



**מדינת ישראל**  
**משרד המשפטים**  
**חולון**

מס' תיק: 4/14/2022  
מס' בקשה: 4/241/2023

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

**לפני כבוד מפקח על רישום מקרקעין**  
**אורי שלומאי**

תובעת	1	ניידנוב אוקסנה
		באמצעות עו"ד ישעיהו גלעד ויצמן 26, חולון טל': 035053357 פקס: 035055119
	נגד	
נתבעות	1	נציגות הבית המשותף ברחוב תלמים 7 גני אביב לוד - ע"י דרור יואב
		באמצעות עו"ד נדלר-תופר שרית יהודה 3, באר יעקב טל': 0503888787
	2	אורית אור אחזקה וניהול בע"מ
		באמצעות עו"ד בר-און רונן ויצמן 2, תל אביב - יפו טל': 0522917567 פקס: 037744898

## **פסק דין**

1. עניינו של פסק הדין בשאלה האם יש להורות לגוף מתחזק כמשמעו בסעיף 71(ב) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: **חוק המקרקעין**) לפתוח חשבון בנק ייעודי לבית משותף המצוי תחת ניהולו.

### **רקע עובדתי**

2. עניינו בבית משותף ברחוב תלמים 7 לוד, הידוע גם כגוש 5931 חלקה 104 (להלן: **הבית המשותף**). הבית המשותף מכיל 37 יחידות ונרשם לו תקנון מוסכם (להלן: **התקנון המוסכם**). בסעיף 7 לתקנון המוסכם נקבע, כי "לבד מהאמור לעיל, יחולו על הבית הוראות התקנון המצוי שבתוספת לחוק, כפי שיהיו בתוקף מעת לעת. בכל מקרה של סתירה, תקבענה הוראות תקנון זה".



**מדינת ישראל**  
**משרד המשפטים**  
**חולון**

**מס' תיק: 4/14/2022**  
**מס' בקשה: 4/241/2023**

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

3. התובעת היא בעלת דירה בבית המשותף, הנתבעת 1 היא נציגות הבית המשותף (להלן: **הנציגות**) והנתבעת 2 היא חברה אשר נקשרה עם בעלי הדירות בבית המשותף בהסכם ניהול (להלן: **הנתבעת או המתחזק**).

4. למען שלמות היריעה, יצוין כי בתחילה הוגשה התביעה על ידי התובעת בדרישה לחייב את הנציגות ואת המתחזק לפתוח חשבון בנק לניהול כספי הבית המשותף. ביום 13.3.2023 ניתן על ידי פסק דין (להלן: **פסק הדין**) במסגרתו נקבע כי מוטלת על הנציגות חובה לפתוח חשבון בנק ייעודי לבית המשותף וזאת בהתאם להוראת סעיף 16(ד) לתקנון המצוי שבתוספת הראשונה לחוק המקרקעין. ואולם, לא ניתנה על ידי הכרעה במסגרת פסק הדין באשר לחובת המתחזק לפתוח חשבון בנק ייעודי, וזאת מן הטעם שהחברה המתחזקת לא שימשה כנציגות הבית המשותף והתובעת היתה אדישה לשאלה על ידי מי ייפתח חשבון הבנק של הבית המשותף. לפיכך שאלה זו נותרה בצריך עיון בפסק הדין. דא עקא, לאחר מתן פסק הדין, הנציגות התפטרה מתפקידה והמתחזק נכנס בנעליה והחל לשמש כנציגות (יוער כי שאלת הסמכות של המתחזק כנציגות אינה ברורה עד תום; עם זאת הצדדים לא טענו במישור העובדתי בסוגיה זו ועל כן זו תהיה הנחת המוצא בפסק הדין).

