



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/132/2021

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

**לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין
ברק ליפשיץ**

תובעים	1	רקיע סנטר מודיעין בע"מ ח.פ. 516185857
		באמצעות ב"כ: עו"ד דרדיק אירית כפר סבא טל': 0525776571 פקס: 0975101001
	נגד	
נתבעים	1	מרינה (מירה) ושינל (שמואל) שטיין בע"מ ח.פ. 512249798
		באמצעות ב"כ: עו"ד שטיין ליאת תל אביב - יפו טל': 0543050956 פקס: 036245599, עו"ד רזה רון חרמון 14, מבשרת ציון טל': 0502402473 פקס: 036445115

פסק דין

התביעה שלפני עוסקת בשאלה האם על התבעת, בעלת דירה בבית משותף, לשלם את שכר התובעת, ה"מתחזק" של הבית המשותף. אקדים ואומר כי דין התביעה להידחות.

אציין כי תיק זה הועבר לטיפול לאחר מינויה לשיפוט של כב' המפקחת צ' קוינט שילוני (להלן: "המפקחת"). לאחר עיון בתיק החלטתי להמשיך את הטיפול בו מהשלב אליו הגיעה המפקחת, לאחר קביעת התיק להוכחות ובטרם קיום דיון הוכחות, וזאת בהתאם לסמכותי לפי סעיף 75(ב) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין").

רקע עובדתי והשתלשלות ההליך:

1. עניינה של התביעה שלפני בבית המשותף ברחוב דם המכבים 36 מודיעין-מכבים-רעות, הידוע כגוש 5640 חלקה 76 (להלן: "הבית המשותף"). הבית המשותף טרם נרשם בפנקס הבתים המשותפים, אולם חלות בעניינו הוראותיו של פרק ו'1 לחוק המקרקעין. התובעת, כך על פי כתב התביעה, משמשת כחברת ניהול בבית המשותף והיא "מתחזק", כמשמעות המונח בסעיף 71(ב)



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/132/2021

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

לחוק המקרקעין. הנתבעת היא בעלת הזכויות ביחידה שמספרה 4 בבית המשותף (להלן: "הדירה").

2. ביום 6.6.2021 הגישה התובעת את התביעה שלפניי, ובה ביקשה להורות לנתבעת לשלם את חלקה בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף על סך 45,429 ש"ח. בכתב התביעה נטען שבחודש אוגוסט 2020 קיבלו בעלי הזכויות בבית המשותף את החזקה בדירותיהם וחתמו על הסכם ניהול (להלן: "הסכם הניהול"). החל ממועד זה, לשיטת התובעת, חלה החובה על בעלי הדירות לשאת בחלקם בהוצאות הרכוש המשותף, אולם הנתבעת מסרבת לשאת בחלקה.

3. בכתב התביעה חושב חוב הנתבעת כך: 16 ש"ח למ"ר וכן 55 ש"ח לכל חנייה. נטען ששטח הדירה הוא 213.74 מ"ר.

4. ביום 10.10.2021 הגישה הנתבעת כתב הגנה. טענתה העיקרית של הנתבעת הייתה שחיובה בתשלום חלקה בהוצאות הרכוש המשותף מתחיל במועד מסירת החזקה בדירה, וזאת בהתאם להסכם השיתוף עליו חתמו בעלי הזכויות בבית המשותף (להלן: "הסכם השיתוף"). נטען שהדירה נמסרה לנתבעת בינואר 2023, ושהחל ממועד זה היא משלמת את שכר התובעת.

5. בנוגע לחישוב החוב, הנתבעת לא הכחישה את החישוב בסך של 16 ש"ח למ"ר, אולם הכחישה ששטח הדירה הוא 213.74 מ"ר. חלף זאת טענה הנתבעת ששטח הדירה הוא 195 מ"ר.

6. ביום 23.6.2023 התקיים דיון מקדמי בפני כב' המפקחת, שבסופו נקבע התיק להוכחות. מטעם התובעת הוגש תצהירו של מר אמיליאנו קופרברג, מנהל התובעת (להלן: "מר קופרברג"); מטעם הנתבעת הוגש תצהירו של עו"ד חן שטיין, בעל מניות בנתבעת.

7. ביום 9.12.2024 התקיים דיון הוכחות בפניי, ובו נחקרו המצהירים על תצהיריהם. בסופו של הדיון נקבע התיק לסיכומים.

