



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/132/2021

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

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין
ברק ליפשיץ

רקייע סנטר מודיעין בע"מ ח.פ. 516185857

1

תובעים

באמצעות ב"כ: עו"ד דרדייק אירית
כפר סבא
טל': 0975101001 פקס: 0525776571

נד

מרינה (מירה) ושייל (שמעאל) שטיין בע"מ ח.פ. 512249798

1

נתבעים

באמצעות ב"כ: עו"ד שטיין ליאת
תל אביב - יפו
טל': 036245599 פקס: 0543050956
עו"ד רווה רון
חרמון 14, מברשת ציון
טל': 036445115 פקס: 0502402473

פסק דין

התביעה שלפניי עוסקת בשאלת האם על הנتابעת, בעלת דירה בבית משותף, לשלם את שכר התובעת, ה"מתחזק" של הבית המשותף. אקדמי ואומר כי דין התביעה להידוחות.

אצינו כי תיק זה הועבר לטיפולו לאחר מינויו לשיפוט של כב' המפקחת צ' קווינט שילוני (להלן: "המפקחת"). לאחר עיון בתיק החליטי להמשיך את הטיפול בו מהשלב אליו הגיעו המפקחת, לאחר קביעת התקיק להוכחות ובטרם קיומ דיוון הוכחות, וזאת בהתאם לטעמאותי לפי סעיף 75(ב) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין").

רקע עובדתי והשתלשות ההליך:

1. עניינה של התביעה שלפניי בבית המשפט רחוב דם המכבים 36 מודיעין-מכבים-רעوت, הידוע כגוש 5640 חלקה 76 (להלן: "הבית המשותף"). הבית המשותף טרם נרשם בפנקס הבתים המשותפים, אולם חולות ענינו הוראותיו של פרקל'ו 1 לחוק המקרקעין. התביעה, כך על פי כתוב התביעה, משמשת כחברת ניהול בבית המשפט והיא "מתחזק", כמשמעות המונח בסעיף 71(ב)

מס' תיק: 3/132/2021

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

לחוק המקרקעין. הנتابעת היא בעלת הזכיות ביחידה שמספרה 4 בבית המשפט (להלן: "הדירה").

2. ביום 6.6.2021 הגישה הנتابעת את התביעה שלפניי, ובה ביקשה להורות לנتابעת לשלם את חלקה בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף על סך 45,429 ש"ח. בכתב התביעה נטען שהחודש אוגוסט 2020 קיבלו בעלי הזכיות בבית המשפט את החזקה בדירותיהם וחתמו על הסכם ניהול (להלן: "הסכם ניהול"). החל ממועד זה, לשיטת הנتابעת, חלה החובה על בעלי הדירות לשאת בחלוקת בהוצאות הרכוש המשותף, אולם הנتابעת מסרבת לשאת בחלוקת.
3. בכתב התביעה חושב חוב הנتابעת כך: 16 ש"ח למ"ר וכן 55 ש"ח לכל חנינה. נטען שטח הדירה הוא 213.74 מ"ר.
4. ביום 10.10.2021 הגישה הנتابעת כתוב הגנה. טענתה העיקרית של הנتابעת הייתה שחייבה בתשלום חלקה בהוצאות הרכוש המשותף מעתה לפחות ממועד מסירת החזקה בדירה, וזאת בהתאם להסכם השיתוף עליו חתמו בעלי הזכיות בבית המשפט (להלן: "הסכם השיתוף"). נטען שהדירה נמסרה לנتابעת בינוואר 2023, ושהחל ממועד זה היא משלםת את שכר התביעה.
5. בנוגע לחישוב החוב, הנتابעת לא הכחישה את החישוב בסך של 16 ש"ח למ"ר, אולם הכחישה שטח הדירה הוא 213.74 מ"ר. חלף זאת טענה הנتابעת שטח הדירה הוא 195 מ"ר.
6. ביום 23.6.2023 התקיימו דיון מקדמי בפני כב' המפקחת, שבסיומו נקבע התקין להוצאות. מטעם התביעה הוגש תצהירו של מר אAMILIANO COPPERBERG, מנהל התביעה (להלן: "מר קופרברג"); מטעם הנتابעת הוגש תצהירו של עו"ד חנן שטיין, בעל מנויות בנتابעת.
7. ביום 9.12.2024 התקיימים דיון הוכחות בפניי, ובו נחקרו המצהירים על תצהיריהם. בסופו של הדיון נקבע התקין לsicomics.