5. על רקע השתלשלות עניינים זו הגישו הנתבעות ערעור על פסק הדין לבית המשפט המחוזי אשר נדון בעש"א (מחוזי מרכז) 52986-04-23 **נציגות הבית המשותף ברח' תלמים 7, לוד נ' ניידנוב** (13.6.2023) (להלן: **הערעור**). בפסק הדין בערעור נקבע כי נוכח ההתפתחויות לאחר מתן פסק הדין ובשים לב לסוגיות שהיו צריכות לקבל מענה בפסק הדין, פסק הדין בוטל והדיון הוחזר אלי לשם הכרעה בשאלה "האם גוף מתחזק חייב להחזיק חשבון בנק נפרד לבית המשותף, בהתאם לפרשנות שיש לתת לסעיפים 71(ב) ו-71(ד) לחוק המקרקעין?". עוד נקבע בפסק הדין שבערעור כי יש ליתן לצדדים להשלים טיעוניהם באשר לשאלה המשפטית בעניין החובה החלה על המתחזק ולהכריע במלוא המחלוקות העולות מן התביעה.

6. בהתאם לפסק הדין שבערעור, בהחלטתי מיום 29.7.2023 התרתי לצדדים להשלים טיעוניהם בעניין וכן להביא ראיות חדשות מטעמם. הצדדים השלימו טיעוניהם וכן הגישו תצהירים מטעמם: מטעם התובעת הוגש תצהיר של התובעת עצמה ותצהירו של מר חרות, בעל דירה בבית משותף סמוך; מטעם הנתבעות הוגש תצהירו של מר דב גולדשטיין, מנהל המתחזק (להלן: **גולדשטיין**), ושל מר יואב דרור ששימש כנציג הנציגות.

7. ביום 7.4.2024 התקיים דיון הוכחות בו נחקרו המצהירים מלבד מר דרור שלא התייצב לדיון מפאת מחלה. לאחר הדיון הצדדים סיכמו טיעוניהם בכתב והגיעה העת להכרעה.



**מדינת ישראל**  
**משרד המשפטים**  
**חולון**

מס' תיק: 4/14/2022  
מס' בקשה: 4/241/2023

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

**תמצית טענות התובעת**

8. לשיטת התובעת, פסק הדין הכריע כי מוטלת על מתחזק חובה לפתוח חשבון בנק ייעודי לבית משותף המצוי תחת ניהולו ולטענתה אף הנתבעות מודות בכך בהודעת הערעור שהגישו. על כן, בהתאם להחלטה בערעור לא נדרש לבטל מאום מפסק הדין, ולמעשה כל שנותר הוא להשלים אותו עקב שינוי הנסיבות ולקבוע כי משנטלה הנתבעת על עצמה את תפקיד הנציגות הרי שעליה לפתוח חשבון בנק ייעודי כפי שחויבה הנציגות בפסק הדין. זאת, שכן משעה בה הנתבעת החלה לשמש אף כנציגות חלות עליה החובות הקבועות בחוק המקרקעין המוטלות על נציגות ועל מתחזק יחדיו, לרבות החובה לפתוח חשבון בנק ייעודי. יתרה מכך, בהחלטת האספה הכללית במסגרתה מונתה הנתבעת לשמש כנציגות, היא נדרשה לפתוח חשבון ייעודי אך נמנעה מלעשות כן.

9. עוד נטען כי המתחזק מנצל את היעדר ההפרדה בחשבון הבנק שהוא מנהל לחשבונות נפרדים לכל בית לצורך גביית דמי החזקה וניהול בשיעור הנתון לשיקול דעתו הבלעדי שמנוגד לשיעור הקבוע בסעיף 58 לחוק המקרקעין, ובפועל הוא גובה לפי מספר החדרים הקיימים בכל דירה ולא לפי יחס שטח רצפת הדירה אל שטח הרצפה של כל הדירות בבית המשותף כפי שנקבע בחוק המקרקעין.

10. כמו כן, העדר הפרדת החשבונות מקשה על מעקב אחר יתרת הזכות של הבית המשותף וכן קיים חשש ממשי ל"סבסוד צולב" בין הבניינים כפי שעולה מעדותו של מר גולדשטיין. צוין כי בכך נבצרת מבעלי הדירות האפשרות לממש בפועל את זכות העיון במסמכי חשבון הבנק של הבית המשותף וכפועל יוצא מכך לא מתאפשרים מעקב ובקרה, באופן שייתכן כי המתחזק משתמש בכספי בעלי הדירות לצורך בתים משותפים אחרים המתחזקים על ידו.

