



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/161/2024

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

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין
ברק ליפשיץ

נציגות הבית המשותף ברח' יצחק רבין 2, כניסה א', בני עי"ש
ע"י חבר הוועד מר גנדי סטרלין

התובעת:

באמצעות ב"כ: עו"ד בהלול ציון רם
דרך מנחם בגין 3, רמת גן
טל': 054-7799000 פקס: 077-3182699

נגד

ש.י.א. מיטב השקעות בע"מ ח.פ. 513864124

הנתבעת:

באמצעות ב"כ: עו"ד חן שגיא
רח' צה"ל 2, אשקלון
טל': 0722212277 פקס: 0722212277

פסק דין

שני צדדים הסכימו לביצוע שיפוץ בעלות משותפת, בהנחה שהם בעלים במשותף של הנכס בו בוצע השיפוץ. לאחר מעשה, ומשהושלם ביצוע השיפוץ והתשלום עליו בוצע, התברר שהנכס אינו בבעלות משותפת, כי אם בבעלות מלאה של אחד הצדדים. האם במצב זה יש להורות לבעל הנכס להשיב לצד השני את החלק בו נשא בגין השיפוץ? שאלה זו היא השאלה שעולה בענייננו.

רקע עובדתי רלוונטי

1. התובעת היא נציגות הבית המשותף ברח' יצחק רבין 2, כניסה א', בני עי"ש (להלן: "הבית המשותף"). הנתבעת היא בעלת הזכויות בכמחצית הדירות בבית המשותף, לרבות תת חלקה 57. ההתנהלות המקובלת בין הצדדים היא שהנתבעת נושאת ב-50% מעלות תחזוקת הרכוש המשותף, וכאשר ישנן הוצאות משמעותיות או חריגות התובעת נועצת איתה בטרם היא מקבלת החלטה.

2. סעיף 56 לתקנון המוסכם של הבית המשותף (להלן: "התקנון המוסכם") קובע שגג הבית המשותף (להלן: "הגג") מוצמד כולו לתת חלקה 57, שבבעלות הנתבעת. אין חולק שעל-אף שהגג הוצמד לחלקה 57, הצדדים התנהלו בגג כאילו הוא משותף. כך, ובין היתר, מוצבים על הגג מתקנים של כלל בעלי הדירות, דוגמת דודי שמש.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/161/2024

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

3. במהלך חודש ספטמבר 2022 פנה מר גנדי סטרלין (להלן: "מר סטרלין") בשם התובעת למר אדיר ממו (להלן: "מר ממו"), מנהל אחזקה בנתבעת, והודיע לו על קיומה של נזילה בגג שמצריכה טיפול. מר סטרלין הודיע למר ממו שהוא התייעץ בנושא עם אחיו של מר ממו, מר ליאור ממו, שעובד גם הוא בנתבעת, ושלדעתו של ליאור אין טעם בתיקון נקודתי של הגג, ויש צורך לבצע חידוש איטום לכל הגג, כפעולת מניעה. בתגובה ענה לו מר ממו שגם הוא חושב שכך נכון לפעול.
4. בהמשך לשיחה זו מר סטרלין התקשר בשם הבית המשותף עם חברת איטום מוסרי (להלן: "קבלן האיטום"), לשם ביצוע עבודות איטום בגג בעלות כוללת של 51,667.2 ש"ח. מר סטרלין שיתף את מר ממו בכל שלבי חיפוש בעל המקצוע, ואף ביקש ממר ממו המלצות על בעלי מקצוע. בין היתר, מר סטרלין העביר למר ממו, לבקשתו של האחרון, את שתי הצעות המחיר הזולות שקיבל, את פרטי ההסכם וכו'. מר ממו אף התעניין בטיב ביצוע העבודות, באחריות שתתקבל וכו'. **בסופו של דבר ההתקשרות נעשתה רק לאחר שניתן אישורו המפורש של מר ממו לביצוע ההתקשרות.**
5. על-אף שהגג הוצמד לדירה שבבעלות הנתבעת, במהלך ההידברות ביניהם הסכימו הצדדים לשאת בחלקים שווים בעלות ביצוע האיטום, כך שכל צד שילם לקבלן האיטום את מחצית התמורה שהוסכמה בסך של 25,850 ש"ח (אציין שנראה שהצדדים שילמו מעט יותר מהסכום שצוין בהצעת המחיר, אולם לא נטענה טענה בעניין זה).
6. בשלב מסוים נודע לתובעת שעל-פי התקנון המוסכם הגג מוצמד כולו לתת חלקה 57. משהדבר נודע לה פנתה התובעת לנתבעת בדרישה להשבת חלקה של התובעת בביצוע העבודות. לטענת הנתבעת אז נודע לה לראשונה שהגג בבעלותה. תשובת הנתבעת לדרישת התובעת הייתה שהיא תיאות לשאת בעלות מלוא ביצוע העבודות, לאחר שכל בעלי הדירות יסירו את מתקניהם הפרטיים מהגג, שהתברר עתה שהוא בבעלותה המלאה.
7. ביום 31.8.2023 הגישה התובעת תביעה נגד הנתבעת בבית משפט השלום בפתח תקווה. ביום 29.2.2024 קיבלה כב' השופטת ז' **אדלר** את בקשת הנתבעת להעברת הדיון לבירור בפני המפקח על רישום מקרקעין ברחובות, מהטעמים שפורטו בהחלטתה.
8. אקדים ואומר כי לאור החלטתה של כב' השופטת **אדלר**, ובהתאם להוראות סעיף 79(ב) לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], התשמ"ד-1984, אדון בכלל טענות הצדדים, מבלי להידרש לשאלת הסמכות העניינית.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/161/2024

