



**מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה**

מס' תיק: 8/644/2023  
מס' בקשה: 8/343/2025

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

**לפני כבוד המפקחת על רישום מקרקעין  
יעל ליבוביץ**

שובל ניהול מגדל הנביאים בע"מ, חברה 515697217

תובעת

באמצעות ב"כ: עו"ד דרדיק אירית  
ת.ד 548 כפר סבא מיקוד 44104  
דוא"ל: irit.dardik@gmail.com

טל': 0775101001 פקס: 097401175

**נגד**

גולן שפע אור בע"מ, חברה 514940154

נתבעת

באמצעות ב"כ: עו"ד זאב בן עמי ליזי  
דרך בר יהודה 105, בניין לב הצומת, חיפה  
טל': 0544898266 פקס: 046000555

**פסק דין**

1. השאלה העומדת בפתחי היא האם יש לחייב את הנתבעת לשלם לתובעת את הסך של 232,739 ₪ בגין חובות דמי ניהול שוטפים, ובגין חלקה היחסי בהוצאה מיוחדת שהוציאה התובעת בעבור עבודות איטום.

2. הבית מושא ההליך הוא מרכז מסחרי הנמצא ברחוב חורי 2, חיפה, ומזוהה כחלקה 10 בגוש 12222 (להלן: "הבית"). התובעת היא חברת הניהול של הבית, והנתבעת היא הבעלים של מספר יחידות בשטח כולל של 2,134 מ"ר.

**תמצית טענות התביעה –**

3. כל בעלי הדירות בבית משלמים את חלקם בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף על פי מפתח זהה של 14 ₪ + מע"מ לכל מ"ר.

4. הנתבעת חדלה לשלם דמי ועד החל מחודש מרץ 2023. חובה של הנתבעת בגין דמי ניהול שוטפים בעבור תקופה זו (3-12/23) מסתכם לסך של 170,316 ₪, ובגין חלקה היחסי בהוצאות תיקון ליקויי איטום בבית היא חייבת סך נוסף של 62,423 ₪ (בעלי הדירות חויבו לפי מפתח של 25 ₪ לכל מ"ר בעבור עבודות איטום). סך הכל חובה של הנתבעת עד למועד הגשת התביעה הסתכם לסך של 232,739 ₪ אותו היא נתבעה לשלם.



**מדינת ישראל**  
**משרד המשפטים**  
**חיפה**

**מס' תיק: 8/644/2023**  
**מס' בקשה: 8/343/2025**

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

**תמצית טענות ההגנה-**

5. סעיף 71 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 (להלן: "חוק המקרקעין") קובע את דרך מינויו של מתחזק על ידי האסיפה הכללית. סעיף 9 לתקנון המצוי שבחוק המקרקעין קובע כי האסיפה הכללית לא תדון בנושא שלא נכלל בסדר יומה, אלא אם כן בעלי הדירות הסכימו לכך. תכלית סעיף 9 להבטיח כי כלל בעלי הדירות בבית יידעו טרם מועד האסיפה מה עומד על סדר יומה, ויהיו רשאים לשקול על בסיס זה אם ליטול חלק באותה אסיפה כללית.
6. התובעת אשר ידעה כי מינויה נעשה שלא כדין, וידעה כי נושא מינוי מתחזק לבית לא נכלל בסדר יומה של האסיפה הכללית, החליטה לפעול בדרך של מחטף ולאשר את בחירתה כחברת ניהול באופן שאינו חוקי, ועל כן היא אינה "מתחזק". לאור האמור, המפקחת על רישום מקרקעין נעדרת סמכות עניינית לדון בתביעה.
7. כל פנייה של בעל דירה בבית לתובעת בנוגע לנזילות, רטיבויות, היעדר אבטחה, בעיות ניקיון לא טופלה כראוי. בשל היעדר תחזוקה לבית מצד התובעת, סירבו שוכרים רבים ששכרו נכסים מהנתבעת לשלם את דמי הניהול. בשל כך נאלצה הנתבעת לשלם דמי הניהול במקומם. בשל היעדר תמורה אין לחייבה בתשלום דמי הוועד.
8. לא ברור מדוע נתבעת הנתבעת לשלם בעבור הוצאות איטום באופן נפרד מדמי הניהול שעה שחלק ניכר מהוצאות האיטום שולמו מהקופה המשותפת, ומהווים חלק מהתחזוקה השוטפת של הבית, כפי שהדבר פורט בדוח שהוציאה התובעת, צורף כנספח 2 לכתב ההגנה.
9. מהשוואת דוח ההוצאות שהוצג בשנת 2021, והעריך את עלות תיקון ליקויי האיטום בסך של 669,525 ₪, לדוח ההוצאות שהוצג בשנת 2023 והעריך את עלות תיקון ליקויי האיטום בסך של 1.5- 2 מיליון ₪ ניתן להתרשם אודות אוזלת ידה של התובעת אשר גרמה לנזקים למבנה בכך שלא טיפלה ברכוש המשותף כנדרש.
10. לא הוגשה אסמכתא כלשהי המעידה על חובה של הנתבעת, ולא צורפו דוחות תשלומים ותקבולים לתביעה.
11. התובעת הגישה תביעה כנגד חברת הביטוח שביטחה את השטחים המשותפים וקיבלה ממנה תקבולים. על אף זאת, היא לא טרחה להעביר לנתבעת תשלומים בגין נזקי הרטיבות שנגרמו לה וגם לא קיזזה סכומים כלשהם מחובותיה של הנתבעת.
12. התובעת לא מילאה חובותיה כחברת ניהול, ובעקבות כך נגרמו לנתבעת נזקים רבים בגינם הגישה תביעה לבית משפט השלום.