טענות הצדדים בסיכומיהם

8. ביום 26.1.2025 הגישה התובעת את סיכומיה. לטענת התובעת על הנתבעת לשלם את חובה, בהתאם להוראות הסכם הניהול, החל ממועד קבלת טופס 4 לשטחים המשותפים בבית המשותף. זאת, מהטעם שבהסכם הניהול ניתן שיקול דעת לנציגות לקבוע את מועד התשלום. נטען שיש לראות במועד קבלת טופס 4 לשטחים המשותפים כמועד הרלוונטי, שכן לאחר קבלת טופס 4 האמור נשלחה הודעה לבעלי הדירות לפיה עליהם לחתום על הסכם הניהול.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/132/2021

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

9. התובעת ממשיכה וטוענת שגם אם על הנתבעת לשלם בהתאם להסכם השיתוף, הרי שסעיף 2.3 להסכם השיתוף קובע שבעלי הדירות ישאו בחלקם מיום קבלת החזקה בדירה שלהם, "ובכל מקרה לא יאוחר מ-3 חודשים מיום קבלת טופס 4 לשטחים הציבוריים". בהתאם לכך, גם לשיטת הנתבעת עליה לשלם את חלקה, לכל המאוחר, בהתאם למועד קבלת טופס 4 לשטחים הציבוריים.
10. בנוגע לדרך חישוב החוב, נטען שעל הנתבעת לשלם בהתאם לשטח הדירה, בתוספת "העמסה" אחידה לכלל היחידות בבניין, כך ששטח כל יחידה הוכפל ב-1.096. נטען שגובה החוב וכן הגבייה בסך של 55 ש"ח לכל חניה לא הוכחש, ובכל מקרה בסמכות חברת הניהול לגבות זאת.
11. לבסוף, התובעת ביקשה להאריך את התקופה הנתבעת בכתב התביעה עד לחודש דצמבר 2021, בטענה שביחס לתקופה זו אין מחלוקת שחוב הנתבעת לא שולם.
12. ביום 30.3.2025 הגישה הנתבעת את סיכומיה. בסיכומי הנתבעת נטענו לראשונה שתי טענות סף: (1) התובעת אינה "מתחזקת", כמשמעות המונח בסעיף 71(ב) לחוק המקרקעין; וכן (2) התובעת אינה חברת הניהול של הנכס, כי אם חברת בת של חברת הניהול.
13. לגופם של דברים, הנתבעת טענה שהסכם הניהול קובע מפורשות שהמועד לתחילת התשלום לחברת הניהול הוא "מועד קבלת טופס 4 לאיכלוס היחידות". בענייננו הדירה נמסרה לנתבעת בחודש ינואר 2023, בעוד שטופס 4 לדירה התקבל רק ביום 24.8.2023. נאמר שהנתבעת החלה לשלם את דמי הניהול לאחר קבלת החזקה בדירה, על-אף שהיא אינה חייבת בכך, על-מנת להקטין את נזקיה, אולם הנתבעת שומרת על טענותיה בעניין זה.
14. בנוגע לחישוב דמי החיוב נטען שהתובעת לא הוכיחה מדוע היא גובה סכום בסך של 16 ש"ח למ"ר. בנוגע לחישוב השטחים, הנתבעת הפנתה לעדותו של מר קופרברג, לפיה הוא אינו יודע בוודאות שההעמסה שנעשתה נעשתה באופן שתואם את היחסיות בין הדירות.
15. הנתבעת התייחסה לטענתה של התובעת ביחס להסכם השיתוף וטענה תחילה שהתובעת אינה צד להסכם השיתוף, והיא אינה רשאית לטעון מכוחו. לגופם של דברים נטען שאין לראות בסעיף 2.3 להסכם השיתוף כהוראה תקנונית.
16. לבסוף, הנתבעת דחתה את טענתה של התובעת לפיה יש להורות על חיובה בגין התקופה שלאחר הגשת התביעה. נטען כי גם אם ניתן לעשות כן כאשר החוב אינו מוכחש, בענייננו החוב מוכחש.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/132/2021

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

17. ביום 9.4.2023 הגישה התובעת סיכומי תשובה. בסיכומי התשובה נטען כי הטענות בדבר מעמדה של התובעת כ"מתחזק" וכחברת הניהול מהוות הרחבת חזית וכי יש לדחותן אף לגופן. בנוגע להסכם השיתוף, נטען שיש בו כדי לחייב את הנתבעת, שחתמה עליו.