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

מהלך התביעה

9. כאמור, ביום 31.8.2023 הוגש כתב התביעה. בכתב התביעה נטען שבהינתן שהגג הוצמד לדירה שבבעלות הנתבעת, מוטלת עליה החובה הבלעדית לשאת בעלות תיקון הליקויים שבו, וזאת בהתאם להוראות סעיף 3(ב) לתקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן, בהתאמה: "**התקנון המצוי**" ו-"**חוק המקרקעין**"). הנתבעת אומנם הסכימה לשאת במחצית מעלות התיקון, אולם הסכמתה זו נעשתה מכיוון שהיא טעתה לחשוב שהגג הוא רכוש משותף, ולא ידעה על הצמדתו. בהתאם לכך, נטען שהנתבעת התעשרה על חשבונה של התובעת וקמה לה חובת השבה בהתאם להוראות סעיף 1 לחוק עשיית עושר ולא במשפט, התשל"ט-1979 (להלן: "**חוק עשיית עושר**").

10. בכתב התביעה עתרה התובעת לפיצוי כספי בסך של 35,456 ש"ח בגין הרכיבים הבאים: פיצוי בסך של 25,850 ש"ח, בגין התשלום בו נשאה התובעת לקבלן האיטום; פיצוי בסך של 7,500 ש"ח, בגין "עוגמת נפש, טרחה ובזבוז זמן"; וכן פיצוי בסך של 2,106 ש"ח, בגין שליחת מכתב התראה לנתבעת.

11. ביום 4.4.2024 הגישה הנתבעת את כתב הגנתה (העיכוב בהגשת כתב ההגנה נבע מבירור בקשת הנתבעת מבית משפט השלום בפתח תקווה לסלק את התביעה על הסף בשל חוסר סמכות). לטענת הנתבעת ההסכמה בינה לבין התובעת בדבר התשלום מהווה חוזה מחייב, והתובעת אינה רשאית לבטלו. כן נטען, כי במידה והנתבעת הייתה יודעת שמדובר בגג שבבעלותה, ושעליה לשאת במלוא עלות התיקון, היא לא הייתה מסכימה לתיקון בידי קבלן חיצוני, והייתה מבצעת את התיקון בעצמה בעלות פחותה משמעותית.

12. ביום 6.1.2025 התקיים בפניי דיון קדם משפט וביום 22.5.2025 התקיים דיון הוכחות. מטעם התובעת העיד מר סטרלין ומטעם הנתבעת העיד מר ממו. לבקשת התובעת, וחרף התנגדות הנתבעת, הצדדים סיכמו טענותיהם בכתב ולא בעל-פה.

טענות הצדדים בסיכומיהם

טענות התובעת

13. לטענת התובעת בהתאם להוראות סעיף 3(ב) לתקנון המצוי על הנתבעת חלה חובה מוחלטת לתקן ליקויים בגג, שעלולים לגרום לנזק לדירות או לרכוש המשותף. משכך, הנתבעת הייתה חייבת לבצע את התיקון שבוצע בגג. התובעת סברה בתום לב שהגג הוא רכוש משותף, ולכן הסכימה לשאת ב-50% מעלות ביצוע העבודות.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/161/2024

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

14. לטענת התובעת ההסכמות בין הצדדים אינן עולות כדי חוזה מחייב, ומשכך חל על מערכת היחסים ביניהם סעיף 1 לחוק עשיית עושר ולא במשפט, שמחייב את הנתבעת בהשבת הזכייה. התובעת הוסיפה וטענה, שככל שיש לראות בהסכמות הצדדים כחוזה מחייב, הרי שהתובעת זכאית לבטלו משתי עילות אפשריות: (1) הטעיה – נטען שהנתבעת הייתה מודעת לכך שהגג מוצמד לדירה שבבעלותה, וכי בנסיבות חלה על הנתבעת החובה לגלות לתובעת מידע זה (הטעיה במחדל); (2) טעות לפי סעיף 14(א) לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 (להלן: "חוק החוזים") – נטען שככל שנכרת חוזה, התובעת התקשרה בחוזה עקב טעות בדבר חלוקת הזכויות בגג. הנתבעת ידעה, ולמצער היה עליה לדעת, שהגג שייך לה באופן מלא, ואלמלא הטעות התובעת לא הייתה מתקשרת בחוזה.