**החליכים בתיק-**



**מדינת ישראל**  
**משרד המשפטים**  
**חיפה**

מס' תיק: 8/644/2023  
מס' בקשה: 8/343/2025

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

13. ביום 05.02.2024 דחיתי בקשה שהגישה הנתבעת להעברת הדיון לבית משפט השלום בחיפה, וביום 12.03.2024 דחיתי בקשה לעיכוב הליכים שהגישה.

14. ערעור שהגישה הנתבעת על החלטתי שלא לעכב הליכים בתיק נדחה בפסק דין מיום 20.05.2024.

15. בתיק נקבע דיון הוכחות ליום 18.02.2025, והצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית מטעמם. מטעם התובעת הוגש תצהיר עדות ראשית של שרית סאני חסון, מנהלת כספים של התובעת. מטעם הנתבעת הוגשו תצהירי עדות ראשית של בן אורון גרובנר, מנהל הנתבעת, ושל יניב אסא, מתווך מטעם חברת המרכז לנדל"ן, המטפלת בהשכרת יחידות הנתבעת.

16. בדיון מיום 18.02.2025 נחקרו כלל העדים, ולאחר מכן התובעת סיכמה את טענותיה בעל פה. בהסכמת התובעת, הותר לנתבעת להגיש סיכומי טענותיה בכתב. הנתבעת הגישה סיכומי טענותיה, וכעת נותר לי להכריע בשאלה שבמחלוקת.

דיון והכרעה-

17. אקדים ואציין כי מצאתי לקבל את התביעה, הכל כפי שיפורט להלן.

סמכות עניינית-

18. הנתבעת טענה כי התובעת אינה "מתחזק" כמשמעותו בסעיף 71 לחוק המקרקעין. לטענתה, אומנם האסיפה הכללית בחרה בתובעת ברוב קולות לתחזק את הבית, אך ההחלטה אינה כדין היות שלא נכללה בנושאים שעמדו על סדר היום של אותה האסיפה.

19. שאלה זו הועלתה על ידי הנתבעת כבר בתחילת שנת 2024, ונתנה על ידי החלטה בעניין ביום 12.02.2024, במסגרתה קבעתי כי טענת הנתבעת בעניין נדחית (מהנימוקים שפורטו באותה החלטה). חרף העובדה שהנתבעת הגישה ערעור לבית המשפט המחוזי על החלטות שניתנו על ידי בהליך לא תקפו החלטתי זו, ומשכך ההחלטה חלוטה (וראו בעניין גם את קביעת בית המשפט המחוזי בעש"א 19895-04-24 גולן שפע אור בע"מ נ' שובל ניהול מגדל הנביאים בע"מ (נבו, 20.5.24). לאור האמור, לא מצאתי להידרש לטענה זו בשנית במסגרת פסק הדין.

חובות הנתבעת בגין דמי ניהול שוטפים-

20. סעיף 58 לחוק המקרקעין קובע כי: "בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג, לפי יחס שטח רצפת דירתו אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף, זולת אם נקבע בתקנון שיעור השתתפות אחר; לעניין זה, "החזקה תקינה" - שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבניה, לרבות שיפורים שבוצעו בו לאחר מכן בהסכמת בעלי הדירות".



**מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה**

**מס' תיק: 8/644/2023  
מס' בקשה: 8/343/2025**

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

21. נציגת התובעת טענה בסעיפים 2-3 לתצהיר עדותה הראשית כי כל בעלי הדירות בבית משלמים הוצאות שוטפות לתחזוקת הרכוש המשותף על פי מפתח זהה של 14 ₪ + מע"מ למ"ר לחודש, וכי בבעלות הנתבעת שטח כולל של 2,134.12 מ"ר, ועל כן יש לחייבה בדמי ניהול חודשיים בסך של 29,878 ₪ + מע"מ בגין היחידות שבבעלותה. לטענתה, בעבור התקופה מושא ההליך נותרה הנתבעת חייבת בגין דמי ניהול שוטפים סך של 170,316 ₪ כולל מע"מ (ראו סעיף 15 לכתב התביעה וסעיף 7 לתצהירה).

22. הנתבעת לא הכחישה את גובה דמי הניהול החודשיים שגובה התובעת מכוח הסכם הניהול (ראו סעיף 50 לכתב ההגנה וראו עדות מנהל הנתבעת בעמ' 12 לפרוטוקול שורות 11-12), אך טענה כי היא אינה חייבת לשלם סכומים אלו מטעמים אחרים שיפורטו להלן.

23. בסעיף 7 לתצהיר עדותה הראשית של התובעת צוין כי: **"בחודש דצמבר 2023 הוגשה תביעה זאת בגין חובה של הנתבעת עבור דמי ניהול לתקופה 12-3/23. חובה עד למועד הנ"ל כלל רכיב דמי ניהול "שוטפים" ע"ס 170,316 ₪ כולל מע"מ...".** מהסעיף עולה כי בשל תשלומים חלקיים בעבור דמי ניהול שוטפים נותרה הנתבעת חייבת במועד הגשת התביעה סך של 170,316 ₪ + מע"מ בלבד מתוך הסך המלא שהייתה צריכה לשלם (10 חודשים 29,878X ₪ + מע"מ לחודש).

24. בסעיף 8 לתצהירה מציינת העדה כי: **"ממועד הגשת התביעה ועד היום, בוצעו מספר תשלומים משוכרי הנתבעת על חשבון ה"שוטף" עבור 12-3/23, ועל כן - "החוב בגין רכיב זה עומד ע"ס 97,716 ₪ + מע"מ ובסה"כ 114,328 ₪".** קרי, במסגרת ניהול ההליך צמצמו השוכרים ביחידות הנתבעת את החוב מ 170,316 ₪ ל-114,328 ₪ בלבד. סכומים אלו לא הופרכו.

25. הנתבעת טענה כי אין לחייבה לשלם דמי ניהול שוטפים לאור היעדר תמורה מצד התובעת שלא פעלה למניעת הנזקים והליקויים הרבים בבית. לטענתה, בין היתר, קיימת חדירת מי גשמים בקומה השישית של הבית מזה שנים רבות הגורמת לנזקים עצומים ליחידות הנתבעת, ואף לסכנת חיים של ממש בשל חדירת מים למערכת החשמל. לא מצאתי כי טענה זו מקימה הגנה מפני התביעה כפי שיפורט להלן: אפילו היו מוכחות טענות הנתבעת בדבר כשלון תמורה או אי מילוי חובות התובעת כלפיה או כלפי השוכרים ביחידותיה, לא היה בכך כדי לאפשר לה להימנע מתשלום דמי ניהול שוטפים, שכן, הלכה פסוקה היא, שאין בעל דירה רשאי להימנע מקיום חובותיו, ואין הוא זכאי להתנות את השתתפותו בהוצאות, כמובן בסעיף 58 לחוק המקרקעין, בקיום חבות אחרת כלפיו. ראו רע"א 294/87 שלום נ' נציגות הבית המשותף רח' בן יהודה 2, ירושלים (נבו, 28.10.1987) שם נקבע:

**"תרופתו של מי שטוען כי דרישת תשלום היא מופרזת או כי לא נערכה ביקורת חשבונות כראוי, או כי נפל פגם אחר, היא בפניה לאסיפה הכללית, או בהעדר הסדר מניח את הדעת אל המפקח הפועל לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969".**



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/644/2023  
מס' בקשה: 8/343/2025

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

ראו גם ע"א (ת"א) 204/79 וייזר נ' נציגות הבית המשותף מרחוב חן 14 פתח - תקווה, פ"מ תשמ"ד(1) 498, 503 (1979) שם נקבע:

"אין זיקה בין החובות, במובן זה, שאי קיומה של האחת ע"י צד אחד נותנת זכות לצד האחר לעמוד מלקיים חובתו הוא, אלא לשתי החובות קיום עצמאי ושתייהן בנוות אכיפה. אם בעל דירה חדל מתשלום, אין הנציגות קונה לעצמה זכות חדלה לגבי נתינת השירות, ולהיפך."

