נכללים פרטים ומרכיבים נוספים שלא פורטו בתביעה
- 16 הקודמת (עניין זיסר, 181). (הדגשות אינן במקור - א"ש).
- 17 15. בהתאם להלכה הפסוקה, על מנת לבסס השתק פלוגתא יש לעמוד בארבעה תנאים מצטברים :
- 18 פלוגתא זהה בשני ההליכים, על רכיביה העובדתיים והמשפטיים; קיומה של זהות בין בעלי
- 19 הדין בשני ההליכים, לרבות קיומה של קרבה משפטית או עניינית או 'זהות אינטרסים' בין
- 20 בעלי הדין בהליך הראשון לבעלי הדין בהליך השני, ובלבד שלבעל הדין שמבקשים להשתיקו
- 21 ניתנה הזדמנות מלאה להתדיין באותה פלוגתא ולהציג את עמדתו בצורה נרחבת; ההתדיינות
- 22 הראשונה הסתיימה 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 16. בענייננו, פסק הדין בהליך הקודם הכריע לגופו בעילות ובפלוגתות שבין התובעת לנתבעת.
- 26 הכרעה זו יוצרת מעשה בית דין באופן שחוסם ומונע כל התדיינות חוזרת ונשנית ביניהן
- 27 באותם הנושאים.
- 28 17. במסגרת ההליך הקודם, שנדון כאמור בפניי, נתבעה הנתבעת 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 שנגבה 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).



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
נתניה

מס' תיק: 7/263/2024

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

18. במסגרת ההליך הקודם העלתה הנתבעת טענות מטענות שונות, שלפיהן עומדת לה "הגנת דמי ניהול" מכוח הסכם שקדם לרישום התקנון (סעיפים 9, 23-24 לכתב ההגנה בהליך הקודם – נספח ב' לכתב התביעה בהליך דנן), כן טענה הנתבעת לכך שהרישום בתקנון שגוי והוא נסוג מפני ההסכם שקדם לו (סעיף 25 לכתב ההגנה).
- נוסף לכך נטען כי בקניין התקיים נוהג לפיו הנתבעת שילמה לתובעת דמי ניהול בשיעור מופחת שהוא אמנם גבוה מדמי הניהול "המוגנים", אך נמוך ממלוא דמי האחזקה והניהול הנדרשים ממנה על ידי התובעת (סעיפים 27-28 לכתב ההגנה).
- כטענת סף טענה הנתבעת להעדר יריבות מצד התובעת לגבות את דמי האחזקה והניהול, שכן זו אינה עונה, לשיטתה, על הגדרת "מתחזק", ומכאן גם נטען להיעדר סמכות עניינית למפקח לדון בתובענה זו (סעיפים 11-20 לכתב ההגנה בהליך הקודם).
19. כאמור, התביעה נדונה והוכרעה לגופה לאחר שמיעת ראיות ולאחר שלנתבעת ניתן יומה, וניתן פסק דין ביום 28.5.2024, אשר במסגרתו נדונו הסוגיות העוסקות בשאלת היות התובעת גוף "מתחזק" וסמכות המפקח לדון בתביעה, כאשר אלו נבחנו לגופן במסגרת סעיפים 29-55 לפסק הדין בהליך הקודם וניתנה בהן הכרעה מפורשת, מפורטת ומנומקת. בנוגע לטענות בדבר "הגנת דמי הניהול", הטעות ברישום התקנון ומשמעות הנוהג בעניין תשלום דמי הניהול המופחתים, הרי שגם נושאים אלו נדונו בהרחבה במסגרת פסק הדין בהליך הקודם (סעיפים 56-70 לפסק הדין) וגם בהן ניתנה הכרעה מפורשת, מפורטת ומנומקת.
20. כאמור, בל הסוגיות הללו שבמחלוקת – **הוכרעו**, פסק הדין האמור הפך **לחלוט** לאחר שהנתבעת לא ערערה על פסק הדין. לפיכך, סבורני כי במקרה דנן מתקיים מבחן זהות העילות והפלוגתאות שכן הרוב המכריע של טענות ההגנה בשתי התובעות (זו הנוכחית וזו הקודמת) זהה. אני ער לכך שהתביעה דכאן עוסקת בתקופת חוב דמי אחזקה וניהול שהתגבשה בתקופה מאוחרת לתקופה עליה נסוב הדיון בהליך הקודם, עם זאת, אין בכך כדי להוציא את המקרה הנוכחי מתחולת ההשתק, שכן טענות ההגנה שמעלה הנתבעת כיום זהות במהותן לאלו שהעלתה בהליך הקודם, ושתיהן מתבססות על אותה **תשתית עובדתית והסכמית שכבר נדונה והוכרעה באופן סופי בהליך הקודם.**
21. הנתבעת טוענת כי בהליך דנן העלתה פלוגתאות וטענות חדשות, שלפיהן "נודע לה" מפי השוכרת מטעמה כי דמי הניהול משמשים למטרות שאינן קשורות לתחזוקת הרכוש המשותף, או שעסקינן בדמי ניהול "מופרזים", או כי התנהלותה של התובעת כגוף "מתחזק" – לקויה. טענות אלו – כך לשיטת הנתבעת – לא נדונו בהליך הקודם ועל כן אין מניעה מלהעלותן עתה (סעיפים 7-8 לסיכומי טענותיה).
22. כפי שאסביר להלן, טענות אלו אינן מצדיקות, במקרה שלפניי, פתיחה מחדש של התדיינות נוספת בין התובעת לבין הנתבעת באותו העניין.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
נתניה

