



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/387/2023

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

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין
ברק ליפשיץ

שליש איריס
באמצעות ב"כ: עו"ד אליאב ישראל
רוטשילד 78, ראשון לציון
טל': 0505273012

התובעת:

נגד

נציגות הבית המשותף ברחוב ציפורה טוב 3, רחובות
ע"י עמיר סלע
טוב צפורה 3, רחובות

הנתבעת:

פסק דין

עניינה של התביעה שלפניי בבקשה לחיוב הנתבעת, נציגות הבית המשותף, בעלות עבודות איטום בגג של הבית המשותף בה נשאה התובעת לבדה. אקדים ואומר כי דין התביעה להידחות.

רקע עובדתי והשתלשלות ההליך:

1. ענייננו בבית המשותף ברחוב ציפורה טוב 3 רחובות, המצוי במקרקעין הידועים כגוש 3648 חלקה 307 (להלן: "הבית המשותף"). התובעת הייתה במועדים הרלוונטיים לתביעה ולבירורה הבעלים של הדירה הידועה כחלקת משנה 154 בבית המשותף, בקומה האחרונה בבית המשותף, והנתבעת היא הנציגות החוקית של הבית המשותף. אציין כי בהתאם לתקנון המוסכם של הבית המשותף, הבית מחולק לשני אגפים, כאשר בעלי הדירות בכל אגף נושאים בעלויות החזקת הרכוש המשותף של האגף בו הם מתגוררים. עניינה של התביעה שלפניי באגף 2 (האגף המערבי). הצדדים מסכימים כי עניינה של התביעה נוגע לאגף זה בלבד. בהינתן האמור, ולמניעת סרבול, אתייחס בפסק הדין לאגף המערבי בתור "הבית המשותף".

2. אציין כי הנציגות לא הייתה מיוצגת בהליך על-ידי עורך דין, ומי שייצג אותה היה חבר הנציגות, מר עמיר סלע (להלן: "מר סלע").



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/387/2023

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

3. למעשה, העובדות, בעיקרן, אינן שנויות במחלוקת. במשך שנים רבות גרס ליקוי באיטום גג הבית המשותף לרטיבות בדירת התובעת. הנציגות הכירה באחריותה לליקוי באיטום בגג הבית המשותף, ובהתאם לכך ביצעה איטום באמצעות יריעות על-ידי קבלן מטעמה, אשר גם העניק אחריות לתקופה של עשר שנים, שעודנה בתוקף, אם כי היקף האחריות לא התברר כל צורכו. האיטום שבוצע על-ידי הנציגות לא היה טוב דיו, וכל שנה הייתה נגרמת לתובעת רטיבות בשל האיטום הלקוי. הנציגות הכירה בכך שנגרמת רטיבות ושהיא אחראית לה, ומעת לעת ביצעה תיקונים לאיטום, באמצעות אותו קבלן שמלכתחילה ביצע את האיטום, ושכיום אנו בתקופת האחריות שהעניק.

4. לקראת קיץ 2023 החליטה התובעת לנסות ולמכור את דירתה, והיא לא הייתה מעוניינת למכור את הדירה כאשר היא סובלת מנוקי רטיבות פעילים. בהתאם לכך פנתה התובעת לאנשי מקצוע, בבקשה להצעות מחיר לאיטום גג הבית המשותף. מצוידת בשתי הצעות מחיר פנתה התובעת, באמצעות בא-כוחה, לנציגות, ודרשה את ביצוע האיטום על-ידי אחת החברות שהוצעו על-ידה. הנציגות דחתה את בקשת התובעת, בטענה שהיא אינה מעוניינת לבצע תיקון על-ידי בעל מקצוע שאינו הקבלן שהעניק אחריות לאיטום, אולם הוצע לתובעת לבחור באחת משתי חלופות: (1) ביצוע התיקון בעצמה ועל חשבונה; וכן (2) ביצוע התיקון על חשבונה, וכנגד זאת מתן פטור מתשלום דמי הנציגות לתקופה של עשר שנים, פטור אשר עולה כדי סך של 60,000 ש"ח. אציין כי במהלך הדיון הצהיר מר סלע כי הצעות אלה התקבלו מתוך רצון לסייע לתובעת, ועל-אף שהיה בהן לפגוע בתקופת האחריות שהוענקה לעבודות האיטום, וזאת מתוך הכרה במצוקתה של התובעת ורצונה למכור את הדירה בהקדם.