וראו גם ע"א (מחוזי ב"ש) 1133/03 קבלו נ' נציגות הבית המשותף (נבו, 17.5.2004).

26. דברים דומים קבע בית המשפט המחוזי בפסק דינו בערעור שהגישה הנתבעת על החלטותיי, ראו עש"א 19895-04-24 גולן שפע אור בע"מ נ' שובל ניהול מגדל הנביאים בע"מ (נבו, 20.5.24), עמ' 3 לפסק הדין שורות 19 ואילך.

27. לאור האמור, טענה זו של הנתבעת נדחת.

28. טענה נוספת שהעלתה הנתבעת היא שחרף פניות חוזרות ונשנות שלה לתובעת, לרבות במהלך ניהול ההליך, היא לא קיבלה את כרטיס חובות השוכרים, ושעה שהשוכרים נוהגים לשלם ישירות לתובעת, אין לה כל דרך לדעת מה גובה החוב של כל שוכר ושוכר.

29. לא מצאתי כי הטענה בדבר אי ידוע הנתבעת אודות חובות השוכרים מהווה טענת הגנה, להלן נימוקיי:

ראשית, התובעת צירפה כנספח 7 לתצהיר עדותה הראשית מקבץ מיילים אשר שלחה לשוכרי הנתבעת עם העתק לנתבעת בהם פירטה דרישות חוב רבות. הנתבעת לא הוכיחה כי כתובות מייל אלו אינן כתובותיה, ראו בעניין גם את עדותה של עדת התביעה בחקירתה הנגדית כי התובעת יידעה את הנתבעת בהודעות מייל רבות אודות חובותיו בגין דמי ניהול בעבור הנכסים שהשכירה, עמ' 6 לפרוטוקול שורות 1-18. עדות זו לא הופרכה, הייתה אמינה, ונראה כי העדה שלטה בנתונים. מחקירתו הנגדית של מנהל הנתבעת עלו דברים דומים שתמכו בגרסת התובעת. העד התבקש בחקירתו הנגדית להפנות לפנייה אחת שלו לנתבעת בה ביקש להמציא לו כרטיס חוב של השוכרים והשיב: "עברתי כעת על כל הנספחים לתצהירי, אני לא רואה את זה", ראו עדותו בעמ' 12 לפרוטוקול שורות 28-31, וכן ראו המשך עדותו בעמ' 13 שם מאשר העד שלא צירף למסמכים שהגיש ולו אסמכתא אחת המעידה על דרישה ששלח לקבלת כרטיס חובות.

שנית, עפ"י סעיף 58 לחוק המקרקעין, וכן לפי סעיף 5 להסכם הניהול, החובה לשלם הוצאות תחזוקת הרכוש המשותף חלה על בעל הדירה. הדבר אינו מונע משוכר לשלם הוצאות אלו, אך ככל שהני"ל אינן משולמות נותרת החובה והאחריות על בעל דירה, אשר מכוח חובתו זו עליו גם להתעדכן מעת לעת אצל הנציגות או אצל חברת הניהול אודות חובותיו.



**מדינת ישראל**  
**משרד המשפטים**  
**חיפה**

**מס' תיק: 8/644/2023**  
**מס' בקשה: 8/343/2025**

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

שלישית, תקנות סדר הדין האזרחי התשמ"ד-1984 וכן תקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 מחייבות כל צד להליך לגלות המסמכים הרלוונטיים להליך לצד השני, וככל שצד כלשהו אינו ממלא אחר חובה זו שמורה לבעל הדין האפשרות לפנות למותב בבקשה לנקיטת הליכים כנגד המפר. לא הוגשה לי כל בקשה שעניינה סירוב התובעת לגלות מסמכים, ומשכך, חזקה על התובעת שקיבלה לעיונה את המסמכים הנדרשים או שוויתרה על זכותה זו.

