



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/206/2022

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

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין
ארז שטיינברג

נציגות הבית המשותף מר' גד מכנס 17, נתניה

תובעת

באמצעות ב"כ : עו"ד סייני דין

רחוב מפ"י 5, מגדל סוהו, קומה 5, נתניה

נגד

ר.ה. הארי גד בע"מ

תובעת

באמצעות ב"כ : עוזי"ד קוכמן ירון ו/או שיר צובי

כספי ושות', עורכי דין

רחוב יعبد 33, תל אביב

פסק דין

1 תביעה כספית בסך של 549,185 ש"ח שהגישה נציגות הבית המשותף נגד התובעת לתשלום
2 חלקה בהוצאות להחזקת הרכוש המשותף של הבית. כמו כן, נתקבש בתביעה להורות לנتابעת
3 להשיב סכומים אותם שילמה התובעת עבור חשמל לצרכיה הנتابעת באופן פרט依 מהחessel
4 המשותף, וכן עבור הסרת שילוט פרטומי שתلتה התובעת בחזיות הבית המשותף.

רקע

6 עסקינו בבית משותף אשר בניו על חלקה 154 בגוש 8263 ומצוי ברחוב גד מכns 17/ראשון
7 לציוו 18, נתניה (להלן: "הבית" או "הבית המשותף").

8 הבית המשותף מורכב משני אגפים (A ו-B), והוא כולל דירות מגורים, שטח מסחרי וחניון.
9 יצוין כי הבית המשותף טרם נרשם בפנקס הבתים המשותפים אך אין חולק כי הוא ראוי
10 להירשם כזו.

11 במועד הסכוך חלקה של הנتابעת בהוצאות להחזקת הרכוש המשותף עבור מחסנים
12 הממוספרים 1, 3-11, 15-19 ו-26 ואשר ממוקמים בקומת הקרקע שבכינויו בית (להלן:
13 "המחסנים"), וכן עבור שתי חניות שמספרן 22 ו-29 אשר ממוקמות בחניון שבקומת
14 המרתף בבית (להלן: "החניות").

15 הצדדים להליך דן הם נציגות הבית המשותף (להלן: "התובעת" או "הנציגות") והחברה
16 הקבלנית אשר הקימה את הבית המשותף ומכרה את דירותיו, ורשומה כבעלי של
17 המחסנים והחניות הנזכרים לעיל (להלן: "הנتابעת").

מס' תיק: 7/206/2022

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

1 יש לציין כי החל מחודש Mai 2022 הנטבעת מחכירה את המחנסים והחניות לחברת ע. יעקב
2 אחזקות בע"מ (להלן: "ע. יעקב"). עם זאת, התקופה הרלוונטית לתביעה זו היא התקופה
3 שמתילה שבע שנים לפני הגשת התביעה ומסתיימת בחודש Mai 2022 (סעיף 11 לסייעי
4 התביעה, שורה 11 בעמ' 5 לפרוטוקול הוחכות).
5

טענות הצדדים וההליך

6 הנטבעת טוענת כי הנטבעת מתחמקת מחובתה החוקית לשלם דמי ניהול ותחזקה בגין
7 המחנסים והחניות שבבעלותה וזאת החל ממועד האолос של בית המשפט בשנת 2015. לשיטת
8 התביעה, שטח כל המחנסים עומד על 210.26 מ"ר ובהתאם להחלטת אסיפת בעלי הדירות
9 תקציב ניהול ותחזקת הרכוש המשותף הוא בסך של 8.8 ש"ח למ"ר לחודש.
10 על-כן, עומד חובה הכלול של הנטבעת בגין המחנסים לתקופת שבע השנים שקדמו להגשת
11 התביעה בחודש יולי 2022 (בסה"כ: 84 חודשים) על הסך של 155,424 ש"ח (84*210.26*8.8).

12 אשר לחניות טוען כי כולל בעלי הדירות משלמים דמי ניהול חודשיים בשיעור של 80 ש"ח
13 עבור כל חניה, וזאת על פי החלטת אסיפת בעלי הדירות. על-כן, עומד חובה של הנטבעת
14 לשבע השנים האחרונות בגין החניות על הסך של 13,440 ש"ח (84*2*80).
15 יזכיר כי הסכומים הנזכרים לעיל הם הסכומים כפי שנקבעו **ב██ומי התביעה** (פסקאות -27
16 ו-26) והם נמכרים במידה **משמעותית** מהסכום שקבעו בכתב התביעה.
17 הנטבעת טוענת כי דיירי הבית, מרביתם תושבי חוץ, כולל לא היו מודעים לכך שהמחנסים
18 והחניות הם בבעלות הנטבעת, בין היתר, בשל מחדי הנטבעת באירוע הבניין כבית
19 משותף ואי הבחרות שנגרמה כתוצאה מאי הרישום, ובכלל סברו כי שיטה זה הוא שיטה
20 משותף.

21 רק בחודש יוני 2022 - עת נרשמה זכות החכירה של ע. יעקב על זכויות הנטבעת וניתן ביטוי
22 במסמך הרישום לכך שהמחנסים והחניות הם בבעלות הנטבעת, נודיע לתובעת עניין זה.
23 במאמר מוסגר יouter כי כעולה מה התביעה ל התביעה טענות נגד הנטבעת שענין אי רישום
24 הבניין כבית משותף וכן חוקיות עסקת החכירת החניות והמחנסים לע. יעקב, ואלו נדונות
25 במסגרת תביעה אזרחית אותה הגישה הנטבעת נגד הנטבעת בבית המשפט המחויזי מרכז
26 (ת.א-22-06-12634).

27 נוסף לכך טוען כי הנטבעת חיברה באופן בלתי מושג ובלתי תקני את המחנסים והחניות
28 שבבעלותה לרשות החסTEL המשותפת ולמונה המשותף. כתוצאה מכך, נושא הנסיבות
29 במלוא תשלום חשבון החסTEL לחברת החסTEL, הכוללת את צרכית החסTEL המשותפת והן
30


מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/206/2022

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

- 1 את התשלום עבור אספקת החסמל הפרטית למחסני הנتابעת. בכך, למעשה, מתעשתת
2 הנتابעת שלא כדי על חשבון התובעת.
- 3 ה苍tabעת כימתה את צרכית החסמל הפרטית העודפת שמעבר לצרכית החסמל המשותפת
4 בסך של 1,000 ש"ח מיידי חדש. על-כן, סכום החזר של הנتابעת לתקופת התביעה עומד על
5 סך של 84,000 ש"ח (84 X 1,000).
- 6 עוד נטען, כי הנتابעת הציבה בחזיות הבית המשותף ללא אישור והסכמה הדיירים אמצעי
7 פרסום ושיווק בצורת מדבקות "מיינוגיות". לטענתה התובעת, היא נאלצה להסיר את
8 המדבקות על חשבונה בעלות של 1,900 ש"ח, ומשכך על הנتابעת להשיב לה סכום זה.
- 9 הנتابעת טוענת כי דינה של התביעה סילוק על הסף הוא מחמת העדר הסמכת לניציות להגיש
10 את התביעה דין והן מהמת מעשה בית דין. לטענתה התובעת לא הציגה מסמך
11 המעיד על כך שבידי חברי הנציגות הרשאה כדי להגיש תביעה נגד ודין בכך להוביל לדחיית
12 התביעה.
- 13 מעבר לכך, התובעת לא גילה כי יוזמה בעבר נגד הנتابעת מספר הליכים משפטיים לפני
14 המפקחת על רישום מקרקעין שעניןם בתשלום דמי ניהול לדירות שבבעלות הנتابעת
15 (תיקים שמספרם: 375/16, 234/16, 400/16, 37/17 ו-78/17), וכי ביום 30.10.2017 במסגרת
16 דיון מאוחד בכלל התביעות הנайл, נחתם בין הצדדים הסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק-
17 דין וזאת לסילוק סופי, מלך ומוחלט של כלל התביעות שהגישה הנציגות נגד הנتابעת בנוגע
18 לתשלום דמי ניהול (להלן: "הסכם הפשרה").
- 19 לשיטת הנتابעת, הוראות הסכם הפשרהחולות גם על המתחסנים והחניות נשוא הлик זה,
20 ומכוון היא פטורה משלם דמי ניהול בין החניות והמתחסנים. הסכומות אלו שקיבלו
21 תוקף של פסק דין מחייבות את התובעת ומשתיקות את התובעת מلتבוע מנהנתבעת דמי
22 ניהול נוספים.
- 23 עדות לכך שגם בראיות התובעת תחולת הסכם הפשרה כוללת גם את המתחסנים והחניות,
24 הצבעה הנتابעת על התנהלותה של התובעת, שפיה, מאז חתימת הסכם הפשרה בשנת
25 2017 ועד להגשת התביעה בחודש יולי 2022, לא גבתה דמי ניהול בגין המתחסנים ואף לא
26 פנתה לנتابעת בדרישה לשלם עבורם דמי ניהול, בהתאם, לא העניקה שירוטי ניהול
27 ותחזקה ביחס לכל שטחי המשחר, ובهم המתחסנים דין.
- 28 הנتابעת טענה כי בהסכם הפשרה צוין גם שתקנו הבית (אשר צפוי להירשם בעתיד – הערת
29 של א.ש.). יכולו אגפים אשר יפריזו, **כל האפשר, בין שטחי המשחר לבין שטחי המגורים,**
30 **על כל המשטמע מכך** (ר' סעיף 8 להסכם הפשרה), ומכאן, לטענתה הנتابעת, המתחסנים שהם
31 שטחי משחר אשר מופרדים משטחי המגורים בבית, פטורים משלם דמי ניהול.

מס' תיק: 7/206/2022

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

- הנתבעת הלינה על כך שהסכם הפשרה הניל שהוא מסמך מהותי ורלוונטי לעניינו הוסתר על ידי התובעת בחומר תום לב ובאופן שיש בו להוכיח את דוחית התביעה.
- לגופו של עניין, טענהנתבעת כי אין בסיס לבדוק שבדין המאפשר לנתבעת לעורך גביה רטרואקטיבית בגין שטחי המחסנים והחניות. הנתבעת הדגישה כי הנציגות לא דרשה ממנו ב"זמן אמת" תשלום דמי ניהול בגין המחסנים והחלטת האסיפה הכללית משנת 2018 עליה מתבססת התובעת בקביעת התעריף למ"ר אינה רלוונטית שכן היא מתיחסת לשטחי מגוריים ולא למחסנים, ואילו ההחלטה הכללית המאוחרת (מחודש Mai 2022) אינה יכולה לשמש כבסיס לגביה רטרואקטיבית של דמי ניהול לתקופה שקדמה להגשת התביעה. אשר לחניות נטען כי התובעת לא הציגה החלטת אסיפה כללית המתיחסת לגביית דמי ועד בית בגין חניות.
- הנתבעת הכחישה כי חיברה את המחסנים לרשות החשמל המשותפת, והוסיפה וכיינה כי מעולם לא התקבלו בידיה פניות של הנציגות בנושא, וכן כי התובעת לא הציגה ראיות המצביעות על כך שהנתבעת השתמשה בחשמל המשותף. בהקשר זה, טענהנתבעת כי התובעת פולח בחומר תום לב, שכן היא דורשת החזר כספי עבור שבע השנים האחרונות, בעוד ששלטunganת התובעת עצמה החיבור לחשמל המשותף בוצע רק בשנת 2021.
- לענין הסעד שעניינו השבת עלות השרת המדבקות המיתוגיות, טענהנתבעת כי אין הוראה בחוזי המכרז שנחתמו בין בעלי הדירות בבית אשר אוסרת הדבקת מדבקות מעין אלו, והתובעת כל לא פנתה לנתבעת בדרישה להסרת המדבקות אלא רק צירפה חשבונית תשלום.
- משמעותה העידן חבריו הנציגות מר פיר בואה ומר סימון נחמני. מטעם התובעת העידן מר גרגורי רוזין מנהל הכספיים בתובעת. העדים נחקרו בחקירה ראשית ונגידית בישיבת הוכחות מיום 15.1.2024 (פרוטוקול ישיבת הוכחות ייקרא לעיל ולהלן: "פרוטוקול הוכחות"). לאחר מכן, סיכמו הצדדים את טענותיהם בכתב.
- اذין כי בתום דיון הוכחות שנערך בפניו הצעתי לצדים להתפשר ביניהם, ברם הניסיון לסיים את ההליך בהסכמה לא צלח, ומשכץ יש להכריע בו.

דיון והכרעה

- אלו השאלות העיקריות הכרעה במסגרת ההליך דן:
- אם התובעת מושתקת וחסומה למלתבע את נתבעת בגין דמי ניהול עבור החניות והמחנים לנוכח הסכם הפשרה ומכוון הכלל בדבר מעשה בית דין;

מס' תיק: 7/206/2022

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

- ב. ככל שהנתבעה לשאלה שליל שילית, האם יש לחייב את הנتابעת בדמי אחזקה וניהול עבורה המחסנים והחניות, תוך התייחסות ספציפית לשטח הנכסים, לתקופת החיוב ולתעריף החיוב (סכום התשלומים למ"ר עבורה המחסנים/ החניות);
- ג. האם הוכח כי המחסנים שבבעלות הנتابעת חוברו למונה החשמל המשותף, וככל שכן, האם עלה בידי התובעת להוכיח את עלות הצריכה הפרטית המיוחסת למחסנים;
- ד. האם יש לחייב את הנتابעת בעלות הסרת מדבקות הפרסום המיתוגיות.
20. בטרם אדרש לשאלות אלו שליל, ATIICH, בקרה, לטענתה המקדמית של הנتابעת ולפיה הנציגות נעדרת הסמכה והרשאה כדי להגשים נגדה את התביעה.

האם התביעה הוגשה בדיון על ידי הנציגות?

21. אקדמי ואומר כי דין טענתה המקדמית של הנتابעת - להידחות.
22. ראשית, בכלל, פעולות הנציגות במסגרת הרשותה בחוק (סעיף 69 לחוק המקרקעין) מחייבות את כל בעלי הדירות בבית המשותף, ללא צורך בהרשאה פרטנית מכל בעל דירה.ברי כי הגשת תביעות נגד בעלי דירות לאכיפת התשלומים הדורושים לשם החזקת וניהול הרכוש המשותף מצויה בלבית סמכותה והרשאה שלה נזקפת בגדרי החוק ואין צורך לקבל את אישור האסיפה הכללית של הדיירים להגשת תביעה כזו.
23. שנייה, בעל דירה שכופר בסמכות הנציגות להגשים תביעה נגדו, עליו הנטול להוכיח קיומה של נציגות אחרת, חוקית ומוסמכת, שכן חוק המקרקעין אינו מכיר במצב של העדר נציגות בבית משותף. במקרה הנוכחי, הנتابעת לא הוכיחה קיומה של נציגות אחרת, בעוד שההתובעת הציגה פרוטוקול מסירת דיירים מהודש אוגוסט 2018, שלפיו נבחר כיו"ר הנציגות מר פירר בوانה, שהיעיד מטעם התביעה בהליך זה (רי' מוצג 12 ל证实 עדות מר בوانה). מסמך זה לא נסתור, ואף הנتابעת עצמה התבessa עליו בטענותיה.
24. נוסף לכך, מר בوانה העיד לפניי, ועודתו לא נסתורה, כי החל משנת 2018 ועד למועד מתן העדות הוא משתמש כיו"ר הנציגות (שו' 13-14 בעמ' 1 לפרוטוקול ההוכחות).
25. שלישית, לא הובאה בפני כל ראייה כי הנتابעתفعلת למינויים של חברי נציגות אחרים לאורך השנים בין אם באמצעות כינוי של אסיפה כללית ובין אם בפנייה למפקח על רישום מקרקעין. העדר כל פעולה מצדה של הנتابעת בעניין זה לאורך השנים יש בה כדי להעיד כי הנتابעת הכירה במר בوانה כחבר הנציגות, ובנציגות שלפניו נציגות בפועל של הבית.