15. נטען כי בין אם חל סעיף 14(א) לחוק החוזים, ובין אם חל סעיף 15 לחוק החוזים, דין החוזה הנטען להתבטל, תוך פסיקת השבה הדדית. בנסיבות העניין משמעות הדבר שהנתבעת תשיב לתובעת את החלק בו נשאה בעלות התיקון.

16. התובעת התייחסה גם לטענת הנתבעת לפיה אם היא הייתה יודעת שהגג בבעלותה ושעליה לשאת במלוא עלות התיקון היא הייתה מבצעת את התיקון בעלות נמוכה מהסכום ששולם לקבלן האיטום, ואף נמוכה ממחציתו של הסכום בו נשאה הנתבעת. נטען שהטענה נטענה בעלמא ולא נתמכה בכל ראיה שהיא, מלבד עדותו של מר ממו.

17. התובעת אף ביקשה פיצוי בגין עוגמת נפש, טרחה ובזבוז זמן בסך של 7,500 ש"ח. אציין כי התובעת לא טענה כל טענה קונקרטית בנוגע לנזק זה. כן ביקשה התובעת הוצאות משפט בסך כולל של 15,268 ש"ח (סכום זה כולל הוצאות בגין מכתב התראה שנשלח לנתבעת בטרם הגשת התביעה).

18. אציין כי בהתאם להחלטתי מיום 22.5.2025 התובעת הייתה רשאית להגיש סיכומי תשובה מטעמה עד ליום 29.9.2025, אולם התובעת נמנעה מלהשתמש באפשרות זו.

טענות הנתבעת

19. התובעת מוסמכת להתקשר בחוזה עם הנתבעת, בהתאם לסמכותה לפי סעיף 69 לחוק המקרקעין. בין הצדדים נכרת חוזה מחייב, לפיו כל אחד מהצדדים יישא במחצית מעלות התיקון. הנתבעת אינה חולקת על כך שהתובעת לא ידעה אודות הצמדת הגג לדירת הנתבעת, אולם לטענתה מדובר בהתרשלות של התובעת, אשר אמונה על הבית המשותף. נטען כי הנתבעת טעתה גם היא בעניין זה, טעות בתום לב, אשר נודעה לה רק לאחר פניית התובעת בעניין.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/161/2024

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

20. בנסיבות אלה, כך נטען, לבית המשפט שיקול דעת האם להורות על ביטול החוזה. אציין שהנתבעת אינה מתייחסת להוראות דין, אולם נדמה שהיא סבורה שחל בענייננו סעיף 14(ב) לחוק החוזים. נטען שאין זה ראוי להורות על ביטול החוזה, לאחר שהוא הושלם במלואו, וזאת בשים לב לנסיבות הבאות: (1) אם הנתבעת הייתה יודעת שעליה לשאת בעלות התיקון לא הייתה מתקנת את הגג כולו, אלא רק את החלק שניזוק; (2) אם הנתבעת הייתה יודעת שעליה לשאת בעלות התיקון היא הייתה מתקנת את הגג בעצמה, בעלות נמוכה משמעותית מעלות התיקון שנגבתה על-ידי קבלן האיטום; (3) במידה והנתבעת הייתה מודעת למצב הזכויות בגג היא לא הייתה נושאת בעלות שנגרמה בשל הרמת והחזרת הדוודים, שכן הייתה דורשת מבעלי הדירות שבבעלותם דוודים אלה לשאת בעלות זו. נטען שמר סטרלין הודה שאין לחייב את הנתבעת בקשר לעלות זו.

דיון והכרעה

21. אקדים מסקנה לדיון. לאחר שעיינתי בחומר שהניחה בפניי הנתבעת, מצאתי שלא עלה בידי הנתבעת להוכיח את הטענה שעומדת בבסיס הגנתה, לפיה במידה והייתה יודעת שהגג בבעלותה הייתה מבצעת את התיקון בעצמה תוך חיסכון כספי משמעותי. למצער, הנתבעת לא הוכיחה מה הייתה עלות ביצוע העבודות עברה. מצאתי אפוא שהנתבעת, בעלת מלוא הזכויות בגג, היא היחידה שנהנתה מביצוע האיטום, ושווי הנאתה הוא המחיר ששולם עבור התיקון.