11. יתר על כן, העדר ניהול חשבון נפרד מעמיד בסכנה את כספם של בעלי הדירות, שכן אם יוטלו הגבלות על חשבון המתחזק אותן ההגבלות יחולו גם על חשבונות בעלי הדירות. בדומה, לא ניתן לעקוב אחר התשלומים לספקים שעה שמועבר על ידי המתחזק תשלום אחד עבור כלל הבניינים המתחזקים על ידו.

12. כמו כן נטען על-ידי התובעת כי על המתחזק חל איסור לשמש כנציגות הבית המשותף כיוון שתכליתו כחברה היא השאת רווחים. בכך נוצר ניגוד עניינים מובנה בין האינטרסים של המתחזק ושל הנציגות. כך, למשל, המתחזק שוכר את שירותיהם של שני ב"כ שונים לייצגו בהליך – אחד לייצוג הנציגות ושני לייצוג המתחזק – חרף העובדה שמדובר באותו בעל דין.



**מדינת ישראל**  
**משרד המשפטים**  
**חולון**

**מס' תיק: 4/14/2022**  
**מס' בקשה: 4/241/2023**

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

בכך מעמיס המתחזק הוצאות מיותרות על בעלי הדירות בבית המשותף. התנהלות זו מלמדת על הצורך בפיקוח ובקרה של בעלי הדירות על המתחזק המשמש גם כנציגות.

**תמצית טענות הנתבעות**

13. ראשית, הנתבעות מתנגדות לביסוס טענות התובעת על פסק הדין שבוטל על-ידי ערכאת הערעור על הכרעותיו ונימוקיו. לגופו של עניין נטען כי מלשון החוק עולה כי המחוקק בחר שלא להטיל על "מתחזק" חובה לפתוח חשבון בנק ייעודי לכל בית משותף. זאת כיוון שהמתחזק הוא אדם פרטי או חברה ומשכך מחויב לבצע רישום חשבונאי סדור ונפרד, דבר המבטיח את תקינות מערך הכספים ואת השקיפות בפני דיירי הבית המשותף. הנתבעות מסתמכות בעניין זה, בין היתר, על תיק (מפקח על המקרקעין נתניה) 109/13 **סביבות מבנים נ' ח.י. אמיתי בע"מ** (7.6.2015) (להלן: **עניין אמיתי**) בו נקבע כי אין פסול בכך שלמתחזק קיים חשבון בנק מאוחד לניהול כלל ענייניו המשפטיים.

ואכן, הטלת חובה לפתיחת חשבון בנק ייעודי כרוכה בהשלכות כבדות משקל על המתחזק, שכן יהיה עליו לפתוח מאות חשבונות נפרדים, שהנהנים בהם הם רבבות דיירים; ניהול חשבון ייעודי יסרב את פעילות המתחזק וישליך על העלויות בהן יישאו הדיירים; קיים קושי רגולטורי הכרוך בהטלת חובה על פתיחת חשבון בנק ייעודי, וזאת כיוון שחובה זו אינה עולה בקנה אחד עם הוראות חוק איסור הלבנת הון, תש"ס-2000. על דבר הקושי ניתן ללמוד מתשובת בנק הפועלים לפניית הנתבעות ממנה עולה כי לשם פתיחת חשבון בנק על שם הבית המשותף דרוש לפחות בעל דירה אחד אשר יירשם כמורשה החשבון (חוות הדעת צורפה כנספח 10 להשלמת הטיעון מטעם הנתבעות). במקרה דנן, אף בעל דירה אינו מעוניין להירשם כמורשה החשבון ולכן פתיחתו אינה אפשרית.