מס' תיק: 7/206/2022

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

1. אי לך, אני כובע בזאת כי הנסיבות הוגשה כראוי על ידי הנציגות החוקית ובגדרי
2. סמכוותיה הקבועות בדיון.

3. **האם הסכם הפשרה מחייב לトביעת מפני הגשת תביעה בגין המחסנים והחניות?**

4. כאמור לעיל, טענת סך מרכזית נוספת של הנتابעת היא כי לנוכח הסכם הפשרה שקיבל
5. תוקף של פסק דין (רי' מוצג 1 לתמצית עדות רוזין) היא פטורה מתשלום הוצאות תחזוקת
6. הרכוש המשותף של הבית בגין המחסנים והחניות שבבעלותה. לשיטת הנتابעת הסכם
7. הפשרה משתיק את התביעה מלתבوع ממנה דמי ניהול הכלל בדבר מעשה בית דין.
8. אציון כי הנتابעת לא פירטה או הבירה האם, לשיטתה, מדובר במעשה בית דין מסווג
9. השתק עילה או מסווג השתק פלוגתא. להלן אבחן סוגיה זו.

10. על מנת לבחון האם כלל השתק עילה חל, יש צורך לבחון את **זהות העילות**. לצורך קביעת
11. זהות עילה, יש לבחון האם מבחינה מהותית מדובר בהתקדימות באותו עניין, בהתאם
12. למשמעות המרחביה שנקבעה בפסקה ביחס למושג "עלית תביעה" (רי' ע"א 2035/03 לב
13. יסמין בע"מ נ' ת.ג.י. בע"מ (פורסם בנבו, 14.06.2004)).

14. עוד נקבע בפסקה, כי לצורך חילת הכלל בדבר השתק עילה, אין הבדל בין פסק דין הנוטן
15. תוקף להסכמה בין בעלי הדין לבין פסק דין שניtan לאחר הכרעה במחלוקת שבין הצדדים
16. (ע"א 601/88 **יעזבון המנוח מכאל רוזה זיל נ' ורדה שריבר** (פורסם בנבו, 15.4.1993).

17. אשר להשתק פלוגתא נפסק כי: "**כאשר עסקינו בפסק דין הניתן בהסכם, נוצר ספק**
18. **מובנה באשר לכוחו להקים השתק פלוגתא**" (רע"א 682/07 לב לביב נ' שמעון גילר, פורסם
19. בנבו, 21.6.2007).

20. בעניינו, אין חולק כי אין מדובר בתביעות זהות שהסתiyaמו בהסכם הפשרה, שכן
21. הנסיבות שהוגשו בעת הרלוונטיות לא כללו דרישת תשלום דמי ניהול בגין המחסנים
22. והחניות (רי' סעיף 3 לתמצית עדות מר נחמני מטעם הנציגות, ועודות נחמני בשוי 8-9 בעמ' 12,
23. שו' 10-11 בעמ' 13, שו' 9-7 בעמ' 18 לפרוטוקול ההוכחות), וכן לא בכדי אין בלשונו הסכם
24. הפשרה כל התייחסות, בוודאי שלא מפורשת, למחסנים ולחניות הניל' (רי' עדות מר רוזין שו'
25. 9-11 בעמ' 22 לפרוטוקול ההוכחות).

26. עיון בהסכם הפשרה מעלה כי הוא כולל התייחסות רק לחמש **דירות מגוריים ספציפיות**
27. שהיו בבעלות הנتابעת באותה העת (רי' סעיפים 1 ו-2 על תתי סעיפים להסכם הפשרה)
28. ולשתי מיטח. כך העיד לפניי מר נחמני (שו' 8-9 בעמ' 12 לפרוטוקול ההוכחות):

29. **"ש: האם בתביעות האלה, שהגשות, נכללו מחסנים?**
30. **ת: לעולם לא."**



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה**

7/206/2022 מס' תיק:

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

בבמהשך (שו' 10-11 בעמ' 13 לפרקtocול ההוכחות) :

2 "באתה למפקח ונוצרה פשרה אך ורק על החנויות והדיירות הריקות שלא שילמו. זהו. לא
3 קומבה באשונגה. קומבה ראשונה לא היב בהפסכם".

4 דבריו של מר נחמני נתמכו בעדותו של מר בואנה (שו' 1-6 בעמ' 3 לפרקוטוקול הוחכות), ואף
5 בעדותו של מר רוזין מטעם הנתבעת (שו' 47-49 בעמ' 22 לפרקוטוקול הוחכות) :

ת: קומת הקרקע. את החנויות.

29. ובהמשך, כשהוৎן למר רוזין כתוב ההגנה מטעם הנתבעת בתיק 16/400 (שו' 7-13 בעמ' 23 לפרטוקול החוכחות), העיד לכך:

ת: חד משמעית בו. **ש:** אז עולה מפה במשמעות השוקומת המסחר היא קומת קרקע.

ש: מפנה לסעיף 9 אתם כותבים במפורט, מציגו. אתם לא כותבים קומת מחסנים, גם מפה ברור שהבוניה היא לקומת הקרקע.

ת : נכו מאד.

ש: גם בסעיף.

ת: חד משמעית כו'."

הנתבעת טוונת כי הגם שהמחסנים מצויים בשטחי המסחר של הבית המשותף הם והרגו
כלייל מתשלום דמי ניהול (סעיפים 22, 31- 33- לכתב ההגנה, סעיף 3 לsicoomים), ואין להחיל
עליהם את שנקבע בסעיף 3 להסכם הפשרה, כدلקמן :

23 א. בעבר השטחים אשר אינם מושכרים ובבעלותה של הנتابעת, תשלם הנتابעת לתובעת
24 2 ש"ח ובעבור השטחים אשר יושכוו ובבעלותה של הנتابעת, ישלם השוכר לתובעת 4
25 ש"ח. הנتابעת תחייב את השוכר של שטחי המסחר בהסכם השכירות בהתאם לאמור
26 לעיל. כמו כן, ככל והנתבעת תמכור את שטחי המסחר, האמור בסעיף 3.א. יוטמע בהסכם
27 המכר".

לטענה זו של הנتابעת לפיה ניתן לה פטור מלא מתשלום דמי ניהול בגין המחסנים והחניות, אין ولو שמאן של ביטוי בלשון הסכם הפשרה, או כל ראייה חייזונית אחרת "זמן אמיתי", התומכת בה. וכך השיב מושך רוזין בחקירתו הנגדית כאשר נשאל בנוגע זה (שו' 19-24 בעמ' 22 לפרוטוקול החוכחות):

"ש: המילה פטור מתשלום ועוד הבית כתובה בהסכם ?