22. בהינתן האמור, על הנתבעת להשיב לתובעת את הסכום בו נשאה בקשר עם ביצוע התיקון. מסכום זה יש לנכות את מחצית העלות העודפת ששולמה בגין הטיפול בדוודים שמוצבים על הגג, בסך של 1,123.2 ש"ח. אין מחלוקת שמחצית הדוודים שייכים לבעלי הדירות שאינם הנתבעת, ושהנתבעת אינה צריכה לשאת בעלות עודפת זו.

23. כפי שיפורט להלן, תוצאה זו היא התוצאה אליה הייתי מגיע לו הייתי מנתח את הסיטואציה שלפניי לפי כל אחת מהוראות הדין אליהן התייחסו הצדדים (חוק עשיית עושר; סעיף 14(א) לחוק החוזים; סעיף 14(ב) לחוק החוזים; וסעיף 15 לחוק החוזים).

24. לצד זאת, ראיתי לדחות את תביעת התובעת לפיצוי בגין נזק לא ממוני. סעד זה נטען בעלמא, ללא שהוצגה ולו תשתית מינימלית להוכחתו.

25. אפרט את הדברים.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/161/2024

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

הוראות הדין הרלוונטיות לענייננו

26. הצדדים לא טענו באופן מפורש ומלא אודות הוראות הדין הרלוונטיות, אולם מדבריהם עולה שישנן ארבע אפשרויות בדבר הוראת הדין אותה יש להחיל בענייננו: (1) חוק עשיית עושר; (2) סעיף 14(א) לחוק החוזים (טעות ידועה); (3) סעיף 14(ב) לחוק החוזים (טעות שאינה ידועה); וכן (4) סעיף 15 לחוק החוזים (הטעות).

27. בנוגע לתחולת דיני החוזים בענייננו. כאמור, לטענת התובעת הסכמות הצדדים אינן עולות כדי "חוזה". עם זאת, התובעת נמנעה מלהסביר מדוע אין לראות באותן הסכמות כחוזה לכל דבר ועניין. זאת, כאשר מוסכם שהצדדים הסכימו ביניהם בנוגע לחלוקת שכרו של קבלן האיטום, ושהם פעלו בהתאם להסכמות אלה. בהינתן האמור אני קובע שנכרת חוזה בין הצדדים.

28. השאלה האם חל בענייננו סעיף 15 לחוק החוזים תלויה בשאלת ידיעתה בפועל של הנתבעת אודות זכויותיה בגג; השאלה האם יש להחיל בענייננו את סעיף 14(א) או סעיף 14(ב) לחוק החוזים תלויה גם בסיווג הנורמטיבי הראוי למקרה של "טעות משותפת" בכריתת חוזה (להבחנה בין "טעות הדדית" ל"טעות משותפת" ראו: גבריאלה שלו ואפי צמח **דיני חוזים** 350, 359-360 (מהדורה רביעית, 2019) (להלן: "**שלו וצמח**")), שלעתים אינו פשוט (ראו: **שלו וצמח**, בעמ' 360-362; דניאל פרידמן ונילי כהן **חוזים** כרך ב 55-80 (2018)).

29. על-אף שישנן מספר אפשרויות בדבר הדין אותו יש ליישם בענייננו, איני נדרש להכרעה בעניין הדין החל. הסיבה לכך היא שבנסיבות המקרה שלפניי, יישום של כל אחת מההוראות הדין האמורות תוביל לאותה תוצאה: על הנתבעת לפצות את התובעת בסכום אותו שילמה לקבלן האיטום, בניכוי תוספת העלות בגין הזזת מחצית הדוודים.

30. אסביר את הדברים.

31. הגג שייך לנתבעת, ובהתאם להוראות סעיף 3(ב) לתקנון המצוי, מוטלת על הנתבעת החובה לדאוג לתקינותו. כלומר, התובעת, כמייצגת בעלי הדירות, אומנם נהנית מכך שהגג תוקן, אולם האחריות על תיקון הגג מוטלת על הנתבעת באופן בלעדי. לכן יש לייחס לנתבעת את מלוא התועלת שיצרו העבודות לחידוש האיטום.

32. האם במקרה כזה על התובעת מוטלת החובה להשיב לנתבעת את הסכום בו נשאה בקשר עם ביצוע העבודות?

33. נבחן סיטואציה זו לאור כל אחת מההוראות הדין האפשריות:



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/161/2024

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

• **חוק עשיית עושר** – ככל שחל חוק עשיית עושר, הנסיבות האמורות מקימות לנתבעת חובת השבה, כאמור בסעיף 1 לחוק עשיית עושר. עם זאת, לבית המשפט סמכות שבשיקול דעת לפטור את הנתבעת מחובת ההשבה, כולה או מקצתה, במידה שההשבה בלתי צודקת בנסיבות העניין (ראו: סעיף 2 לחוק עשיית עושר).