5. התובעת לא הייתה מעוניינת בהצעות אותן הציעה הנציגות, והתקשרה באופן עצמאי עם חברת חלונות 2003 עבודות גובה בע"מ (להלן: "חלונות 2003"), אשר הציעה את ההצעה הזולה מבין ההצעות שהוצגו לה. במהלך חודש יולי 2023 בוצעו העבודות לאיטום הגג, ובתמורה לביצוע העבודות שילמה התובעת לחלונות 2003 תשלום בסך כולל של 58,500 ש"ח.

6. ביום 19.9.2023 הגישה התובעת את התביעה שלפניי, ובו טענה כי בשל סירובה של הנציגות לבצע את התיקון הנדרש בגג הבית המשותף, עליה לשפות את התובעת בסכום אותו הוציאה בקשר עם איטום גג הבית המשותף. בהתאם לכך תבעה התובעת סעד של פיצוי כספי בסך של 57,740 ש"ח, שמהווה את התשלום בו נשאה, בניכוי חלקה היחסי בהוצאות הרכוש המשותף, בסך של 760 ש"ח בלבד. כן ביקשה התובעת לחייב את התובעת בתשלום הוצאות משפט, לרבות שכ"ט עו"ד בתוספת מע"מ כדין ובצירוף הפרשי הצמדה וריבית.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/387/2023

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

7. בכתב ההגנה טענה הנתבעת כי התובעת קיבלה פטור מתשלום מיסי ועד בית לתקופות ארוכות, וזאת כנגד אחריותה של התובעת לביצוע עבודות איטום בגג הבית המשותף. כן נטען כי התובעת ביצעה את העבודות ברכוש המשותף על דעת עצמה, ללא אישור הנתבעת, ובכך למעשה פגעה כלכלית בבית המשותף, שכן לבית המשותף אחריות של 10 שנים על איטום הגג מהקבלן אשר ביצע את עבודות האיטום. ביום 8.1.2024 הגישה הנציגות מסמך שכותרתו "אישור העדר חובות", ובו נטען כי לתובעת ניתן בעבר פטור מתשלום דמי נציגות בסך של 60,000 ש"ח, בתמורה להשבחת גג הבניין.

8. בכתב התשובה מיום 18.1.2024, התייחסה התובעת לטענה בדבר הפטור מתשלום מיסי ועד שניתן לה. התובעת טענה כי מעולם לא ניתן לה פטור בסך של 60,000 ש"ח, וכי הפטור היחיד שניתן לה היה בשנת 2017, ובסך כולל של 6,000 ש"ח בלבד, עבור ביצוע תיקון נקודתי בגג הבית המשותף, ולא בגין ביצוע האיטום, אותו ביצעה הנציגות עצמה. בהקשר זה צויין כי התובעת משלמת בפועל את דמי הוועד כסדרם, למעט בשנת 2017 אז ניתן לה פטור, כאשר במידה ואכן הייתה מקבלת פטור מתשלום דמי ועד בסך של 60,000 ש"ח, היה בכך כדי לפטור אותה מתשלום לתקופה של עשר שנים.

9. אקדים את המאוחר ואומר כי מר סלע הודה במהלך דיון ההוכחות כי לא ניתן לתובעת כל פטור מתשלום מיסי ועד הבית, למעט הפטור הנקודתי בשנת 2017, בסך של 60,000 ש"ח. ובמילים אחרות, דברי הנציגות בעניין זה, אשר בשלב מאוחר יותר גם נאמרו בתצהירו של מר סלע, הם אינם אמת.

10. ביום 23.9.2024 התקיים בפניי דיון קדם משפט בתיק, במהלכו הצעתי לצדדים להגיע לסיום ההליך באמצעות פסק דין על דרך הפשרה. הצעתי לא התקבלה על-ידי הצדדים, ובהתאם לכך נקבע התיק להוכחות.

11. להוכחת תביעתה הגישה התובעת תצהיר מטעמה, וכן תצהיר של מר יובל מימון, הבעלים והמנהל של חלונות 2003 (להלן: "מר מימון"). הנתבעת הגישה לתמיכה בטענותיה את תצהירו של מר סלע.