מס' תיק: 7/206/2022

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

- ת: לא.
- ש: אז למה אתם חושבים שאתם פטורים ממועד הבית? דירות VIP?
- ת: כי לא קיבלו שום שירות... (הזגשה שלי – א.ש.)
32. מהתשובות שנtan מר רוזין בעדותו עולה כי הסכם הפשרה לא כלל ולא התיימר לכלול את המחסנים והחניות וכי הסיבה לכך שהנתבעת מסרבת לשלם את דמי הניהול בגין המחסנים והחניות עבור תקופה התבצעה מקורה בטענה הנתבעת כי לא קיבל שירות מנכיגות הבית המשותף לתקופה הרלוונטית. האותו לא. אינדיקציה ממשמעותית נוספת לכך שגם שגן בראשית הנטבעת הסכם הפשרה לא כלל את המחסנים והחניות היא ההוראה הכלולה בסעיף 11.2 להסכם החכירה בין הנטבעת לבין ע. יקב מיום 9.5.2022 (מצג 3 למועד הנטבעת מוצג 6 למועד הטענה) בה צוין במפורש ולא כל סייג כי חובת החוכר לשלם את ועד הבית ואת דמי הניהול (ר' גם בסעיף 7.5).
33. אם אכן סבורה הייתה הנטבעת כי עומד לה פטור מתשלום דמי הניהול עבור המחסנים והחניות מדובר במקרה הוראות המתייחסות לחובת תשלום זו בהסכם הניהול? תשובה מר רוזין בחקירה הנגדית (שו' 5-6 בעמ' 24 לפroxTOCOL הוחחות) לא סיפקה מענה הולם לתמייה זו, שכן אין היא מתיאשת עם לשונו הברורה והנחרצת של הסכם החכירה.
34. בכל מקרה, במידה שטענת הנטבעת היא כי הצדדים התכוונו לכלול **באופן משתמע** בהסכם הפשרה גם את המחסנים – כוונה שאינה נתמכת מleshon הסכם הפשרה עצמו או מעודתו של מר רוזין, יש ליחס משקל ראוי להימנעותה של הנטבעת מזימום של עורך הדין ויקטור חייב או מיכאל סטרמן – שהיו מעורבים בניסוח הסכם הפשרה מצד הנטבעת, לעדות לפני. זאת, בניגוד לתובעת, אשר העידה מטעמה את מר נחמני, חבר הנציגות בעת עריכת ההסכם, מי שהוביל מטעם הנציגות את הגשת התביעה (שו' 33 בעמ' 11 לפroxTOCOL הוחחות), וממי שהחתם בעצמו על הסכם הפשרה (עמ' 5 להסכם הפשרה, מוצג 1 לתמצית עדות רוזין).
35. בהקשר זה עיר כי גם נתתי משקל לכך שקיים בסיס לטענת הנציגות שא-רישום הבניין כבית המשפט מצד הנטבעת, אשר ננתנה מיתרונו מידע ברור ביחס למצבת נכסיה, תרם למצב בו תומנות הנכסים לא הייתה מלאה וברורה די צורכה בעת חתימת הסכם הפשרה בשנת 2017.
35. מניחות החומר שהוגג לפניי אפוא כי המחסנים והחניות שבمוקד הליך זה לא נכללו בתביעות שהסתמכו בהסכם הפשרה שקיביל תוקף של פסק דין. נכסים אלה אינם מזוכרים בהסכם – **שהתייחס לנכסים ספציפיים ואלייהם בלבד**, ולפיכך, מיצוי עילות התביעה המצוין בהסכם הפשרה אינו **חל עליהם**. עוד עולה מהראיות כי כוונות שני הצדדים בשימוש במונח "שטח התייחס אן ווק" להנויות הממוקמות בקומת הקרקע של הבית המשותף, ולא למחסנים ולהחניות. בכלל מקרה, אין כל בסיס לטענת הנטבעת שדווקא

מס' תיק: 7/206/2022

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

- 1 לשטחים אלו (המחסנים והחניות) ניתן פטור מלא מתשלום דמי ניהול, בניגוד לשטחי
2 המשחר الآخרים, זאת, בהעדר כל ראייה התומכת בטענה זו.
- 3 מכיוון, שפסק הדין שנותן תוקף להסכם הפשרה בהליכים הקודמים בין הצדדים איןו מקיים
4 השתק עילה או פלוגתא ביחס להליך דין.
- 5 לאחר שדוחתי את טענת הנتابעת לתחולת הכלל בדבר מעשה בית דין בעניינו, אדון להלן
6 בשאלת האם יש לחייב את הנتابעת בדמי אחזקה וניהול עבור המחסנים והחניות ואם כן
7 באיזה סכום.

חייב הנتابעת בתשלום דמי אחזקה וניהול; האם חייב רטרואקטיבי פסול או הסדרת חוב עבר?

- 9 נקודת המוצא לדין בעניינו היא חובתו החוקית והבלתי מסויימת של בעל דירה להשתתף
10 בחלוקת בתשלום הוצאות החזקה וניהול הרכוש המשותף/מיסי ועד הבית, קבוע בסעיף
11 58(א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין"):
- 12 "בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדורשות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש
13 המשותף ולהבטחת השירותים המחייבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג, לפי יחס
14 שטח רצפת דירתו אל שטח הרצפה של כל הדיורות שבבית המשותף". (הדגשה שלי – א.ש.)
- 15 במישור העקרוני, בעל דירה בבית משותף אינו רשאי להתעלם מהובה זו ולהתנהל כמו
16 שפטור מתשלום הוצאות החזקה וניהול של הרכוש המשותף עבור הדיורות שבבעלותו עד
17 שתגיעו אליו פנימה בעניין, וזאת אין הוא יכול להסתמך על כך שלא נשלחה אליו דרישת
18 תשלום מצד הנציגות או המתחזק, שאינם משמשים או אמורים לשמש כ-"פקידי גבייה".
- 19 כפי שנפסק בעבר בעלי דירה בבית משותף נדרש **ליוזם** בעצמו את התשלום מול נציגות הבית
20 המשותף - האחראית בדרך כלל על גביית התשלומים עבור הוצאות אלה - ולשם את חילוק
21 היחסי בהוצאות במועד, במלואן ובאופן סדיר (ר' המפקח על המקרקעין (פתח תקווה)
22 213/19 נציגות הבית המשותף ברוחו התע"ש 26 כפר סבא נ' ספאמדן בע"מ, פורסם בנובו,
23 ; 30.9.2020 ; המפקח על המקרקעין (פתח תקווה) 557/18 נציגות הבית המשותף ברוח'
24 החלוצים 21, בני ברק נ' גבאי יהונתן, פורסם בנובו, 31.1.2021 ; המפקח על המקרקעין (תל
25 אביב-יפו) 882/20 סופיוב ציפורה נ' נציגות הבית המשותף ברוחו קרייניצי 112, רמת גן,
26 פורסם בנובו, 27.7.2021 ; המפקח על המקרקעין (פתח תקווה) 658/20 נציגות הבית המשותף
27 רח' בן גוריון 59, כפר סבא נ' אלמץ ליבנת, פורסם בנובו, 5.8.2021 ; המפקח על המקרקעין
28 (תל אביב-יפו) 328/21 יוסי פאר פורמה פרויקטים (1987) בע"מ נ' נציגות הבית המשותף
29 ברוח פרישמן 38, תל אביב, פורסם בנובו, (14.2.2022).

- 30 וכן, כאשר בעלי דירה סבור כי הוא זכאי לפטור מתשלום מיסי ועד בית, מסיבה כלשהי,
31 חובתו לנציגות הבית המשותף לבירור מסודר של הנושא. אין הוא רשאי להניח או



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/206/2022

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

להסתמך על כך שעומד לו פטור מחובות בתשלום, במיוחד במקרים שבו הוא נהנה בפועל משירותי הנציגות השומרים על ערך נכסיו, ללא כל תמורה מצדיו. התחרומות מחובות תשלום והתנהלות של "רכיבה חופשית" שכזו אינה הוגנת ואינה כודקת.