מס' תיק: 7/263/2024

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

23. ראשית, במישור העקרוני, הכלל בדבר השתק עילה חל גם במקרה בו מבקש בעל דין בתובענה  
השנייה להעמיד לדיון פלוגתא שלא הועלתה כלל בהתדיינות הקודמת, או להעלות טענה  
משפטית חדשה, או להציג ראיות נוספות לתמיכה בפלוגתא שכבר נדונה בעבר (ר' דבריה של  
פרופ' נינה זלצמן "מעשה בית דין בהליך אזרחי" (1991) פורסם בנבו, בעמ' 29-30) (להלן:  
"זלצמן"):

"פסק דין תקף וסופי, שניתן לגופו של עניין, מעניק לנתבע חסינות מפני תביעה נוספת של  
התובע בגין אותה עילת תביעה שהיוותה יסוד להתדיינות נושא פסק הדין. בין שזכה התובע  
בפסק הדין ובין שנדחתה תביעתו, שם פסק הדין קץ להתדיינות בעלי הדין בגין אותה עילה.  
העילה המקורית היא 'עילה פסוקה' וההשתק שקם מכוחו של הפסק הוא 'השתק עילה'.  
לעניין זה אף אין נפקא מינה אם בתובענה השניה מבקש התובע לתבוע אותו סעד או סעד  
שלא תבע, או אם מעלה התובע למחלוקת אותן פלוגתאות שנדונו בתובענה הראשונה או  
נסמך הוא על אותן תיאוריות משפטיות או הוכחות עובדתיות, או אם מבקש בתובענה השניה  
להעמיד לדיון פלוגתא שלא הועלתה כלל בהתדיינות הקודמת או להעלות טענה משפטית  
חדשה או להביא הוכחות נוספות לתמיכה בפלוגתא שנדונה. פסק הדין משתיק את תביעתו,  
כאמור, ובלבד שמדובר באותה עילת תביעה בכל אחת מן התובענות. אף אין נפקא מינה  
לעניין זה אם מבוסס פסק הדין על ממצא חיובי או שלילי ואם הוא מבוסס על חוסר  
הוכחות".