30. לתיק הוגשו הכרסוסות המנוהלות ע"י התובעת התומכות בחוב הנטען, והגב' שרית סאני חסון, מנהלת הכספים של הבית אצל התובעת, העידה בעניין. עדותה הייתה קוהרנטית, סדורה ואמינה. שוכנעתי כי התובעת הייתה חייבת לתובעת דמי ניהול בגין היחידות שבעלותה, ורק לאחר הגשת התביעה ובעטיה פרעה מקצת חובותיה באופן שנותרה חייבת בגין דמי ניהול שוטפים סך של 114,328 ₪.

31. טענת התובעת כי התובעת הגישה תביעה כנגד חברת הביטוח שביטחה את השטחים המשותפים וקיבלה ממנה תקבולים אשר לא טרחה להעביר לתובעת בגין נזקי הרטיבות שנגרמו לה, וגם לא קיזזה סכומים כלשהם מחובותיה של התובעת נזנחה על ידה בהמשך ההליך, וממילא גם לא הוכחה.

32. לאור האמור, אני מחייבת את התובעת בגין דמי ניהול שוטפים בסך של 114,328 ₪.

#### חובות איטום

33. בכתב התביעה נתבעה התובעת לשלם לתובעת בגין הוצאה מיוחדת (בעבור האיטום) סך של 62,423 ₪ (לפי 25 ₪ + מע"מ למ"ר).

34. התובעת טענה כי אין לחייבה בגין רכיב זה הן מהטעם של כשלון תמורה: בקומה השישית בה נמצאות יחידותיה בוצעו תיקונים חלקיים בלבד, הן מהטעם שהסכם הניהול אינו מאפשר לתובעת לגבות כספים בעבור איטום, ככל שהנ"ל אינו כלול בדמי הניהול השוטפים, והן מהטעם שלא הוכח קיומו של חוב זה. לטענתה, הנטל להוכיח כי קיים לה חוב חל על התובעת, אשר לא הגישה במסגרת ראיותיה מסמכים חשבונאיים, אלא רק דוח אקסל שאינו משקף דבר, ומכך, לא עמדה בנטל זה.

35. עיון בסעיף 5.5.2 להסכם הניהול מעלה כי הנציגות רשאית להורות על גביית תוספת תשלום לכל מ"ר מכל בעל דירה לחשבון קרן פחת. עיון בסעיפים 5.9 ו-5.10 להסכם הניהול שהוגש לתיק ביום 5.2.24 מעלה כי "הנציגות באמצעות חברת הניהול, רשאית לגבות מבעלי היחידות באופן יחסי תשלומים מיוחדים ונוספים על אלה של דמי הניהול, לצרכי ביצוע שיפורים ושדרוגים הנחוצים בבניין מעת לעת". לאור הוראת הסעיפים הנ"ל נראה כי הסכם הניהול מאפשר לנציגות באמצעות התובעת לבצע גבייה מיוחדת בגין עבודות נדרשות בבית שאינן כלולות בעבודות להן התחייבה התובעת בהסכם הניהול.



**מדינת ישראל**  
**משרד המשפטים**  
**חיפה**

**מס' תיק: 8/644/2023**  
**מס' בקשה: 8/343/2025**

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

36. התובעת לא צירפה לכתב התביעה את הסכם הניהול או כל מסמך אחר מכוחו חייבת הנתבעת לשלם לה סכומי כסף בגין הוצאה מיוחדת זו. כל שצורך לכתב התביעה הם דוח פירוט חוב ומכתב התראה. רק ביום 5.2.24 הגישה התובעת לתיק את הסכם הניהול, וגם אז הסכם הניהול הוגש באופן חלקי, ולא צורפו לו הנספחים א-ד המהווים חלק בלתי נפרד ממנו. ואולם, היות שקיימת לנציגות הבית המשותף הסמכות להורות על גביית כספים נוספים מעבר לדמי הניהול לצורך קרן פחת או לצורך שיפור ושדרוג, ממילא אין חשיבות רבה לשאלה האם הגבייה מבעלי הדירות נעשית מכוח סעיף 5.5.2 או מכוח סעיף 5.9 להסכם הניהול. הנתבעת, כמו יתר בעלי הדירות בבית, צריכה לשאת בתשלום הוצאה זו. משמצאתי כי קיימת לתובעת הסמכות לגבות גביה מיוחדת מבעלי הדירות בבית, בניגוד לטענת הנתבעת כי לא קיימת לה זכות לגבות כספים מעבר לסכום השוטף, ומשלא הופרכה טענת התובעת כי כל בעלי הדירות בבית נשאו בחלקם היחסי בהוצאה זו די בכך כדי לחייב גם את הנתבעת בחלקה היחסי בהוצאה.