12. ביום 20.3.2025 התקיים בפניי דיון הוכחות בו נחקרו העדים על תצהיריהם. בסוף הדיון הצעתי פעם נוספת לצדדים להגיע להסכמה בדבר טווח שבגבולותיו תינתן הכרעה על דרך הפשרה, אולם הצדדים לא הצליחו להתכנס לטווח מוסכם. בהתאם לכך הוריתי לצדדים לסכם את טענותיהם בעל-פה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/387/2023

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

13. בפתח סיכומיה טענה התובעת כי יש לדחות את טענותיה המקצועיות של הנציגות בנוגע לצורך באיטום גג הבית המשותף או לטיב האיטום שבוצע על-ידי התובעת, שכן טענות אלו נטענו תוך הפנייה לחוות דעת, מבלי שמחברי חוות הדעת התייצבו למתן עדות. לגופם של דברים נטען כי אין מחלוקת שהאחריות בדבר איטום הגג המשותף מונחת לפתחה של הנציגות; אין גם מחלוקת, שעל-אף שהנציגות ביצעה מעת לעת תיקונים בגג הבית המשותף, תיקונים אלה לא הביאו לפתרון הבעיה; ולבסוף, אין מחלוקת שהנציגות סירבה לדרישתה של התובעת לביצוע תיקונים בגג הבית המשותף.

14. לטענת התובעת, בהינתן סירובה של הנציגות מלבצע את החובה שמוטלת עליה בדין לטפל ברכוש המשותף, היא זכאית לתבוע ממנה את עלות ביצוע העבודות שנעשו ברכוש המשותף. בטענתה זו נסמכת התובעת על ההחלטה שניתנה בעניין רע"א 4984/17 חיים נ' נציגות הבית המשותף סוקולוב 48 קריית אתא (14.12.2017) (להלן: "עניין חיים"), בו נקבע כי בעל דירה רשאי לדרוש שיפוי מנציגות הבית המשותף בקשר עם עבודות שביצע ברכוש המשותף, בכפוף להתקיימותם של שישה תנאים: (1) הליקוי שטופל הוא ליקוי ברכוש המשותף, אשר מוטל היה על נציגות הבית המשותף לתקנו על חשבונה; (2) נעשתה פנייה מוקדמת לנציגות הבית המשותף, אשר סירבה לבצע את התיקון; (3) עיכוב בביצוע התיקון היה מביא להחמרת הנזק באופן משמעותי; (4) יש להוכיח את נחיצות התיקון כך שאי ביצוע התיקון בהקדם יפגע בצורה ברורה וקשה ביכולתו של התובע לעשות שימוש בדירתו; (5) נדרש שהליקוי שתוקן על-ידי בעל הדירה יתוקן בצורה ראויה; וכן (6) יש להתחשב בעלות התיקון בשני מובנים: ראשית, ככל שההוצאה יותר משמעותית, כך יגבר הנטל על בעל הדירה בפסיקת שיפוי לטובתו. ושנית, בעל דירה לא יזכה לפיצוי בגין הוצאות בלתי סבירות (ראו: שם, פסקה 7).

15. נטען כי כל התנאים האמורים בהלכת חיים מתקיימים בענייננו: בנוגע לתנאי הראשון והשני, הרי שהנושא אינו שנוי במחלוקת; בנוגע לתנאים השלישי והרביעי, נטען כי פניה מוקדמת למפקח הייתה מביאה לעיכוב משמעותי בביצוע התיקונים, ולכל הפחות עיכוב של כמה חודשים, אשר היו מכניסים אותנו לתקופת החורף, מבלי שהתיקונים טופלו. דבר זה היה גורם סבל לתובעת, וייתכן שאף היה מונע ממנה מלמכור את דירתה. כן נטען, כי בהתאם לתצהירו של מר מימון הרטיבות אף גורמת לנזק קונסטרוקטיבי לבית המשותף, אשר מחמיר כל שנה. מכיוון שכך הייתה חשיבות ודחיפות בביצוע התיקונים בהקדם. נטען, כי הרצון למכור את הדירה הוא נתון בעל חשיבות לעניין הדחיפות; בנוגע לתנאי החמישי, נטען כי האיטום בוצע על-ידי איש מקצוע מיומן, ונעשה בצורה טובה; ולבסוף, בנוגע לתנאי השישי, נטען כי התובעת פנתה לשני בעלי מקצוע לקבלת הצעות, והתקשרה עם המציע הזול יותר. כן נטען בהקשר זה שהנציגות לא הציגה חוות דעת אחרת לעניין