לצד זאת, אין באמור לעיל כדי לאפשר לנציגות בית משותף לשיקוט על שמריה, לא לעשות דבר במשך שנים רבות, להימנע מהפנית דרישת תשלום החזקה וניחול אל בעל דירה שלא עומד בחובת התשלום, ולשלוח לו דרישת **רטראקטיבית** לתשלום לתקופה של שבע שנים לאחר מכן. אופן פעולה שכזה, עשוי להיחשב, בהיעדר נימוקים טובים ו邏輯יים לנקיותו, כבלתי צודק ובلتוי הוגן.

בקשר זה נכתב ונפסק כי יחס השיתוף בין בעלי הדירות בבית המשותף מקיימים חובה הדזית לנוהג **בתום לב ובהגינות אחד** כלפי השני בשימוש בזכויותיהם. בעניין זה אפנה לנאמר בע"א 2896/90 **יוסף טרוצקי נ' אלפונסו דיון**, פ"ד מו(5), 454-459 (460):
"כאשר מדובר ביחסים הגומליים בין השוכנים בשל קורתו של בית משותף. יחסים אלו מאופיינים, בדרך כלל, בכך שהצדדים להם אינם בוחרים איש את רעהו, והם יכולים נכיפים זה על זה באורח אקראי עקב עצם עובדת המגורים. לעיתים קרובות עשויים יחסים אלו להימשך שנים לא מעטות. הם מתאפיינים, בנוסף לכך, בקירבה פיסית הדזקה בין הצדדים... המביאה לכך שפעולתו של האחד משפיעה בהכרח על מצבו של الآخر. לאור מרכיבים אלו, כשהם נראים מכלול, ברור כי אם, ורק אם, יפעלו בעלי הדירות והדירות,
איש לפני רעהו, בתום לב ובהגינות, יוכל הבית המשותף להתנהל בצורה תקינה, לרוחתם המשותפת של יושביו". (הדגשה שלי – א.ש.).

על רקע האמור לעיל, מהי התוצאה הcodkt והנכונה ביותר במקרה שבו על בעל הדירה ועל הנציגות רובצת אחריות **משותפת** לכך שנכס מסוים לא חייב בתשלום מסי ועד בית ונדרש בגין חיוב רטראקטיבי? תשובה לכך מצאתי בפסק דין של בית המשפט העליון בע"מ 6076/22 **עיריית חיפה נ' תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ** (פורסם בנבו, 14.1.2024). במקרה שם, נדונה דרישת עיריית חיפה לחייב בארנונה באופן רטראקטיבי לתקופה של שבע שנים מקרקעין אשר הוחזקו על ידי המשيبة, וזאת מבלי שקדמו לדרישה זו פניות מצד העירייה.

בית המשפט העליון עמד על השיקולים הרלוונטיים השונים בשל התנהלות הצדדים, ובכלל זאת התייחס לחובת ההגינות המוטלת הן על הרשות והן על הנישום בענייני ארנונה, לAINTRAS הנסיבות של הנישום, ולהתנהלות שני הצדדים בהתאם לנסיבות המקרה. במסגרת זו נבחנו גם מידת הידיעה של כל צד על מצב המקרקעין והשאלת מי מהצדדים היה יתרון במידע.

לאחר שקידת כלל הנסיבות,קבע בית המשפט העליון כי במקרה שנדון לפניו יש להגביל את תקופת החיוב הרטראקטיבי בארנונה לשלש שנים בלבד.

מס' תיק: 7/206/2022

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

לדעתי, את אמות המידה והעקרונות שהתוווה בית המשפט העליון בפרשנה הניל' ניתן להחיל, בשינויים המחייבים, גם בעניינו, שכן בהקשרים **משמעותיים** נפסק בעבר כי ניתן לה基数 בין תשלוםי ארנונה לבין תשלוםם מסויים ועד בית, שכן אלו ואלו תשלוםם חובה (ר' ע"א (מחוזי ב"ש) 1133/03 קובלו ברוך נ' נציגות הבית המשותף, פורסם בנבו 17.5.2004; ר' גם בסעיף 17 לפסק דין של בית המשפט העליון).

אישם אפוא את העקרונות שנקבעו בפסק דין של בית המשפט העליון על נסיבות המקרה שלפני:

תקופת החיבור: בתמצית עדותם של בואה וначמני צוין כי לא התבקש מהנתבעת תשלום דמי ועד בית המשפט החל ממועד האכלוס וקיבלה טופס 4 (12.3.2015) לבית המשפט מאשר שהנציגות סבירה תחילתה כי השטח שעליו ממוקמים המוחסנים הוא שטח **משמעותי** ודרישה כזו מהנתבעת ממשמעה הכרה בכך ששטחים אלו הם בבעלות הנתבעת. עוד העידו כי רק בשנת 2022 הבחינה התובעת בנסח רישום המקרקעין שבו ניתן ביטוי לכך שהוחסנים הניל' הוחכרו לע. יעקב ועל כן, רק במועד זה, פנתה הנציגות אל הנתבעת בדרישה לתשלום מיסי ועד בגין נכסים אלו.

אני מתקשה לקבל את הסביריהם של בואה וначמני כמצדיקים את העדר הפעולה מצד הנציגות לגביה "חויבות העבר", בטענותה, עד לגילוי רישום החיבור (ור' גם תשובה נחמני בחקירתו הנגדית בשורות 43-27 בעמ' 17 לפרקוקול ההוכחות). אם הנציגות סבירה שמדובר בשטח **משמעותי**, היא הייתה מחויבת לפעול לניהולו ולתחזוקתו השוטפת ולא להותר את מעמדו "תליי באוויר" במשך תקופה ממושכת. כך בפרט לאור החשדות שהעלתה התובעת עצמה כלפי הנתבעת בנוגע לבנייה בלתי חוקית ולשימושים אסורים, לכורה, בקומת הגלריה בשנים שקדמו להagation התביעה (נספחים 1 ו-2 למוצגי נחמני) - היה באפשרות לנகוט במגוון פעולות, כולל הגשת תביעה מתאימה, כדי לברר את מעמדם החוקי של שטחי הגלריה (האם הם רכוש משותף או פרט) ובהתאם לכך, לדרש תשלום מסי ועד בית. הנציגות לא עשתה כן, וזאת אף על פי שבינה לבין התובעת נזהרו, כאמור, הליכים משפטיים רבים בנושאים קרובים. לפיכך, גרסת חברי הנציגות בנקודה זו אינה נשמעת סבירה או הגיונית.

מנגד, התנהלות הנתבעת גם היא אינה נקייה מפגמים. מר רוזין, שהעיד מטעם הנתבעת, ציין בתמצית עדותו כי הנתבעת סבירה שהיא פטורה מתשלום מסי ועד בית המשפטים בשל הסכם הפשרה. עם זאת, עקרון יסוד בדייני בתים משותפים, כאמור לעיל, קובע שככל בעל דירה בבית משותף **חייב** בתשלום מסי ועד בית. לפיכך, הנתבעת לא הייתה רשאית להסתמך על הנחה שקיבלה פטור מתשלום מכוח הסכם פשרה - **שלא התייחס באופן** **ספציפי למוחסנים אלו**, מבלי לערך בירור מתאים מול נציגות הבית המשותף.