בפסיקה נקבע כי ניתן לראות בעצם התשלום עבור הוצאות התיקונים על ידי כל בעלי הדירות בבית משום אשרור ההחלטה על ביצוע התיקונים על ידם, וזאת, בין אם בעלי הדירות האחרים אשר ביצעו התשלום נכחו באסיפה ובין אם לאו. ראו ע"א (מחוזי ת"א) 1350/06 דן סלע נכסים (1996) בע"מ נ' ניהול בית גבר (99) בע"מ (נבו 7.11.2006); ע"א (מחוזי ת"א) 3977-07 עיזבון המנוח רפאל אלושולי נ' נציגות הבית ברחוב בזל 33 ת"א (נבו, 20.6.2010).

בעש"א (מחוזי ת"א) 35916-07-21 לידסקי נ' נציגות הבית המשותף מרח' וילסון 4 תל אביב, בפסקה 16 (נבו 06.02.2022) אישר בית המשפט את פסק דינה של כב' המפקחת הבכירה אביטל שרייבר ז"ל שקבעה: "חוק המקרקעין והתקנון המצוי אינם קובעים הוראות באשר לדרך קבלת ההחלטות באסיפה הכללית. עקב אופייה של אסיפה כללית של בעלי דירות, שאינה מהווה פורום מקצועי, ומעצם טיבה לרוב אינה מחייבת ניהול של גורם מקצועי, יש מקום לגמישות לעניין התנהלותה, וככלל, למעט במקרים חריגים, אין צורך להחיל על התנהלותה כללים נוקשים שלא נקבעו בחוק. דבר זה נתמך בפסיקה הקובעת כי אף אם ניתן להטיל ספק בתוקף האסיפה שהתקיימה, הרי שניתן לראות בתשלום שבוצע על ידי מרבית בעלי הדירות משום אישורו בדיעבד של החלטות שהתקבלו באסיפה (ר' ע"א (ת"א) 1350/06 דן סלע נכסים (1996) בע"מ ואח' נ' ניהול בית גבר (99) בע"מ ואח' (פורסם בנבו))."

37. לאור האמור, הטענה כי לא קיימת לתובעת זכות לגבות הכספים בגין האיטום, אלא רק גביה שוטפת נדחת.

38. שאלה נוספת אליה אידרש היא השאלה האם יש לפטור את הנתבעת מתשלום בעבור דמי איטום בשל הטענה כי התובעת התרשלה במילוי תפקידה, ובשל אי תחזוקה הולמת של הבית הביאה לכך שהנזקים בגין ליקויי האיטום עלו מ-669,525 ₪ בשנת 2021 ל-1.5-2 מיליון ₪ בשנת 2023 כעולה מהדוחות שהציגה התובעת.



**מדינת ישראל**  
**משרד המשפטים**  
**חיפה**

**מס' תיק: 8/644/2023**  
**מס' בקשה: 8/343/2025**

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

39. לדידי, יש לדחות טענה זו מהטעמים הבאים:

ראשית, טענה זו לא הוכחה. אין בעובדה שעלות הנזקים גדלה מאד בין השנים 2021 ל 2023 להוכיח בהכרח רשלנות מצד התובעת. מדובר על בניין ישן בו קיים בלאי והתיישנות החומר, ובשל בעיית גביה של תשלומי וועד מבעלי דירות, סביר כי תחזוקתו הייתה ברמה בסיסית בלבד, ולא ברמת תחזוקה מתבקשת.

שנית, הנתבעת אוחזת בחבל בשתי קצותיו, שכן דווקא היא, שנמנעת מתשלומי דמי וועד והוצאות איטום במשך תקופה ארוכה, וחייבת סכומי כסף ניכרים לתובעת טוענת לתחזוקה רשלנית מצדה של התובעת. תתכבד הנתבעת ותשלם חובות דמי ניהול וחובות אחרים כשאר בעלי הדירות בבית, ואז בהינתן כספים בקופת הבית טענתה ביחס לרמת התחזוקה תיפול על אוזניים כרויות יותר מצד התובעת אשר יהיו לה גם המשאבים הנדרשים לצורך מימון הוצאות אלו כנדרש.