• **סעיפים 14(א) ו-15 לחוק החוזים** – ככל שחלים סעיפים 14(א) או 15 לחוק החוזים הרי שקמה לתובעת זכות אוטונומית לבטל את החוזה. בהתאם להוראות סעיף 21 לחוק החוזים, ביטול חוזה גורר השבה הצדדית של התמורות שקיבלו הצדדים על פי החוזה. בענייננו התובעת, למעשה, לא קיבלה דבר מהחוזה בעוד הנתבעת קיבלה חידוש איטום לגג שבבעלותה. ההשבה בענייננו אינה אפשרית בעין, ועל כן יש להורות על השבה בכסף. אין מחלוקת שהשבה מלאה בענייננו היא הסכום אותו שילמה התובעת לקבלן האיטום.

בהתאם לפסיקה "כלל ההדדיות והנייטרליות בהשבה אינו עיקרון בלא חריגים. משיסודות ההשבה בחוזה שנתבטל מחמת פגם בכריתתו נשענים על דיני עשיית עושר ולא במשפט, קיים מירווח שיקול דעת שיפוטי בהתאמת יישומם של דיני ההשבה לדרישות הצדק והיושר ביחס שבין הצדדים" (ראו: ע"א 5393/03 פרג' נ' מיטל, פסקה 5 (18.1.2005); דנ"א 10901/08 בייזמן השקעות בע"מ נ' משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ, פ"ד סה(1) 350, 383-386 (2011) (להלן: "עניין בייזמן"); רע"א 6327/12 ניב נ' דן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ, פסקה 30 לפסק דינו של כב' השופט י' דנציגר (1.9.2013); שלו וצמח, בעמ' 473-474). כלומר, בכל הנוגע ליישום ההשבה שבדיני החוזים, לבית המשפט שיקול דעת לבחון את נסיבות המקרה ולהפחית את ההשבה, בהתאם לעקרונות שנקבעו בסעיף 2 לחוק עשיית עושר.

• **סעיף 14(ב) לחוק החוזים** – ככל שחל סעיף 14(ב) "לבית המשפט מרווח נרחב של שיקול דעת בשאלה האם לבטל את החוזה שנכרת מתוך טעות ("אם ראה שמן הצדק לעשות כן")" (ראו: עניין בייזמן, בעמ' 382). כאשר בית המשפט מוסמך לחייב את הצד שטעה, ובענייננו את התובעת, בפיצוי בעד הנזק שנגרם לצד השני בקשר עם כריתת החוזה.

משהחוזה קיים במלואו, ואין אפשרות להורות על השבה בעין, המשמעות היחידה של ביטול החוזה לפי סעיף 14(ב) הוא ההוראה בדבר השבת התמורות. כמו כן, ומטבע הדברים, בשיקול הדעת האם יש להורות על ביטול החוזה באופן מלא או חלקי, יש מקום לשקול את מכלול השיקולים הרלוונטיים, דוגמת האפשרות לחיסכון שנמנעה מהנתבעת.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/161/2024

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

34. כללם של דברים: בנסיבות המקרה שלפניי, תהא הוראת הדין שתחול אשר תהא, התוצאה תהיה שישנו שיקול דעת לבית המשפט להכריע בדבר היקף ההשבה בו תחוב הנתבעת לתובעת, וזאת בהתאם לעקרונות שנקבעו בסעיף 2 לחוק עשיית עושר. גם אם יחול סעיף 14(ב) לחוק החוזים, הרי שלבית המשפט שיקול דעת נרחב אם להורות על ביטול החוזה וקביעת היקף ההשבה. כדבריה של השופטת (כתוארה אז) מ' נאור בעניין **בייזמן** "כל הדרכים מובילות לרומא" (שם, בעמ' 386).

35. בהינתן האמור, איני רואה צורך להידרש לשאלה איזו הוראת דין חלה בענייננו. כך גם איני רואה צורך להכריע במחלוקת בדבר מידת ידיעת הנתבעת אודות זכויותיה בגג, בזמן ההתקשרות בין הצדדים בקשר לתיקון הגג.

36. עם זאת, ראיתי לנכון להעיר שלא מצאתי ראיה שתומכת בטענת התובעת לפיה הנתבעת הטעתה אותה ביודעין. התרשמותי הייתה שהנתבעת פעלה בתום לב, וסברה בזמן אמת שהגג הוא חלק מהרכוש המשותף של הבית המשותף.