24. שנית, בניגוד לנטען על ידי הנתבעת, ההלכה הפסוקה היא כי מעשה בית דין חל לא רק לגבי  
פלוגתאות אשר הועלו בפועל על ידי בעל דין, כי אם אף לגבי טענות אשר היה הוא יכול להעלות  
בהליך הקודם והוא לא העלה אותן (ע"א 4087/04 מוטי גורה נ' בנק לאומי לישראל בע"מ,  
בפסקה 9, פורסם בנבו 8.9.2005). במילים אחרות: אף אם יש בידי הנתבעת טענת הגנה נוספת  
כלשהי כנגד התובעת הרי שזו ממילא צריכה היתה להיכלל כבר במסגרת ההליך הקודם, ואין  
מקום ל"מקצה שיפורים" במסגרת הליך נוסף לשינוי תוצאות הליך קודם שהוכרע כדין והפך  
לחלוט (ור' זלצמן בעמ' 42).

25. שלישית, אפילו אם אקבל את טענת הנתבעת לפיה יש להחריג מתחולת ההשתק את טענותיה  
החדשות של הנתבעת בהליך דנן, הרי שטענות אלה, לגופן, אינן יכולות לעמוד להגנתה  
במסגרת הליך מסוג זה.

יודגש כי על פי הפסיקה, טענות בדבר התנהלות הנציגות ואופן ניהול הבית המשותף אינן  
יכולות לשמש טענות הגנה מפני אי תשלום חובות דייר לנציגות הבית המשותף (ו/או ל-  
"מתחזק") הלכה זו מבוססת על הלכות נושנות, כך נפסק ברע"א 294/87 שלום נ' נציגות  
הבית המשותף רח' בן יהודה 2 ירושלים, פורסם בנבו, 28.10.1987: "תרופתו של מי שטוען  
כי דרישת תשלום היא מופרזת או כי לא נערכה ביקורת חשבונות כראוי או כי נפל פגם אחר,  
הוא בפניה לאסיפה הכללית או בהעדר הסדר מניח את הדעת אל המפקח הפועל לפי חוק