שלישית, וכפי שצוין לעיל בסעיפים 25 ואילך, לא קיימת זכות קיזוז לבעל דירה אשר אינו מרוצה מרמת התחזוקה או מטיב השירותים הניתנים לו ע"י הנציגות או שליחיה. אי ביצוע תיקוני איטום בקומה השישית מהווה עילה להגשת תביעה ואינו מאפשר אי תשלום בעבור איטום.

40. לאור האמור, משלא הופרכה טענת התובעת כי הנתבעת לא שילמה בגין ההוצאה המיוחדת בעבור האיטום את הסך של 62,423 ₪ (לפי 25 ₪ + מע"מ למ"ר), אני מוצאת לחייבה בגין מלוא סכום זה.

41. טרם סיום אציין גם כי מצאתי לדחות טענת התובעת כי שוכרים של נכסיה ביקשו לשלם כספים לתובעת אך נדחו. העד יניב אסא, אשר נתן תצהיר מטעם הנתבעת כתמיכה לטענתה זו נחקר על תצהירו בעניין. מעדותו התרשמתי כי למצער הוא אינו זוכר את העובדות עליהן הצהיר. לא ניתן על ידו הסבר מניח את הדעת כיצד ציין בתצהירו את סכומי השיקים שביקש למסור לתובעת שעה שמעדותו עלה כי הוא כלל לא ראה את השיקים, וגם אינו יודע מה תקופות החוב של אותם שוכרים.

**חובות הנתבעת מיום הגשת התביעה ואילך-**

42. על פי הנתען, מיום הגשת התביעה ואילך, צברה הנתבעת חוב נוסף (לאחר ששולמו על ידה דמי ניהול חלקיים בלבד) בסך של 214,394 ₪. לתצהיר עדותה הראשית של התובעת צורף כנספח 5 ניתוח חשבונאי של חובות הנתבעת.

43. התובעת ביקשה לחייב את הנתבעת במסגרת פסק הדין גם בחוב זה.

44. בקשר לחיוב כספי בגין דמי וועד מיום הגשת התביעה ואילך קיימות שתי גישות שונות שהובאו במסגרת פסקי דין שניתנו בבתי המשפט המחוזיים, שהם כידוע בבחינת פסקי דין מנחים. בהתאם לגישה הראשונה לא ניתן לחייב בעל דירה לשלם חוב לנציגות, בגין תקופה המאוחרת להגשת התביעה (ראו פסק דינה של כב' השופטת ביבי בפסק דין עש"א (מחוזי ת"א) 60770-06-20 קירשנבאום נ' אביב ניהול ואחזקת מבנים (א.נ.ו.מ) בע"מ בפסקה 23 (נבו, 17.01.2021). מנגד, הגישה



**מדינת ישראל**  
**משרד המשפטים**  
**חיפה**

**מס' תיק: 8/644/2023**  
**מס' בקשה: 8/343/2025**

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

השנייה תומכת בכך שבהתאם לנסיבות העניין, ניתן לחייב בעל דירה לשלם את חובו לנציגות גם אם מדובר בחוב שנוצר לאחר הגשת כתב התביעה (ראו ע"א (מחוזי באר שבע) 1133/03 קבלו נ' נציגות הבית המשותף - סלבי זכריה, בפסקה 5 (נבו, 17.05.2004) (להלן-"פסק דין קבלו").

45. לאחר ששקלתי את שתי הגישות שהובאו לעיל, אני סבורה כי בנסיבות תיק זה נכון להפעיל את הגישה הראשונה. לטעמי, נכון להפעיל את הגישה השנייה- הלכת פסק דין קבלו על מקרים בהם מדובר על חיוב אחיד וברור, ועל מקרים בהם אין מחלוקת לגבי גובה החוב ותקופתו. בנסיבות תיק זה, בו עלה כי הנתבעת סילקה חלק מחובותיה בגין התקופה שלאחר הגשת התביעה (ראו עמ' 18 לפרוטוקול הדיון וסעיף 9 לתצהיר עדותה הראשית של התובעת) אין מדובר עוד על חוב ברור ופשוט לחישוב, אלא על יתרת חוב שטעונה הוכחה.

46. לאור האמור, לא מצאתי לחייב הנתבעת בפסק דיני זה בגין חובותיה שהתגבשו לאחר הגשת התביעה.