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/387/2023

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

התשלום ולעניין טיב ביצוע העבודות, וכי גם אם ייקבע שהתשלום היה גבוה מהסביר, עדיין יש לפסוק לתובעת את הסכום הסביר.

16. התובעת הפנתה לפסקי דין אשר יישמו את הלכת חיים ושלעמדתה רלוונטיים גם לענייננו.

17. הנציגות הסתפקה בסיכומיה בדברים הבאים: "אין לייצר תקדים בו דייר מחליט על דעת עצמו לשפץ רכוש משותף ללא קבלת אישור מראש מוועד הבית, ולאחר מכן לדרוש החזר כספי. במיוחד כאשר אותו רכוש משותף נמצא תחת אחריות מקבלן ביצוע לתקופה של 10 שנים. כפי שנאמר בדיון המשפטי הקודם, והיום חזרו על זה עשרות פעמים, לא היה אירוע של דחיפות לביצוע עבודת השיפוץ למעט רצון התובעת למכור את הדירה."

דיון והכרעה:

18. סעיף 3(א) לתקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") קובע כי:

"בעל דירה זכאי לדרוש מהנציגות שתבצע כל תיקון בבית או ברכוש המשותף, שאי ביצועו עלול לפגוע בדירתו או בערכה".

19. מה יעשה בעל דירה, אשר על-אף דרישתו לכך, נציגות הבית המשותף מסרבת לבצע תיקון ברכוש המשותף, שאי ביצועו עלול לפגוע בדירתו? על שאלה זו השיב כב' השופט נ' הנדל בעניין חיים, כי "על הדייר הבודד להכיר במעמדה של נציגות הבית המשותף. אם לא כן, ירוקן מנגנון זה מתוכן. על רקע זה אין להשלים עם מצב בו איש הטוב בעיניו יתקן. דרך המלך אם כן הינה באמצעות פניה לנציגות הבית המשותף בדרישה שתתקן את הליקוי. אם הנציגות מסרבת לתקן את הליקוי, יש באפשרות הדייר לפנות למפקח לצורך הכרעה בסכסוך." (עניין חיים, פסקה 4).

20. עם זאת, השופט הנדל הכיר בחריג לכלל האמור, וקבע כי במקרים חריגים ישנה אפשרות לבעל דירה, לאחר סירוב הנציגות לתקן את הליקוי, לתקן את הליקוי בעצמו ולהגיש תביעת שיפוי. אולם, מדובר במקרים חריגים, שיש לעשות בהם שימוש "רק במקרה בו צעידה בדרך המלך תגרום לנזק רב", כאשר על בעל הדירה התובע להוכיח כי התקיימו התנאים של החריג שהם: ליקוי שחובת הנציגות הייתה לתקנו; פניה לנציגות וסירובה לתקן; דחיפות הגוברת על אפשרות



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/387/2023

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

הפניה למפקח; פגיעה קשה ביכולתו לעשות שימוש בנכס; תיקון הליקוי בצורה נאותה; וכן כאמור יש משקל לעלות התיקון" (עניין חיים, פסקה 7).