מס' תיק: 7/206/2022

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

- 1 בעל דירה שנמנע מתשלום מסי ועד בית ההתבוסס על הנחה לא מבוססת, ובלי שטרח לברר
2 את הנושא מול הנציגות, אינו יכול לטעון, בדיעבד, כי הסתמך באופן סביר על כך שניתנו לו
3 פטור מתשלום חלקו. הימנעותו מלברר את הנושא מראש מעמיד אותו במצב של **נטילת
4 סיכון כי יחויב בתשלום.**
- 5 נוסף לכך, ועל פי חומר הראיות שלפני, הנتابעת החזיקה **ביתרונו מידע** משמעותי על פני
6 התובעת לגבי מצבת הנכסים שבבעלותה, בעיקר, לאחר שהנתבעת היא זו שיזמה והקימה
7 את הבית המשותף, מכירה את דירותיו, התחייבה לרשום את הבניין כבית משותף (ר' הסכם
8 מכיר במוצג 20 לתחair בואהנה) ובידיה, כחברה היוזמת, היה מצוי מלא המידע הרלוונטי.
- 9 כן יש לתת משקל לכך שהמחנסים ממוקמים בתוך הבית המשותף עצמו, והגישה אליהם
10 מטאפרת דרך לובי הכניסה לביתה. כלומר, אין מדובר ביחידות נפרדות ו עצמאיות בחלוקת
11 נפרד ומוחנן של הבית המשותף, אלא ביחידות המשולבות במבנה הבית המשותף, כך
12 שהנתבעת **הנתה בפועל מושירתי הניהול והחזקה של החלקים הרלוונטיים** בראש
13 המשותף (נקיון ותחזוקת הלובי/מעליות וכו') [ר' עמי 21 ל פרוטוקול החוכחות].
- 14 עובדה זו גם מסבירה, לטעמי, מדוע הנתבעת כללה בהסכם החכירה עם ע. יעקב הוראות
15 מותאיימות בעניין חובת תשלום דמי ניהול לוועד הבית.
- 16 בהתחשב בכל זאת סבורני כי אמנים אין זה מצדיק לחייב את הנתבעת בתשלום מסי ועד בית
17 לתקופה שבע שנים שקדמו להגשת התביעה, בשל מהדרליה של הנציגות כאמור, אך אין זה
18 ראוי לפטור אותה כליל מתשלום, לאור העדר ערכית בירור מတאים, יתרון המידע שבו
19 אחזה הנתבעת, וכן מאחר שאין עוררין על כך שבוצעה תחזקה של הרכוש המשותף - לרבות
20 בחלוקת הנוגע לנכסי הנתבעת, במועדים הרלוונטיים.
- 21 לפיכך, באיזו הרاءו שבין מכלול השיקולים ובהתאם לפסקת בית המשפט העליון אליה
22 הפנית לעיל, סבורני שיש לחייב את הנתבעת בתשלום מסי ועד בית לתקופה של 36 חודשים
23 בלבד מתוך תקופה התביעה.
- 24 אצין כי בנגדו לנסיבות שנדונו בפסקין הדין בעניין **כלפון** (ע"א 11355/07) ובעניין **מאוטנרד**
25 (84/11) אליהם הפניה הנתבעת בסיכון, במקרה שלפני לא הוכח כי הוגש "נוחג"
26 מוסכם בבית המשותף בדבר הפרדת ניהול, שלפיו בעלי המחנסים והחניות ישאו לבדוק
27 בהוצאות התחזקה של הרכוש הנוגע ליחדיהם, בעוד שהנציגות לא תתחזק
28 חלקים אלו, ובתמורה, הנתבעת לא תשתתף בהוצאות אחזקת יתר הרכוש המשותף.
- 29 כמו כן, בנגדו לנטען בסיפת סע' 2 לסייעי הנתבעת, לא נפסק בפסקין דין אלו כי העדר
30 דרישת חיוב "בזמן אמיתי" חוסם גביית חובות עבר של הוצאות החזקה וניהול הרכוש
31 המשותף. על כל פנים, במקרה דנן, לא הוכח כל הפרדת ניהול בין חלקו בין הבית המשותף

מס' תיק: 7/206/2022

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

- 1 ואין פלא כי הטענה להפרדת ניהול נסורתה בבירור מהוראות הסכם החכירה בין הנتابעת
2 לבין ע. עקב בדבר חובת תשלום מסי ועד בית זדמי הניהול (כאמור לעיל).
- 3 **שיטת החיוב של המחנסנים:** בכתב התביעה טענה התובעת כי בעלות הנتابעת שטח מחנסנים
4 בגודל של 598.33 מ"ר, ואילו במסגרת סיוכומיה נטען כי בעלות הנتابעת שטח מחנסנים בסך
5 של 210.26 מ"ר בלבד. את שטח המחנסנים בסיאוכומיה מבססת התביעה על טבלת שטחים
6 אותה ערכה הנتابעת ומסרה לה, לטענתה, במסגרת הליכי גילוי המוקדם שנערכו בין
7 הצדדים (נספח 9 למו"ג בוינה, עמ' 51).
- 8 על פי עדותו של רוזין מטעם הנتابעת שטחים הכוללים של המחנסנים אינם כ-210 מ"ר אלא
9 עומד על 198 מ"ר על פי סכימת השטחים הרלוונטיים בתאריט היתר הבניה (מו"ג 10
10 למוצגים לצורפו לתמצית עדות רוזין, שי' 37-45 בעמ' 18 לפרטוקול ההוכחות). בחקירתו
11 הנגדית לא חילצה התביעה הוודה מרוזין והוא נמנע מלארר כי השטח של 210 מ"ר הוא
12 השטח המדויק של המחנסנים (שי' 1-14 בעמ' 25 לפרטוקול ההוכחות).
- 13 מאחר שהבית טרם נרשם כבית משותף ונינוי המחנסנים על פי שטחים הרשומים, אינם נמצא,
14 ומאהר שגודל השטח היה נתון במחולקת, הנטל על התביעה להוכיח את גודל השטחים
15 בגיןם היא תובעת מייסי ועד בית זאות באמצעות הגשת חוות דעת מקצועית של מומחה
16 מטאימים. התביעה לא עשתה כן, על-כן ובוודאי בשים לב לפערים המשמעותיים בין השטחים
17 שנتابעו בכתב התביעה לבין השטח אותו ציינה התביעה בסיאוכומיה, אני קובע שהතובעת לא
18 עמדה בנטל להוכיח את שטח המחנסנים כתענתה.
- 19 על כן, שטחים של המחנסנים לצורך חישוב מסי ועד בית לתקופה הרלוונטית בהתאם
20 לקביעתי לעיל, ועד לרישומו של הבית כבית משותף, יהיה בהתאם לשטח אותו הציגה
21 הנتابעת, קרי: **198 מ"ר**.
- 22 **תעריף החיוב:** התביעה טוענת כי יש לחייב את הנتابעת בתשלום מייסי ועד בית בתעריף של
23 8.8 ש"ח לכל מ"ר וזאת על בסיס פרוטוקול והחלטה אסיפה בעלי הדירות מחודש אוגוסט
24 2018 (מו"ג 12 למו"ג בוינה) שלפיו החל מיום 1.1.2019 התקציב המאושר לניהול הבית
25 המשותף יעמוד על סך של 8.8 ש"ח למטר לדירות המגורים. וזה לשון החלטה:
- 26 **"12. חלוקת ההוצאות דמי הוודד לפי מטר ריבוע של הנכס"**
- 27 לאחר דיונים רבים בנושא חישוב דמי הוודד, ולאחר בדיקה וייעוץ עם גורמים משפטיים
28 ואחרים, דמי הוודד של כל דירה יחושו ביחס למטר ריבוע של **נכס המגורים**. לפי מדריך
29 **8/מטר ריבוע מגורים**. החישוב החדש שוויוני יכנס לתוקף החל מיום **19.01.2019**. הוודה
30 כתובה תשלח לכל הדיירים עם החישוב של כל אחד." (הדגשות שלי – א.ש.)