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
נתניה

מס' תיק: 7/263/2024

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

- 1 המקרקעין התשכ"ט-1969" (ר' ע"א 204/79 (מחוזי ת"א) וייזר נ' נציגות הבית המשותף,  
2 פורסם בנבו, 31.12.1979).
- 3 אפנה גם לע"א 1133/03 (מחוזי ב"ש) קבלו נ' נציגות הבית המשותף (פורסם בנבו,  
4 17.5.2004): "המערער ככל בעל דירה בבית המשותף חייב להשתתף בהוצאות הדרושות  
5 להחזקתו ולנהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השרותים המחייבים ואין הדבר נתון  
6 לשקול דעתו. המערער אינו יכול להעניש את שאר דיירי הבית ולא לשלם חלקו בהוצאות רק  
7 משום שסבור שהניהול אינו תקין או מכל סיבה אחרת. משול המערער לנישום שמפסיק  
8 לשלם חשבון ארנונה היות וסבור הוא כי הרחוב בו הוא מתגורר אינו נקי דיו ואת חשבון  
9 המים אינו משלם משאיכות המים אינה נראית לו. אי תשלום מיסי וועד הבית במשך תקופה  
10 ארוכה ממני שחייב בתשלום, משמעה פגיעה אפשרית בדיירי הבית כולם, כאשר יכול ונוצר  
11 חסר בקופת הנציגות והתוצאה היא הרעה בשירותים המוענקים לדיירים אשר כן ממלאים  
12 את חובותיהם".
- 13 26. וכן ראה בע"א 3454/04 (מחוזי ת"א) אור הילה נכסים והשקעות בע"מ נ' בית ש.א.פ. אמד  
14 חב' לניהול בע"מ ואח' (לא פורסם): "באשר לטענות המשפטיות, מקובלת עליו עמדה של  
15 כב' המפקחת לפיה דייר אשר יש לו השגות ביחס לחשבונות אותם נדרש לשלם, אינו רשאי  
16 על דעת עצמו לחדול מהשתתפותו באחזקת הרכוש המשותף ועליו להתכבד ולהגיש תביעה  
17 למפקחת לקבלת חשבונות ואם יסתבר שחוייב שלא כדין מעבר לחלקו או שהחשבונות אינם  
18 תקינים מטעם אחר, רשאי הוא לתבוע השבת הסכומים ששילם ביתר. כל גישה אחרת  
19 תיצור מצב שבו דיירים ישלמו את חלקם בהוצאות הבית על פי הבנתם או ימנעו מתשלום  
20 ההוצאות וכל זאת על חשבון הדיירים האחרים בבניין".
- 21 27. ראה עוד בעש"א (מרכז) 28025-12-23 יובל דמול ושות' עורכי דין נ' מיקדן אם - 1 (2002)  
22 בע"מ, (פורסם בנבו 30.6.2024): "לא ניתן לקבל מצב שבו בעל דירה בבית משותף נמנע  
23 מתשלום דמי הניהול וההחזקה משך תקופה ארוכה כל כך, בשל השגות כאלה או אחרות על  
24 דמי הניהול הנדרשים ממנו, תוך עשיית דין עצמי ו"רכיבה חופשית" על יתר בעלי היחידות  
25 בבית המשותף".
- 26 28. הנתבעת 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 החלפת התובעת כגוף  
28 "מתחזק" או לצורך קבלת החלטות בנוגע לניהול הרכוש המשותף, לרבות בנוגע לעלויות  
29 השוטפות וביצוע מטלות להחזקתו של הרכוש המשותף. הנתבעת יכולה גם לתבוע את  
30 התובעת אם זו איננה ממלאת אחר חובותיה על פי הוראות החוק והתקנון כנטען.  
31 בינתיים, אין הנתבעת יכולה שלא לשלם את מלוא החיובים החלים עליה על-פי דין.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
נתניה

מס' תיק: 7/263/2024

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

29. לאור האמור, ככל שהנתבעת עומדת על טענותיה "החדשות", ובהנחה כי טענות אלו אכן מוחרגות מתחולת ההשתק ויש מקום לבחון אותן לגופן (ויודגש כי איני קובע זאת), הרי שבכל מקרה הסעד הראוי במקרה זה הוא הגשת תביעה כנגד התובעת ולא הימנעות מתשלום דמי האחזקה והניהול, במלואם, במועדם וכסדרם.
30. לסיום אציין כי יש לדחות מחמת מניעות את טענת הנתבעת לפיה פסק הדין בהליך הקודם ניתן בחוסר סמכות עניינית ולפיכך אין בכוחו למנוע התדיינות נוספת בין הצדדים. כאמור לעיל, הנתבעת בחרה שלא לממש את זכותה לערער על פסק הדין בהליך הקודם ומכאן שהשלימה עם ההכרעה גם בנוגע לסוגיית הסמכות העניינית (ר' רע"א 11183/02 **אבנר כלפה נ' רזיה זהבי ואח'**, פ"ד נח(3) 49; בש"א (חי') 9859/03 **משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ נ' עליזה קקון**, בפסקה ו' (פורסם בנבו 6.4.2005).

סוף דבר

31. לפיכך, אני מורה על קבלת התביעה מחמת קיומו של מעשה בית דין בעניינה.
32. בהתאם לכך, אני מחייב את הנתבעת לשלם לתובעת סך של 181,440 ש"ח שהוא סך ההפרש בין דמי האחזקה והניהול ששולמו בפועל לתובעת לבין הסכום שהיה על הנתבעת לשלם עבור השנים 2023-2024. לסכום זה יש להוסיף מע"מ כדין.
33. בנוסף, תישא הנתבעת 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 (התעריף המינימאלי המומלץ), תש"ס-2000.
34. סכומים אלה ישולמו תוך 30 יום 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