21. על-אף שההחלטה בעניין חיים ניתנה בידי דן יחיד, במסגרת החלטה אשר דוחה בקשת רשות ערעור בגלגול שלישי, היא צוטטה רבות, ולמעשה מהווה ההחלטה המנחה לעניין תביעות שיפוי שמוגשות על-ידי בעלי דירות נגד נציגות בית משותף בקשר עם ביצוע תיקונים ברכוש המשותף (ראו: עש"א (מחוזי ת"א) 34810-10-18 רבין נ' נציגות הבית ברח' רמז 35 תל אביב, פסקה 17 (15.4.2019); עש"א (מחוזי ת"א) 34162-05-19 צבעוני נ' נציגות הבית המשותף רח' שלום עליכם 18, חולון, פסקה 13 (31.10.2019); עש"א (מחוזי ת"א) 60770-06-20 קירשנבאום נ' אביב ניהול ואחזקת מבנים (א.נ.ו.מ) בע"מ, פסקה 24 (17.1.2021); ע"א (מחוזי חי') 6298-03-24 וועד בית (נציגות הבית המשותף) עגנון 7 נהריה נ' אלישקוב (9.5.2024); הלכת חיים אוזכרה ויושמה בעשרות פסקי דין של מפקחים על רישום מקרקעין, ובין היתר: (המפקח על המקרקעין חיפה) 78/20 חיון נ' בידיים טובות, נכסים ויזמות מ.ל. בע"מ (2.12.2020); (המפקח על המקרקעין פתח תקוה) 535/16 שטרן נ' אוקן (6.11.2019)).

22. ובמיושם לענייננו, על-מנת להוכיח את תביעתה על התובעת להוכיח כי היא עומדת בששת התנאים שנקבעו בעניין חיים לקבלת שיפוי בגין ביצוע עבודות על-ידי בעל דירה ברכוש המשותף. כאמור, ששת התנאים הם: (1) הליקוי שטופל הוא ליקוי ברכוש המשותף, אשר מוטל היה על נציגות הבית המשותף לתקנו על חשבונה; (2) נעשתה פנייה מוקדמת לנציגות הבית המשותף, אשר סירבה לבצע את התיקון; (3) עיכוב בביצוע התיקון היה מביא להחמרת הנזק באופן משמעותי; (4) יש להוכיח את נחיצות ביצוע התיקון, כך שאי ביצוע התיקון בהקדם יפגע בצורה ברורה וקשה ביכולתו של התובע לעשות שימוש בדירתו; (5) נדרש שהליקוי שתוקן על-ידי בעל הדירה יתוקן בצורה ראויה; וכן (6) יש לבחון את סבירות עלות התיקון.

23. בטרם אבחן את התקיימות התנאים בענייננו, אציין כי מדובר בתיקון שכרוך בעלות שאינה מבוטלת. בנסיבות אלה על התובעת לעמוד ברף גבוה יותר של הוכחת קיומם של התנאים המצטברים (ראו: עניין חיים, פסקה 7).

24. לאחר שעיינתי בכלל החומר שמונח לפניי, באתי למסקנה כי עלה בידי התובעת להוכיח ארבעה מבין ששת התנאים. שניים מהתנאים למעשה אינם שנויים במחלוקת: הנציגות מודה כי הליקוי שתוקן נמצא ברכוש המשותף וכי היא אחראית על תיקונו, גם אם היא סבורה שדרך התיקון היא באמצעות מיצוי האחריות ולא באמצעות פנייה לבעלי מקצוע אחרים; כן מודה הנציגות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/387/2023

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

כי היא סירבה לפנייה מוקדמת של התובעת לביצוע התיקון. נמצא אפוא כי אין מחלוקת בדבר התקיימות שני התנאים הראשונים.

25. אני סבור כי עלה בידי התובעת להוכיח גם את התקיימות התנאים החמישי והשישי. לטענת הנציגות התיקון שבוצע על-ידי חלונות 2003 נעשה באופן לא טוב, ועלותו אינה סבירה, בהיתן שהנציגות הייתה יכולה לבצע את התיקון בחינם, במסגרת האחריות שניתנה לה. אלא שבנוגע לביצוע התיקון באופן מיטבי, התובעת העידה כי מאז ביצוע התיקון בעיית הרטיבות בדירתה נפתרה, בעוד שמנגד טענת הנציגות כי התיקון נעשה באופן שאינו מיטבי נטענה בעלמא, תוך טענת טענות שונות ללא אסמכתא. גם ביחס לעלות התיקון אני סבור כי עלה בידי התובעת להוכיח כי מדובר בעלות סבירה. ראשית, טענת הנציגות בדבר האחריות שעומדת לה נסתרה במהלך החקירה הנגדית, שעה שמר סלע לא הצליח להציג באופן מלא את תחולת האחריות שניתנה לו, ולהוכיח את היקפה. שנית, התובעת פנתה לשתי חברות, והתקשרה בהסכם עם החברה הזולה מבניהן, ולא נטענה טענה של ממש בדבר העלות הסבירה. בוודאי שלא הוצגה חוות דעת בנוגע לעלות הסבירה, או כל הוכחה אחרת. בנסיבות אלה אני קובע כי עלה בידי התובעת להוכיח את התקיימות התנאים בדבר טיב התיקון ועלותו (התנאים החמישי והשישי).