דיון והכרעה

18. לאחר שעיינתי בחומר המונח לפניי ובחנתי את טענות הצדדים, הגעתי לכלל מסקנה כי דין התביעה להידחות. ואלה הם טעמיי.

19. ראשית, בנוגע לטענות המקדמיות של הנתבעת, לפיהן התובעת אינה "מתחזק", כמשמעות המונח בסעיף 71(ב) לחוק המקרקעין, והיא אף אינה חברת הניהול של הבית המשותף.

20. טענות אלה הועלו לראשונה בסיכומי הנתבעת, אף שבכתב ההגנה לא הוכחש שהתובעת היא המתחזקת של הבית המשותף. מדובר בטענות שצריכות הוכחה ויש להעלותן כבר בכתבי הטענות, שקובעים את גדרי המחלוקת. מאחר שמעמדה של התובעת לא הוכחש בכתב ההגנה, לא אדון בטענות בעניין זה.

21. לגופם של דברים.

22. הצדדים חלוקים בשאלת המקור לחיוב הנתבעת בשכר המתחזק. בעניין זה חל היפוך בטענות הצדדים. בכתב התביעה הסתמכה התובעת, באופן בלעדי, על הסכם הניהול, ואף לא הפנתה להסכם השיתוף, אולם בסיכומיה ביקשה התובעת להיבנות דווקא מהסכם השיתוף. לעומת זאת, הנתבעת הפנתה בכתב ההגנה להסכם השיתוף, בעוד שבסיכומיה טענה שמקור החובה הוא דווקא הסכם הניהול.

23. לאחר שנתתי דעתי לטענות השונות, אני סבור שהתובעת רשאית להעלות טענות מכוחו של הסכם השיתוף בלבד. אפרט את עמדתי.

24. סעיף 71(ג) לחוק המקרקעין קובע ש"דינו של שכר המתחזק כדין הוצאה שבעלי דירות חייבים להשתתף בה, כאמור בסעיף 58(א)". בהתאם לכך, ככל שאין קביעה אחרת בתקנון, שכר המתחזק יחולק בין בעלי הדירות בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כפי שנקבע בסעיף 58(א) לחוק המקרקעין. כך גם, המתחזק רשאי לתבוע את שכרו בפני המפקח על רישום מקרקעין, כאמור בסעיף 72 לחוק המקרקעין.

25. עם זאת, סעיף 71(ג) אינו קובע את שכרו של המתחזק. שכר המתחזק יהיה בהתאם להסכמה שנקבעה בינו לבין בעלי הדירות במסגרת ההסכם למתן שירותים שהצדדים כרתו ביניהם.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/132/2021

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

26. ויודגש. המתחזק אינו רשאי לגבות את שכרו על בסיס התקנון של הבית המשותף, שכן "תקנון בית משותף הוא בגדר הסכם שנערך בין בעלי הדירות בבית המשותף" (ע"א 5043/96 **גלמן נ' הררי-רפול**, פ"ד נד(3) 389, 393 (2000)), וככזה הוא חל במישור היחסים שבין בעלי הדירות (בכפוף להוראות הדין בנוגע לחוזה לטובת צד שלישי), ואינו יוצר מקור חיוב למי שאינו בעל דירה בבית המשותף. לעומת זאת, מקור החיוב במערכת היחסים שבין בעלי הדירות למתחזק, לרבות בכל הנוגע לשכר המתחזק, נקבעת בהסכם הניהול שנכרת עם המתחזק.

27. כאשר ההסכם עם המתחזק מחיל את הוראות התקנון, המתחזק רשאי לתבוע על פיו מכוחו של ההסכם שהוא צד לו. כאשר ההסכם חורג מהתקנון, המתחזק אינו רשאי להסתמך על התקנון, שכן זכותו נובעת מההסכם בלבד.

28. בהינתן האמור, מקור הזכות של התובעת בענייננו הוא הסכם הניהול, ויש לבחון את התביעה בהתאם להוראותיו.