מס' תיק: 7/206/2022

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

- 1 57. עניינו הראות כי תעריף החיוב לתקציב המאושר התייחס אך ורק לשטחי המגורים שבבית
2 המשותף. בעניינו אין חולק כי המחסנים אינם משמשים למגורים אלא לשימושים עסקיים
3 כאלה ואחרים (שו' 44 בעמ' 9 לפרוטוקול הוחחות), כך ששיטת חישוב דמי ניהול
4 והאחזקה על בסיס 8.8 ש"ח למ"ר אינה רלוונטית לשטחי המחסנים עבור תקופת העבר.
- 5 58. אני Ur לטענת התובעת לפיה יש להייב את הנتابעת לפי התקציב ניהול הבית המשותף
6 בתעריף מגורים מאחר שהמחסנים נמצאים בקומת הגלריה בתוך הבית, בניגוד לשטחי
7 המסחר המוזכרים בהסכם הפרשה. עם זאת, לא מצאתי לקבל טענה זו, היהות שהتابעת לא
8 הוכיחה מהן האזאות האחזקה שהוצעו בפועל להחזקת הרכוש המשותף על פי התקציב
9 המאושר למגורים וכי צד סכומי ההחזר הנتابעת מומנו על ידי יתר בעלי הדירות
10 בבית. התובעת, כאמור, הסתפקה בהפנייה להחלטה מאוגוסט 2018. לטעמי אין בראה זו
11 לבדה, שכאמור - מתייחסת רק לדירות מגורים, כדי לבסס חיוב למפרע - המסתכם בעשרות
12 רבות של אלפי ש"ח, של שטחי מסחר.
- 13 59. יתרה מכך, אין מחלוקת כי בקומת הגלריה קיימים מחסנים/יחידות נוספות שנמכרו
14 אחרים (טטרו ובן שושן) [סעיפים 7 ו-8 לסייעי התובעת, סעיף 1 לסייעי הנتابעת]. ברם,
15 התובעת לא הביאה ראיות לפיהן בעלי מחסנים אלו שילמו את דמי ניהול והאחזקה בעבר
16 על פי מפתח החיוב שנקבע למגורים בסך של 8.8 ש"ח למ"ר, ושיש להנוגג בתובעת ידין שווה'.
- 17 60. עם זאת, בנסיבות התקיק דן קיים לפני מקור אחר המאפשר לי לקבוע, ولو בקירוב, את
18 השיעור הריאי להשתתפות הנتابעת בהוצאות להחזקת הרכוש המשותף. כאמור לעיל,
19 בסעיף 3 להסכם הפרשה נקבע כי עבור שטחי המסחר שבבעלותה של הנتابעת תשלם
20 הנتابעת לתובעת סך של 4 ש"ח למ"ר (במידה ויושכו).
- 21 61. בנסיבות שבחן ההסכם שלפיו פעלו הצדדים מאז שנת 2017 נותר המקור היחיד המשקף את
22 אופן חישוב דמי ניהול שבהם חוויבת הנتابעת ביחס לשטחי מסחר, ובהעדר ראיות
23 המצדיקות שיטת חיוב אחרת לנשיאה בהוצאות להחזקת הרכוש המשותף, ובשים לב כי
24 קומת הגלריה מצויה בתוך הבית ונחנית מניקיון ותחזוקת הלובי/מעליות (ר' תשובה מר
25 רוזין לעניין השימוש במעליות שו' 29-30 בעמ' 21 לפרוטוקול הוחחות), אני פוסק שאות חוב
26 העבר נשוא פסק הדין בגין המחסנים יש לשלם בהתאם לתעריף של 4 ש"ח למ"ר.
- 27 62. אשר לחניות, בסכומי התובעת נטען כי נציגות הבית המשותף גובה סך של 80 ש"ח לחודש
28 מכל בעל דירה עבור חנייתו הפרטית (ור' גם עדות מר בואהנה, שורה 14 בעמ' 4 לפרוטוקול
29 הוחחות). עוד אין חולק כי בעלות הנتابעת שתי חניות (שםספרן 22 ו-29). בשים לב
30 קבועתי לעיל בדבר תקופת החיוב הרלוונטי יש לחשב את סכום החוב ביחס לחניות רק
31 לתקופה של 36 חודשים, דהיינו: 36 חודשים X 80 ש"ח.

מס' תיק: 7/206/2022

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

החזיר בגין צריכה פרטית של חשמל מתוך צדקה החשמל המשותף

63. תחילת אצין כי ספק בדייני אם סעד כטפי זה מצוי בתחום סמכותו העניינית של המפקח על רישום מקרקעין, שכן הדרישה להשבת הוצאות חשמל אינה מוסדרת בסעיפים הרלוונטיים המנוים בסעיף 72 לחוק המקרקעין או בתקנון הבית המשותף (שכן טרם נרשם לבית המשפט דן תקנון כאמור), וuilת התביעה מבוססת, ככל הנראה, על דיני "עשית עושר ולא במשפט".
64. בהקשר קרוב אמם נפסק כי למפקח על רישום מקרקעין נתונה סמכות עניינית לדון בתביעת החזר הוצאות של בעל דירה שישים מכיסו עבור תיקונים שביצעו ברכוש המשותף (ר' רע"א (מחוזי י-מ) 38744-06-16 **ראובן הושיар נ' אברהם רחמים**, פורסם בנו, 19.3.2017), אך עובדות המקורה שלפניי אינן דומות לקרה שנדון בדיין הושייר, ועל-כן קיימים קושי להתבסס על פסק דין זה כדי לסייע את תביעת הנזירות בהקשר זה כתביעה המזיהה בתחום סמכותי העניינית.
65. עם זאת, אף בהנחה שנושא זה מצוי בתחום סמכותי העניינית במובנו הרחב כעוסק בסיכון שעניינו בחובת בעל דירה לשאת בחוות להחזרת ניהול הרכוש המשותף, סבורני כי דיינו של סעד זה להידוחות לגופו לאחר הוכחה כנדרש. ואנמק.
66. מר בואה מטעם התובעת העיד כי המחסנים מוחברים למונה החשמל המשותף וצריכת החשמל הפרטית של מחסני הנتابעת ממומנת על חשבון הדיירים (סע' 6 לתמצית העדות, שוי 21-20 בעמ' 3 לפרוטוקול ההוכחות), כן צורף תיעוד מצולם של כבלי חשמל תלויים בחזיות הבית (ሞצג 5 לתמצית עדות בואה).
67. גם מר נחמני מטעם הנזירות העיד כי המחסנים מוחברים ללוח החשמל הציבורי בשל בעיית אי חוקיות של המחסנים (שו' 1-4 בעמ' 13 לפרוטוקול ההוכחות).
68. דבריהם של מר בואה ומר נחמני נתמכים מראיות אחרות שלפיהן המחסנים דן אכן אינם מוחברים שירות ובאופן נפרד למוני חברות החשמל (ר' סעיף 7.5 להסכם החכירה שבין הנتابעת לע. יעקב (נספח 6 לתמצית עדות מר בואה, וכן תשובה העד רוזין בשוי 13-14 בעמ' 24 לפרוטוקול ההוכחות).
69. על כן, אני קובע על בסיס חוות הראיות שלפניי כי מחסני הנتابעת מוחברים ללוח החשמל המשותף.
70. עם זאת, עדויותיהם של מר נחמני ומר בואה אין מספיקות ברמת ההוכחה הנדרשת במשפט האזרחי, כדי להוכיח רכיב תביעה זה, ובתווך לכך את האופן בו חשוב הסכם הנتابע מהATABעת בגין השימוש בחשמל הציבורי (1,000 ש"ח לחודש). לא הוגג כל פירוט או תחשיב