טענות הצדדים בסיכוןיהם

8. ביום 26.1.2025 הגישה התביעה את סיכוןיה. לטענת התביעה על הנتابעת לשלם את חובה, בהתאם להוראות הסכם ניהול, החל ממועד קבלת טופס 4 לשטחים המשותפים בבית המשפט. זאת, מהטעם שהסכם ניהול ניתן שיקול דעת לנציגות קבוע את מועד התשלומים. נטען שיש לראות במועד קבלת טופס 4 לשטחים המשותפים כמוועד הרלוונטי, שכן לאחר קבלת טופס 4 האמור נשלחה הודעה לבני הדירות לפיה עליהם לחתום על הסכם ניהול.

מס' תיק: 3/132/2021

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

9. התובעת ממשיכה וטווענת שגם אם על הנتابעת לשלם בהתאם להסכם השיתוף, הרי שסעיף 2.3 להסכם השיתוף קובל שבעל הדירות ישא בחלוקת מיום קבלת החזקה בדירה שלהם, "ובכל מקרה לא יותר מ-3 חודשים מיום קבלת טופס 4 לשטחים הציבוריים". בהתאם לכך, גם לשיטת הנتابעת עליה לשלם את חלקה, לכל המאוחר, בהתאם למועד קבלת טופס 4 לשטחים הציבוריים.
10. בנוגע לדין חישוב החוב, טוען שעלה הנتابעת לשלם בהתאם לשטח הדירה, בתוספת "העמסה" אחידה לכל 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 בנסיבות חברות ניהול לבנות זאת.
11. לבסוף, התובעת בקשה להאריך את התקופה הנتابעת בכתב התביעה עד לחודש דצמבר 2021, בטענה שביחס לתקופה זו אין מחלוקת שחייב הנتابעת לא שולם.
12. ביום 30.3.2025 הגיעה הנتابעת את סיוכומיה. בסיכוןי הנتابעת נטען לראשונה שתי טענות סף: (1) התובעת אינה "מתחזק", כמשמעות המונח בסעיף 71(ב) לחוק המקרקעין; וכן (2) התובעת אינה חברת ניהול של הנכס, כי אם חברת בת של חברת ניהול.
13. לגופם של דברים, הנتابעת טוענה שהסכם ניהול קובל מפורשות שהמועד לתחילת התשלומים לחברת ניהול הוא "מועד קבלת טופס 4 לאיכלוס היחידות". בענייננו הדירה נמסרה לנتابעת בחודש ינואר 2023, בעוד שטופס 4 לדירה התקבל רק ביום 24.8.2023. נאמר שהנתבעת החלה לשלם את דמי ניהול לאחר קבלת החזקה בדירה, על-אף שהיא אינה חייבת בכך, על-מנת להקטין את נזקיה, אולם הנتابעת שומרת על טענותיה בעניין זה.
14. בנוגע לחישוב דמי החיווב טוען שההתובעת לא הוכיחה מדובר היא גבוהה סכום בסך של 16 ש"ח למ"ר. בנוגע לחישוב השטחים, הנتابעת הפנתה לעדותו של מר קופרברג, לפיה הוא אינו יודע בוודאות שההעמסה שנעשתה נעשתה באופן שתואם את היחסיות בין הדירות.
15. הנتابעת תהייחסה לטענתה של התובעת ביחס להסכם השיתוף וטענה תחילת שהנתבעת אינה צד להסכם השיתוף, והיא אינה רשאית לטעון מכוחו. לגופם של דברים טוען שאין לראות בסעיף 2.3 להסכם השיתוף כהוראה תקנונית.
16. לבסוף, הנتابעת דחתה את טענתה של התובעת לפיה יש להורות על חיווב בגין התקופה שלאחר הגשת התביעה. טוען כי גם אם ניתן לעשות כן כאשר החוב אינו מוכחש, בענייננו החוב מוכחש.

מס' תיק: 3/132/2021

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

17. ביום 9.4.2023 הגישה התובעת סि�כומי תשובה. בסיכומי התשובה נטען כי הטענות בדבר מעמדה של התובעת כ"מתחזק" וכחברת ניהול מהוות הרחבות חזית וכי יש לדוחות אף לגופן. בוגע להסכם השיתוף, נטען שיש בו כדי לחייב את הנتابעת, שחתמה עליו.

דיון והכרעה

18. לאחר שיעינתי בחומר המונח לפני ובחנתי את טענות הצדדים, הגיעו לכל מסקנה כי דין התביעה להידחות. ואלה הם טעמי.