29. בענייננו הסכם הניהול אינו מפנה להוראות הסכם השיתוף, אלא קובע באופן עצמאי את התנאים להתקשרות בין המתחזק לבעלי הדירות. בין היתר, ולענייננו, סעיף 7.2 להסכם הניהול קובע את מועד תחילת תשלום התמורה, כדלקמן:

"מובהר כי תחילת תשלום התמורה, תחל עם **מועד קבלת טופס 4 לאיכלוס היחידות** או באם תחליט הנציגות על מועד מתן שירותים טרם טופס 4, החל מיום זה. התחלת עבודה תיעשה בהודעה בכתב שתשלח על ידי הנציגות ו/או לכל המאוחר במועד קבלת טופס 4" (ההדגשה הוספה – ב.ל.).

30. הסעיף ברור, ונדמה שפירושו אינו שנוי במחלוקת. בעלי הדירות יחלו בתשלום התמורה עם קבלת טופס 4 לאכלוס היחידות. ודוק. לאכלוס היחידות ולא לאכלוס השטחים המשותפים. בעניין זה אפנה לסעיף 2.3 להסכם השיתוף אשר קבע שתשלום דמי האחזקה ישולם "לא יאוחר מ-3 חודשים מיום קבלת טופס 4 **לשטחים הציבוריים**" (ההדגשה הוספה – ב.ל.). כלומר, היה ידוע לכל שמועד קבלת טופס 4 לשטחים הציבוריים **אינו זהה** למועד קבלת טופס 4 לדירות עצמן, ועדיין בהסכם הניהול נקבע שהתשלום יחל במועד קבלת טופס 4 לאכלוס הדירות.

31. לא זאת אף זאת. לטענת התובעת בעלי הדירות בבית המשותף התבקשו לחתום על הסכם הניהול לאחר שהתקבל טופס 4 לשטחים המשותפים. גם בכך יש כדי להוכיח שכוונת הסכם הניהול היא לא למועד בו התקבל טופס 4 לשטחים המשותפים, שכן לטענת התובעת עצמה הסכם הניהול נחתם לאחר מועד זה.

32. לטענת התובעת יש לראות בהודעה שנשלחה לבעלי הדירות בדבר הצורך לחתום על הסכם הניהול כהחלטה של הנציגות על מועד מתן שירותים. אין בידי לקבל טענה זו.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/132/2021

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

33. ראשית, לא הוכח שההודעה אליה מתייחסת התובעת בכלל נשלחה לבעלי הדירות (ראו בעניין זה את חקירתו של מר קופרברג בעמוד 5 שורה 24 עד עמוד 6 שורה 18 לפרוטוקול הדיון מיום 9.12.2024).

34. שנית, גם לו יתואר שההודעה אכן נשלחה לכל בעלי הדירות, כל שמבוקש בה הוא לחתום על הסכם הניהול. אלא שהסכם הניהול עצמו קובע, כאמור, שמועד תחילת תשלום התמורה הוא עם קבלת טופס 4 לאכלוס היחידות.

35. לבסוף, הסכם הניהול נחתם, כאמור, לאחר שהתקבל טופס 4 לשטחים המשותפים. אם טענת התובעת הייתה נכונה, לא היה צריך לקבוע בהסכם הניהול מועד לתחילת התשלום, שכן כבר בזמן החתימה המועד כבר חלף. בפועל, ההסכם לא קבע תחולה מיידית או רטרואקטיבית – והדבר מדבר בעד עצמו.

36. כללם של דברים: המועד ממנו חייבת התובעת בתשלום דמי ניהול הוא מיום קבלת טופס 4 לאכלוס הדירה.

37. במהלך החקירה הנגדית למר קופרברג הציגה התובעת טופס 4 שנמסר לה ביום 24.8.2023 ומר קופרברג אישר שזה אכן טופס 4 שנמסר לנתבעת. חובת התובעת בתשלום שכר התובעת בהתאם להסכם הניהול החל אפוא ביום 24.8.2023.

38. בהינתן שהתקופה הנתבעת קודמת למועד זה, די בכך כדי לדחות את התביעה.

39. לאור מסקנתי איני רואה צורך להידרש לשאר המחלוקות בין הצדדים, ובפרט לאופן חישוב דמי הניהול.

40. סוף דבר – התביעה נדחית.

41. בהינתן שהתובעת העלתה טענות סף בסיכומיה, אשר לא היה מקום להעלותן, אני קובע שעל-אף שהתביעה נדחית במלואה, כל צד ישא בהוצאותיו.

ניתן היום 09.07.2025, י"ג תמוז תשפ"ה, בהיעדר הצדדים.


ברק ליפשיץ
מפקח על רישום מקרקעין