מס' תיק: 7/206/2022

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

- 1 מסודר לגבי שיעור הצריכה של המוחסנים בתקופה הרלוונטית, בנפרד מהצריכה המשותפת,
2 ובמכפלת תעריף חשמל ספציפי.
- 3 עדויותיהם של נחמני וboneana לכו אפוא בנסיבות יתר ונעדרו פירוט מתודולוגי סדור לגבי
4 אופן חישוב חיבובי צリכת החישול הפרטית המיויחסת למוחסני הנتابעת. העדויות לא נסמכו
5 על מסד נתונים עובדתי וסדור כמתבקש בסיסיות העניין.
- 6 לאחר שסוגיות חיבובי החישול הייתה בחלוקת מהותית בין הצדדים, היה על התובעת
7 להציג תשתיית ראייתית מפורטת וمبرוסת על נתונים מדוייקים להוכחת החוב הכלspi הנטען
8 - דבר שלא נעשה במקרה דן שכן תחשייב התובעת התבאס על אומדן והערכתה בלבד (רי' סע'
9 42 לסייעי התובעת).
- 10 על פי ההלכה הפסוקה, פסיקה על דרך של אומדן, תיושה רק מקום בו, לאור אופיו וטבעו
11 של הנזק, קיים קושי אובייקטיבי להוכיח את גובהו ואת שיעורו (רעים 4933/22 שלמה
12 ביטון ני' בונייך בינוי פתווח והש��ות בע"מ, פורסם בנבו 24.4.2023), סבורני כי במקרה דן
13 לא היה כל קושי אובייקטיבי להוכיח ובצורה מדוייקת ככל הנימן את גובהו ושיעורו צリכת
14 החישול הפרטית המיויחסת לנتابעת מתוך הצריכה המשותפת.
- 15 בהקשר זה אפנה למועד 11 לתחזיר בוינה שבו ניתנה קבלה בסך מדויק של 2,374.36 ש"ח
16 לבעל דירה שהתחבר באופן זמני לחישול הציבורי במשך תקופה שבו שיפץ את דירתו
17 (אוקטובר-נובמבר 2021). למדנו שקיים אפשרות לספק מסד נתונים מדוייק יותר להוכחת
18 צリכת החישול פרטית מתוך צריכה משותפת.
- 19 פרט לכך, התובעת לא הציגה ראיות מספקות שהיה בהן כדי לאפשר למפקח לעורך אומדן
20 מבוסס. התובעת הסתפקה בנקיטת סכום משוער של 1,000 ש"ח לחודש, מבלי שסיפקה
21 בסיס נתונים רלוונטי ומספק שיבahir כיצד הגיעו לסכום זה.
- 22 לפיכך, אני קובע כי התובעת לא הרימה את נטל ההוכחה הנדרש להוכחת חיבובי החישול
23 בגין הצריכה הפרטית של הנتابעת, ומשכך - אני דוחה רכיב זה של התביעה.
- 24 יובהר כי אין בדוחית הרכיב הכלspi כדי להסביר חיבורו החישול למוחסנים ככל שאלה בוצעו
25 ב涅יגוד לדין ולא על פי כללי הבטיחות הנדרשים.
- 26 **הזהר כספי עbor הסרת מדקקות הפרסום המיתוגיות**
- 27 74. בסעיפים 26-28 לכתב התביעה טוענת התובעת כי על הנتابעת להסביר לה סך של 1,900 ש"ח
28 בגין תשלום אותו שילמה עבור הזמן מנוף ובעל מקצוע לשם הסרת מדקקות פרסום
29 מיתוגיות אותן הדביקה הנتابעת בחזיות הבית המשותף. התובעת צירפה לכתב התביעה

מס' תיק: 7/206/2022

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

- ולמוציאガ חשבוניות המUIDה על תשולם לבעל מקצוע עבור 'קילוף' המדבקות (מצג 13 לתקהיר בוינה).
- אקדים ואומר כי לא מצאתי להיעדר למטען סעד כספי של שיפוי הוצאות התובעת, שכן סעד ההשבה הכספי אינו מושתת על עילה מוכרת הנמצאת בתחום סמכותו העניינית של המפקח על רישום מקרקעין לפי סעיף 72 לחוק המקרקעין.
- עלית התביעה בהקשר זה לא התרורה כל צרכה ועסקינו, כך נראה, בסעד כספי המבוסס על עילה נזיקית. נטען כי הנتابעת גרמה נזק לחזיות הבית המשותף בהדבקת מדבקות הפרסום ועליה לשלם לתובעת החזר עלות השבת המצבם לקדמותו, או לחלופין לפצות את התובעת עבור הנזק הכספי שנגרם לנציגות הבית המשותף כתוצאה מכך שנאלצה לשאת בהוצאות להסרת מדבקות הפרסום.
- יש לציין כי אם התביעה בעניין זה מתבססת על הוראות הסכם המכרכ (כפי ששמשתמע מטענה הנتابעת, לפיה אין בהסכם המכרכ איסור על התקנת מדבקות פרסום, כאמור בסעיף 11 לסיוכומיה), הרי שבין כך ובין כך מדובר בעילות תביעה החורגות מתחום סמכותי העניינית על פי חוק המקרקעין.
- וiodges כי בתי המשפט נתנו פירוש מצמצם לסעיף 72 לחוק המקרקעין וקבעו כי אין להרחיב את פירושו (ר' ד"נ 20/73 **שמע נ' סדובסקי**, פ"ד כ"ח (1), 730; ע"א 664/71 **עורקי ואח' נ' נקר**, פורסם בנבו, 14.3.1972; ע"א 458/69 **שליט נ' גולדברג**, פ"ד כ"ד (1), 231).
- מכאן, שדיינו של סעד כספי זה - להימחק.
- סיכום והוצאות**
- כאמור, שטחים של המחסנים נשוא התביעה כפי שהוכיח לפני הוא 198 מ"ר. התעריף הרלוונטי לחיבור אותו קבוע הוא 4 ש"ח למ"ר ותקופת החיבור הראויה היא 36 חודשים. ומכאן, שהתשלים שעל הנتابעת לשלם לנציגות עבור המחסנים הוא 28,512 ש"ח (36 חודשים X 198 מ"ר X 4 ש"ח למ"ר).
- אשר לחניות, על הנتابעת לשלם לתובעת את הסך של 2,880 ש"ח (80 ש"ח X 36 חודשים), ובסה"כ: על הנتابעת לשלם לנציגות סך של **31,392 ש"ח**.
- סכום זה ישולם לנציגות בתוך 60 ימים ממועד פסק הדיון, שאם לא כן, ישא הפרשי הצמדה וריבית ממועד הגשת התביעה ועד למועד מלא התשלומים בפועל.
- התביעה לעניין החזר הוצאות חשמל - נדחתה. אין בקביעה זו להוכיח חיבור חשמל ככל שבוצעו בנגד לדין.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה**

מס' תיק: 7/206/2022

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

- 1 הסעד הכספי שענינו השבת עלות הסרת מדבקות הפרסום – יימחק. .82

2 לאור התוצאהالية הגעתו, בשים לב לפערים בין הסכומים שנتابעו לכתילה לבין .83
3 הסכומים שנטפסו בסופו של יום, ובהינתן הטעויות (בעניין תעריף דמי החניה) ואי דיווקים
4 עובדיים משמעותיים שהתגלו בכתב התביעה (ביחס לשטח המחסנים), אני מורה כי כל צד
5 ישא בהזאותנו.

ניתנו היום, א' באדר תשפ"ה, 29 באפריל 2025. בהעדן האזרחים.

א. שטיינברג
מפקח על רישום מקרקעין
נתניה