בחינת הנסיבות הרלוונטיות לענייננו

37. טענת ההגנה המרכזית של הנתבעת היא שבמידה והייתה יודעת שהגג בבעלותה, היא הייתה מבצעת את עבודות האיטום בעצמה, בעלות נמוכה משמעותית מהמחיר שגבה קבלן האיטום. לטענתה, הסכמתה לשאת במחצית העלות גם היא יקרה יותר מהעלות עבורה לבצע את האיטום, אולם מכיוון שמדובר במחצית הסכום בלבד הפער אינו גדול, ומשכך היא העדיפה שלא להתעסק בכך ולהשאיר את הטיפול בנושא זה לתובעת, תוך שהיא נושאת במחצית העלות. הנתבעת אף הוסיפה וטענה שבמידה והעלות הייתה מושתת עליה במלואה, ייתכן והייתה בוחרת לבצע איטום נקודתי בלבד.

38. במילים אחרות: לטענת הנתבעת, בשל מאפייניה הייחודיים כחברה שמבצעת עבודות קבלניות, השווי הסובייקטיבי של ההנאה שנוצרה לה מעבודות האיטום, נמוך משמעותית מהמחיר ששולם לקבלן האיטום. לטענת הנתבעת, יש להתחשב בכך בקביעת ההשבה (או להימנע בשל כך מלהורות על ביטול החוזה, ככל שחל בענייננו סעיף 14(ב) לחוק החוזים).

39. השאלה על פי איזו אבן בוחן יש לבחון את ההתעשרות במקרה של השבה אינה טריוויאלית, במיוחד במקרים, כבענייננו, בהם ההשבה אינה בעין כי אם בשווי (ראו: ע"א 8728/07 **אגריפרם אינטרנשיונל בע"מ נ' מאירסון** פסקאות 49-53 (15.7.2010); דניאל פרידמן ואלרן שפירא בר-אור **דיני עשיית עושר ולא במשפט** כרך ב 887-890 (מהדורה 3, 2017)). עם זאת, איני רואה צורך להידרש לשאלה זו בענייננו, **שכן לא עלה בידי הנתבעת להוכיח את טענתה שהשווי**



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/161/2024

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

הסובייקטיבי של העבודות שבוצעו נמוך מהמחיר ששולם עבורן. למצער, לא עלה בידה להוכיח את היקף השווי הסובייקטיבי הנטען. אפרט את הדברים.

40. הלכה היא כי נטל ההוכחה להתקיימותן של ההגנות שמנויות בחוק עשיית עושר מוטל על הזוכה (ראו: ע"א 588/87 כהן נ' שמש, פ"ד מה(5) 297, 327 (1991)). הלכה זו יש ליישם גם במקרה בו צד לחוזה מבקש לצמצם את חובת ההשבה שחלה עליו, בהתאם לעקרונות שנקבעו בחוק עשיית עושר. מכאן שעל הנתבעת מוטל הנטל להוכיח את טענותיה העובדתיות, לפיהן היה עולה בידה לבצע את האיטום בעלות נמוכה מהמחיר ששולם.

41. טענותיה של הנתבעת בהליך זה, לרבות טענתה לפיה היה בידה לבצע את האיטום שבוצע בעלות נמוכה מהמחיר ששולם לקבלן האיטום, נתמכה בתצהירו של מר ממו, אליו לא צורפה כל אסמכתה רלוונטית. מר ממו הוא עובד של הנתבעת, ונקרא להעיד מטעמה, ומשכך מתקיים בעדותו סעיף 54(3) לפקודת הראיות [נוסח חדש], התשל"א-1971, לפיו, ככלל נדרש סיוע לעדות יחידה "של אדם המעוניין בתוצאות המשפט לטובת בעל הדין שקרא אותו להעיד".

42. לעדותו של מר ממו לא הוצג כל סיוע. יתרה מכך, מר ממו העיד בחקירתו הנגדית שאין לו ידיעה אישית אודות עלות החומרים עבור הנתבעת (ראו: עמוד 6 שורות 17-18 לפרוטוקול הדיון מיום 22.5.2025 (להלן: "פרוטוקול הדיון")), ואף אין לו מידע אישי אודות מצב הגג, והאם יש צורך בביצוע חידוש איטום לגג כולו (ראו: עמוד 5 שורות 44-45 שם העיד מר ממו כי "לא עליתי מעולם לגג. סמכתי על ליאור אחי, שעובד עמי").