47. עם זאת, אני ממליצה לנתבעת לפעול לסילוק חובה זה, שאם לא כן סביר כי יינקט כנגדה הליך שיפוטי נוסף. כן, אני ממליצה לנתבעת להעביר לתובעת המחאות לתשלום מראש עבור דמי ניהול שוטפים, ככל שכך נוהגים בעלי דירות אחרים בבית. לא מצאתי ליתן סעד בעניין שעה שסעד זה לא נכלל בין הסעדים שפורטו בכתב התביעה.

#### סוף דבר-

48. לאור האמור, אני מחייבת את הנתבעת בגין יתרת חובה בעבור דמי ניהול שוטפים לתקופה מושא ההליך 3-12/23 בסך של 114,328 ₪.

49. אני מחייבת את הנתבעת בעבור חלקה היחסי בגין ההוצאה המיוחדת בעבור האיטום בסך של 62,423 ₪ (לפי 25 ₪ + מע"מ למ"ר).

#### הוצאות ההליך-

50. נקודת המוצא בפסיקת הוצאות, היא כי בעל דין שזכה בהליך, יזכה בהוצאות שהוציא לשם קידום ההליך, כאשר הדבר נועד למנוע חסרון כיס של הזוכה, להרתיע תובעים בכוח מנקיטת הליכי סרק ולעודד נתבעים בכוח להימנע מהתגוננות סרק, כאשר העיקרון הוא שהוצאות המשפט הנפסקות צריכות להיות מידתיות להליך עצמו ולמהותו (ע"א 9648/16 אורהייטק GIS בע"מ נ' חן אביטן משרד עורכי דין, בפסקה 67 (נבו, 28.2.2018) ; רע"א 7650/20 Magic Software Enterprises Ltd נ' פאירפלאי בע"מ, בפסקאות 9-11 (נבו, 28.12.2020)).

51. תקנה 151(א) לתקנות סדר הדין האזרחי התשע"ט-2018 (להלן-"התקנות") קובעת כי תכלית חיוב בעל דין בהוצאות היא "לשפות את בעל הדין שכנגד על הוצאותיו בהליך בהתחשב בתוצאותיו, במשאבים שנדרשו לניהולו ובהתנהלות בעלי הדין". במסגרת שומת ההוצאות נדרשת הערכאה



**מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה**

**מס' תיק: 8/644/2023  
מס' בקשה: 8/343/2025**

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

הדיונית לבטא את "האיזון הראוי שבין הבטחת זכות הגישה לערכאות, הגנה על זכות הקניין של הפרט ושמירה על שוויון בין בעלי הדין" (תקנה 151(ב) לתקנות).

52. תקנה 152 לתקנות קובעת כי: בתום הדיון יפסוק בית המשפט הוצאות סבירות והוגנות, זולת אם מצא שקיימים טעמים מיוחדים שלא לחייב בהוצאות כאמור. כלומר, ברירת המחדל היא פסיקת הוצאות, ורק אם קיימים טעמים מיוחדים, לא יפסקו הוצאות.

53. בתקנה 155 לתקנות נקבע:

"155. (א) בית המשפט יפסוק הוצאות משפט, ובלבד שבעל הדין פירט בסיכומי טענותיו באופן מפורש ומפורט את הוצאות המשפט כפי שנדרשו לצורך ההליך וצירף מסמכים התומכים בכך.

(ב) סכום הוצאות משפט יהיה צירופם של כל ההוצאות שהוצאו בעין ושנדרשו להליך כפי שיורה בית המשפט.

(ג) השופט שנתן את ההחלטה יורה על הוצאות המשפט, זולת אם הדבר נבצר ממנו."

54. ובמיושם לענייננו - בשים לב לכך שהתביעה התקבלה, תוך דחיית מלוא טענות הנתבעת, אני מחייבת את הנתבעת לשלם לתובעת הוצאות ההליך בסך כולל של 41,918 ₪ לפי הפירוט שלהלן: 5,818 ₪ אגרת משפט, 35,100 ₪ שכר טרחת עו"ד ו-1,000 ₪ שכר בטלה של נציגי התובעת השונים שהתייצבו לדיונים.

55. סכום מהסכומים בהם חויבה הנתבעת שלא ישולם בתוך 30 יום מיום קבלת פסק הדין יישא הפרשי הצמדה וריבית מיום הגשת התביעה (24.12.23) ועד התשלום המלא בפועל.

יישלח לצדדים

ניתן היום כח' בתשרי התשפ"ו (20.10.25) בהעדר הצדדים

יעל ליבוביץ  
מפקחת על רישום מקרקעין