26. עם זאת, אני סבור כי לא עלה בידי התובעת להוכיח את קיומם של התנאים השלישי והרביעי, בדבר הצורך הדחוף בתיקון, ובדבר הנזק המהותי שייגרם לדירה אם התיקון לא יבוצע באופן מיידי. בעניין זה אציין כי בעניין **חיים כב'** השופט הנדל הצדיק את החריג – אשר מאפשר ביצוע תיקון ברכוש המשותף על-ידי בעל דירה, ללא הסכמה מראש של נציגות הבית המשותף – בין היתר באמצעות סעיף 31(א)(2) לחוק המקרקעין, אשר קובע כי שותף רשאי "לעשות כל פעולה **דחופה ובלתי צפויה מראש** הדרושה להחזקתם התקינה של המקרקעין ולניהולם". אני סבור כי יש ליישם דרישות אלה גם בענייננו, ולקבוע כי יש לראות בהגדרה זו כמסייעת לפירוש התנאים השלישי והרביעי. הווה אומר: על-מנת להיכלל בגדרי החריג על בעל הדירה התובע להוכיח שהתיקון שביצע היה דחוף ובלתי צפוי מראש, כאשר התנאים מצטברים.

27. בהקשר זה אבקש לציין את העובדות הבאות, שאינן שנויות במחלוקת. התובעת מתמודדת עם רטיבות בדירתה מזה מספר שנים, כאשר במהלך כל אותן שנים התובעת התגוררה בעצמה בדירה. אכן, יש ממש בטענת התובעת לפיה במידה והייתה מגישה תביעה למפקח במהלך חודש יולי 2023, ספק אם היה ניתן לסיים את ההליך ולבצע את התיקונים בתוך חודשים ספורים, בטרם עונת הגשמים הסמוכה לכך. אלא שבהיתן שהתובעת סובלת מרטיבות במשך מספר שנים, ישנו קושי בטענה לפיה ישנה דחיפות מיוחדת בביצוע התיקון בטרם יגיע חורף נוסף, שייתכן ויחמיר את המצב. בכל מקרה, לא ניתן לראות בתיקון כ"פעולה בלתי צפויה", כאמור בסעיף 31(א)(2) לחוק המקרקעין.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/387/2023

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

28. יתרה מכך, קבלת טענת התובעת לפיה ביצוע תיקון לפני עונת הגשמים מהווה צורך דחוף שמצדיק את קיומו של החרג, תביא לכך שהחריג יהפוך לכלל, שכן במקרים רבים מאוד הליקויים ברכוש המשותף נוגעים לכשל באיטום שרלוונטי לעונת הגשמים. קבלת הטענה לפיה רצון להשלים את ביצוע התיקון לפני בוא עונת הגשמים, תביא לכך שהכלל יהיה שניתן להמתין סמוך לעונת הגשמים, לבצע את התיקון, ואז לתבוע שיפוי. בעניין זה יש גם לזכור, שאומנם התובעת בחרה לבצע את התיקון בחודש יולי, כאשר ייתכן ולא היה מספיק זמן להשלים הליך משפטי בטרם עונת הגשמים, אולם אין בידי התובעת הסבר מניח את הדעת מדוע לא הגישה את התביעה זמן רב לפני כן, בשלב שכן היה מאפשר את סיום ההליך, וזאת בהינתן שהיא מודעת לליקוי מזה מספר שנים.

29. הדברים האמורים רלוונטיים גם לטענתה של התובעת בדבר רצונה הדחוף למכור את דירתה, כאשר היא אינה סובלת מליקויים. בכל הכבוד, איני סבור כי רצון למכור את הדירה מהווה צורך דחוף בהתאם לאמור בעניין **חיים**. אני סבור כי הצורך הדחוף בעניין **חיים** הינו צורך דחוף אובייקטיבי, במובן הנזק שייגרם לדירה במידה והתיקון לא יבוצע באופן מיידי, דוגמת נזילה משמעותית פעילה, שעלולה, חלילה, לגרום לנזק ממון רב. אני סבור כי רצון של בעל דירה למכור את דירתו מצדיק סטייה מדרך המלך לעבר החרג.