43. לא זאת אף זאת. מר ממו העיד שישנם אחרים אשר יוכלו להעיד טוב ממנו על עלות החומרים (גורמים מטעם חברת "כל בו לחקלאי", שנטען שמספקת לנתבעת חומרי איטום) (ראו: עמוד 6 שורות 11-18), או על מצב הגג לפני התיקון, ובדבר נחיצות חידוש האיטום (בעניין זה העיד מר ממו שליאור אחיו טיפל בנושא (ראו: עמוד 5 שורות 44-45 לפרוטוקול הדיון). אותם אחרים נמצאים בקשר עם הנתבעת (חברת כל בו לחקלאי) או עובדים שלה (מר ליאור ממו), ולא מצאתי טעם מניח את הדעת מדוע הנתבעת לא זימנה אותם להעיד. כמו כן, ייתכן שבידי אותם גורמים מצויים מסמכים, שיש בהם לסייע לטענת הנתבעת בדבר עלות ביצוע העבודות על-ידה.

44. "ידוע הכלל לפיו מעמידים בעל-דין בחזקתו שלא ימנע מבית המשפט ראייה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראיה רלבנטית שהיא בהישג ידו, ואין לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראיה, היתה פועלת נגדו." (ראו: 548/78 אלמונית נ' פלוני, פ"ד לה (1) 736, 760 (1980); כן ראו: 2275/90 לימה חברה ישראלית לתעשיות כימיות בע"מ באמצעות בנין דור בע"מ נ' רוזנברג, פ"ד מז (2) 605, 614 (1993); ע"א 9656/05 שוורץ נ' רמנוף חברה לסחר וציוד בניה בע"מ, פסקאות 26-27 לפסק דינו של כב' השופט ס. ג'ובראן (27.7.2008). בהינתן



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/161/2024

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

שהנתבעת לא הציגה את הראיות שברשותה להוכחת טענתה בדבר עלות ביצוע עבודות האיטום עבורה, חזקה שראיות אלה היו פועלות נגדה.

45. בהינתן העובדה שלעדוּתו של מר ממו לא נמצא סיוע ושהנתבעת נמנעה מלהציג ראיות שיכולות היו לתמוך בעמדתה, אני קובע שהנתבעת לא עמדה בנטל להוכיח שהייתה יכולה לבצע את העבודות בעלות נמוכה מהמחיר שגבה קבלן האיטום.

46. מעבר לנדרש, גם לו היה עולה בידי הנתבעת להוכיח שהייתה יכולה לבצע את העבודות בעלות נמוכה מהמחיר שגבה קבלן האיטום, טענתה הייתה נדחית מהטעם שלא הוכיחה את העלות עצמה. "הלכה היא כי על התובע להוכיח לא רק את העובדה שנגרם לו נזק [...] אלא להוכיח גם במידת ודאות סבירה את גובה הנזק" (ראו: רע"א 4933/22 **ביטון נ' בוניך בנייה פיתוח והשקעות בע"מ**, פסקה 18 (24.4.2023), שמצטט בהסכמה מע"א 7095/98 **Aerocon C.C. נ' הוק תעופה בע"מ**, פ"ד נה(4) 387, 397 (2011)). הלכה זו נקבעה בעניין תביעה נזיקית, אולם היא יפה גם לענייננו. בהינתן שהנטל להוכחת ההגנות בחוק עשיית עושר מוטל על הנתבעת, מחדלה של הנתבעת מלהוכיח את שווי ההטבה שצמח לה מחייב את דחיית טענתה בעניין זה כולה, גם אם היה עולה בידה להוכיח שהייתה יכולה לבצע את האיטום בעלות נמוכה מהמחיר שגבה עבורן קבלן האיטום.

47. **אני דוחה אפוא את טענתה של הנתבעת לפיה יש לה אפשרות לבצע את העבודות בעלות נמוכה מהמחיר ששולם עבור ביצוע העבודות לקבלן האיטום.**

48. כמו כן, אני דוחה את טענתה של הנתבעת לפיה במידה והייתה מודעת לכך שהיא צריכה לשאת בעלות העבודות, היא הייתה בוחרת לתקן רק את החלק הלקוי בגג, ולא את כולו. כאמור, ההחלטה לתקן את הגג כולו, חלף תיקון נקודתי, נעשתה בהתייעצות עם מר ליאור ממו, עובד הנתבעת. הנתבעת בחרה שלא להעיד את מר ליאור ממו, וממילא גם טענה זו נדחית. טענות הנתבעת בנוגע לחלק בגג שתיקונו נדרש, כמו גם לגבי השאלה האם התיקון היה דחוף או לא, נדחות מאותו הטעם.

49. בהינתן האמור, יש לקבל את תביעת ההשבה של התובעת. בהיעדר הוכחה בדבר נזק כלשהו שנגרם לנתבעת מכריתת החוזה בטעות, יש לקבוע שלא מתקיימות נסיבות שמצדיקות הפחתה כלשהי של סכום ההשבה.