19. ראשית, בוגע לטענות המקדימות של הנتابעת, לפיهن התובעת אינה "מתחזק", כמשמעות המונח בסעיף 71(ב) לחוק המקרקעין, והוא אף אינה חברת ניהול של הבית המשותף.

20. טענות אלה הועלו לראשונה בסיכומי הנتابעת, אף שבכתב ההגנה לא הוכחש שההתובעת היא המתחזקת של הבית המשותף. מדובר בטענות לצרכים הוכחה ויש להעלותן כבר בכתב הטענות, שקובעים את גדרי המחלוקת. מאחר שטעמלה של התובעת לא הוכחש בכתב ההגנה, לא אדון בטענות בעניין זה.

21. לגופם של דברים.

22. הצדדים חולקים בשאלת המקור לחיבור הנتابעת בשכר המתחזק. בעניין זה חל הפוך בטענות הצדדים. בכתב התביעה הסתמכה התובעת, באופן בלעדי, על הסכם ניהול, ואף לא הפניה להסכם השיתוף, אולם בסיכוןיה ביקשה התובעת להיבנות דוקא מההסכם השיתוף. לעומת זאת, הנتابעת הפניה בכתב ההגנה להסכם השיתוף, בעוד שבסיכוןיה טענה שמקור החובה הוא דוקא הסכם ניהול.

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

24. סעיף 71(ג) לחוק המקרקעין קובע ש"динו של שכר המתחזק כדין הוצאה שבילי דירות חייבים להשתתף בה, כאמור בסעיף 58(א)". בהתאם לכך, ככל שאין קביעה אחרת בתקנון, שכר המתחזק יחולק בין בעלי הדירות בהתאם לחלוקת היחסים 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 בין בעלי הדירות במסגרת ההסכם לממן שירותים שהצדדים כרתו ביניהם.

מס' תיק: 3/132/2021

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

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

27. כאשר ההסכם עם המתחזק מחייב את הוראות התקנון, המתחזק רשאי לטענו 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 התביעה 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, ולעניינו, סעיף 7.2 להסכם הניהול קובע את מועד תחילת תשלום התמורה, כדלקמן:

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

30. הסעיף ברור, ונדמה שפירשו אינו שניי בחלוקת. בעלי הדירות יחלו בתשלום התמורה עם קבלת טופס 4 לאיכלוס היחסות. ודוק. לאיכלוס היחסות ולא לאיכלוס השטחים המשותפים. בעניין זה אפנה לסעיף 2.3 להסכם השיתוף אשר קבע תשלום דמי האחזקה ישולם "לא יותר מ-3 חודשים מיום קבלת טופס 4 לשטחים הציבוריים" (ההדגשה הוספה – ב.ל.). כאמור, היה ידוע לכל שמועד קבלת טופס 4 לשטחים הציבוריים אינו זהה למועד קבלת טופס 4 לדירות עצמן, ועדין בהסכם הניהול נקבע שהתשלים יחול במועד קבלת טופס 4 לאיכלוס הדירות.

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

32. לטענת התביעה 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
בسمכota של בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

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

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

35. לבסוף, הסכם ניהול נחתם, כאמור, לאחר שהתקבל טופס 4 לשטחים המשותפים. אם טענת התובעת הייתה נכוונה, לא היה צריך לקבוע בהסכם ניהול מועד לתחילת התשלומים, שכן כבר בזמן החתימה המועד כבר חל. בפועל, ההסכם לא קבע תקופה מיידית או רטראקטיבית – והדבר מדובר בעד עצמו.

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

37. במהלך החקירה הנגדית למר קופרברג הציגה הנتابעת טופס 4 שנמסר לה ביום 24.8.2023 ומר קופרברג אישר שהוא אכן קיבל טופס 4 שנמסר לנتابעת. חובת הנتابעת בתשלומים שכר התובעת בהתאם להסכם ניהול החל אפוא ביום 24.8.2023.

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

39. לאור מסקנתי אני רואה צורך להידרש לשאר המחלוקת בין הצדדים, ובפרט לאופן חישוב דמי ניהול.

40. סוף דבר – התביעה נדחתה.

41. בהינתן שההתובעת העלה טענות סף בסיכוןיה, אשר לא היה מקום להעלותן, אני קובע שעלה אף שה התביעה נדחתה במלואה, כל צד ישא בהוצאותיו.

ניתן היום, י"ג تمוז תשפ"ה, בהיעדר הצדדים.

ברק ליפשיץ
מפקח על רישום מקרקעין