30. לבסוף, יש לקבוע כי לא מתקיים גם הכלל הרביעי, לפיו הימנעות מטיפול מיידי בליקוי היה מביא לכך שהדירה הייתה הופכת ללא שמישה. בעניין זה יש להזכיר כי התובעת מתגוררת בדירתה במשך מספר שנים, בהן שנה אחר שנה ישנה רטיבות בדירה, כאשר על-אף הרטיבות התובעת ממשיכה להתגורר בדירתה. אני סבור כי די בכך כדי לקבוע שהרטיבות ממנה הייתה סובלת הדירה, במידה והתובעת הייתה נמנעת מתיקון הליקוי בדירה, לא הייתה מביאה לכך שלא ניתן לגור בדירה. יצוין כי התובעת לא טענה בצורה ברורה כי יש בנזקים כדי למנוע את השימוש בדירה למגורים, ולמצער לא הציגה ראיות בעניין זה.

31. התובעת טענה בסיכומיה כי בהתאם לחוות דעתו של מר מימון, הימנעות מטיפול באיטום היה מחמיר את הנזק שנגרם לקונסטרוקציה של הבניין. אלא שגם לו יתואר שיש ממש בטענה זו, הרי שלא נטען כי הנזק מצריך טיפול מיידי, וכי לא ניתן להמתין עם הטיפול עד למיצוי הליך שתגיש התובעת נגד הנציגות. בנסיבות אלה טענה זו אינה תורמת לעמדת התובעת.

32. סוף דבר, לא עלה בידי התובעת להוכיח את התקיימות ששת התנאים שנקבעו בעניין **חיים**, ומשכך דין התביעה להידחות.

נושאים נוספים



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/387/2023

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

33. אבקש לציין, בעקבות הערות שעלו במהלך דיון ההוכחות, כי לטענת התובעת הרטיבות בדירתה גרמה לה לנזקים שונים. יובהר כי הליך זה אינו עוסק בנזקה הנטענים של התובעת, אשר ממילא אינם בסמכותו של המפקח על רישום מקרקעין, וטענותיה של התובעת בעניין זה שמורות לה (ראו: ד"נ 20/73, **שמע נ' סדובסקי** פד"י כח (1) 730 (1974); ע"א (מחוזי ת"א) 2295/01 **מנחמי בוני מגדלי דוד ר"ג בע"מ נ' נציגות הבית המשותף ברח' ז' בוטינסקי**, פסקה 4 (30.6.2002)).

34. בנוגע להוצאות ההליך, לאחר ששקלתי את הדברים אני סבור כי על-אף דחיית התביעה יש לקבוע כי כל אחד מהצדדים ישא בהוצאותיו. הסיבה לכך היא בחירתה של הנציגות להציג מסמך, שהוכן לצרכי הליך זה, בו נטען כי התובעת קיבלה פטור מתשלום דמי נציגות בהיקף של 60,000 ש"ח. כאמור, נציג הנציגות הודה כי מסמך זה אינו אמת. כמו כן, במהלך ההליך ניסתה הנציגות ליצור מצג לפיו התובעת קיבלה פטור מתשלום דמי הנציגות לתקופה של שנה, וזאת בגין לקיחת אחריות על ביצוע האיטום בגג. גם ביחס לכך הוכח שמדובר במצג שאינו נכון, אלא שהפטור ניתן בשל ביצוע תיקון נקודתי ומצומצם על-ידי התובעת בגג הבית המשותף. נוכח התנהלותה האמורה של הנציגות, והעובדה שהנציגות לא הייתה מיוצגת, למעט ייצוגה בדיונים על-ידי מר סלע, אני קובע כי על-אף שהתביעה נדחתה כל צד ישא בהוצאותיו.

סוף דבר:

35. התביעה נדחית; אין צו להוצאות.

ניתן היום, 24.3.2025, כ"ד אדר תשפ"ה, בהיעדר הצדדים.


ברק ליפשיץ
מפקח על רישום מקרקעין