50. להשלמת התמונה אציין, שגם ניתוח המקרה לפי סעיף 14(ב) לחוק החוזים היה מוביל לאותה תוצאה. בשל הטעות המשותפת התובעת התקשרה בחוזה עם הנתבעת, שהביא לכך שהנתבעת התעשרה על חשבונה של התובעת. בנסיבות אלה יש להורות על ביטול החוזה, על-אף שהחוזה



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/161/2024

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

כבר הושלם, ללא קביעת פיצויים כלשהם לנתבעת, שלא הוכיחה שנגרם לה נזק כלשהו מההתקשרות.

יש לקזז מעלות העבודות את תוספת התשלום שנגרמה בגין הזזת הדוודים של בעלי הדירות שאינם הנתבעת

51. הצעת המחיר כללה תוספת תשלום בסך של 2,246.4 ש"ח, מתוך המחיר הכולל, בגין הזזת הדוודים שממוקמים על הגג (ראו: עמ' 61 לתצהירו של מר סטרלין). בעדותו העיד מר סטרלין שמחצית הדוודים שייכים לבעלי הדירות שאינם הנתבעת, ושאר הצדקה שהנתבעת תישא בעלות עבודות אלה (ראו: עמוד 3 שורות 36-41 לפרוטוקול הדיון).

52. בהינתן האמור, יש לקזז מסכום ההשבה סך של 1,123.2 ש"ח, שהם תוספת העלות בגין הזזת הדוודים שבבעלות בעלי הדירות שאינם הנתבעת.

לא הוכח נזק בלתי ממוני

53. כאמור, נוסף על פיצויי ההשבה, התובעת תבעה פיצוי בגין נזק לא ממוני בסך של 7,500 ש"ח. מבלי להידרש לשאלה האם נציגות בית משותף רשאית לתבוע פיצוי בגין נזק לא ממוני (ראו: ת"א (מחוזי חי') 243/01 נציגות הבית המשותף – "בית החמנית" ברח' מנחם בגין 19 קרית מוצקין נ' חברת גב-ים לקרקעות בע"מ, פסקה 12 (30.5.2008); ת"א (מחוזי מרכז) 42023-03-13 נציגות הבית המשותף ברח' הבד 6 בהוד השרון נ' קאלש מרדכי נכסים ובנין (94) בע"מ, פסקה 180 (19.3.2019)), הטענה בדבר הנזק הלא ממוני נטענה בעלמא, מבלי שהוסבר מה מקור עוגמת הנפש שנוצרה לתובעת. מעבר לכך, התרשמותי הייתה שהנתבעת התייחסה בכבוד לתובעת, ובפרט למר סטרלין, גם אם סברה שאין יסוד לתביעה.

54. בנסיבות אלה דין התביעה בגין נזק שאינו ממוני להידחות.

סוף דבר

55. התביעה מתקבלת בחלקה. הנתבעת תשלם לתובעת פיצוי בסך כולל של 24,726.8 ש"ח, בתוספת ריבית שקלית מיום הגשת התביעה בבית משפט השלום בפתח תקווה (31.8.2023) ועד למועד הפירעון.

56. על-אף שהתביעה התקבלה בחלקה, כל צד יישא בהוצאותיו. בקביעתי זו לקחתי בחשבון את ההיבטים הבאים: לא היה מקום לכלול בתביעה את הפיצוי בגין הנזק הלא ממוני, שמהווה כ-



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/161/2024

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

20% מסכום התביעה, ושהתובעת נמנעה מלטעון בעניינו; התנהלות התובעת במהלך ההליך הביאה להתארכותו של ההליך שלא לצורך, כוונתי בפרט לבקשתה של התובעת להגשת סיכומים בכתב, אשר הביאה לעיכוב של חודשים רבים בסיום ההליך; על-אף שהתביעה התקבלה, אני סבור שיש ליתן משקל מסוים לאחריות הנתבעת לטעות המשותפת של הצדדים, וזאת במסגרת פסיקת ההוצאות.

57. אציין שהצדדים טענו טענות שונות בנוגע לזכותם של בעלי הדירות להציב מתקנים על הגג. טענות אלה חורגות מהנושאים שמצריכים הכרעה במסגרת תביעה זו, שכן אין בהם כדי להשפיע על הסעד הנדרש בתביעה – השבת הסכום ששילמה התובעת לקבלן האיטום – ועל כן לא אדרש להן. טענות הצדדים בעניין זה שמורות להם.

58. לבסוף, אבקש להבהיר שלא מצאתי כל פגם בעדותו של מר ממו, אשר נתפס בעיניי כאדם כן וישר. הסיבה לכך שלא ראיתי להסתמך על עדותו פורטה לעיל בפסק דיני, ואין בה כדי להטיל פגם כלשהו במר ממו חלילה.

ניתן היום 22.10.2025, ל' תשרי תשפ"ו, בהיעדר הצדדים.

ברק ליפשיץ
מפקח על רישום מקרקעין