14. לחלופין, אף אם חלה על המתחזק חובה לפתיחת חשבון ייעודי, הרי שמדובר בחובה שאינה קוגנטית וניתן לשנותה בהחלטה של רוב רגיל באספת בעלי הדירות. במשך עשרות שנים כל בעלי הדירות בבית המשותף הסכימו כי לא יפתח חשבון בנק ייעודי על ידי המתחזק. על אף שהסכמה זו לא הועלתה על הכתב עדיין מדובר בהסכמה בעל-פה או הסכמה מכללא אשר נהגה בין בעלי הדירות ויש לה תוקף מחייב. עוד נטען כי התובעת מלכתחילה חתמה על הסכם הניהול שבסעיף 6.2 בלו, הקובע כי דמי הניהול יופקדו בחשבון הבנק של המתחזק (הסכם הניהול צורף כנספח 6 להשלמת הטיעון מטעם הנתבעות).

15. עוד נטען כי פתיחת חשבון בנק ייעודי אינה הכרחית לשם מימוש זכות העיון באופן ניהול הכספים, שכן חשבון בנק נפרד אינו נותן מענה לשאלת ייחוס ההוצאות של ספק מסוים



**מדינת ישראל**  
**משרד המשפטים**  
**חולון**

**מס' תיק: 4/14/2022**  
**מס' בקשה: 4/241/2023**

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

הנותן שירותיו לכמה בתים משותפים. הנתבעות דוחות את טענת התובעת לפיה על המתחזק אסור לשמש כנציגות הבית המשותף הן מהטעם שמדובר בהרחבת חזית אסורה, והן מהטעם שאין מניעה חוקית כי אותו הגוף ישמש הן כמתחזק והן כנציגות הבית המשותף, וזאת בהתאם להלכה שנקבעה בע"א (ת"א) 60770-06-20 **קירשנבאום נ' אביב ניהול ואחזקת מבנים (א.נ.ו.מ) בע"מ** (17.1.2021). בנוסף, מינוי המתחזק כנציגות נכפה עליו לאור התפטרות חברי הנציגות מתפקידם לאחר מתן פסק הדין. כמו כן צוין כי טענת התובעת באשר ל"סבסוד צולב" קרסה עת חזר בו מר חרות מטענה זו במסגרת עדותו, ולאור עדותו של מר גולדשטיין אשר הצהיר כי לא מתקיים סבסוד צולב בחשבון הבנק של המתחזק.

16. לבסוף, נטען כי התובעת היא בעלת הדירה היחידה בבית המשותף אשר דורשת לחייב את המתחזק לפתוח חשבון בנק ייעודי, בעוד רוב בעלי הדירות מתנגדים לכך. לפיכך, התנהלות התובעת עולה כדי סחטנות של המיעוט מטעמים שאינם ענייניים. התובעת עצמה סירבה להתמנות כחברת נציגות וסירבה ליטול על עצמה את האחריות על פתיחת חשבון הבנק וניהול כספי הנציגות. לטענת הנתבעות, הגורם העומד מאחורי התובעת אשר הגישה את התביעה דנא הוא חברת ניהול מתחרה שכל עניינה לקדם אינטרסים כלכליים.

### **דין והכרעה**

17. כאמור, השאלה המשפטית שנדונה בענייננו היא האם יש להטיל על גוף מתחזק שמשמש כנציגות חובה לפתוח ולנהל חשבון בנק ייעודי לכל בית משותף המצוי תחת ניהולו. אקדים ואומר, כי שאלה זו רלוונטית בעיקרה לגוף מתחזק אשר במסגרת תפקידו עוסק בניהול חשבונות הבית המשותף, ובין היתר גובה את דמי אחזקת הבית ואחראי על הוצאותיו [להבדיל מגוף מתחזק אשר אינו אחראי על נושא ניהול הכספים בבית המשותף]. עוד יצוין כי שאלה זו נדונה בבחינת למעלה מן הצורך בפסק דיני מיום 13.3.2023 אשר בוטל על ידי ערכאת הערעור (ראו פסקאות 30 ו-35 לפסק הדין), ועל כן אדון בשאלה מבראשית.

### **המסגרת הנורמטיבית והפרשנות לה**

18. סעיף 71(ב) לסעיף 71 (ב) לחוק המקרקעין שחוקק במסגרת תיקון מס' 24 לחוק המקרקעין משנת 2002, מסדיר את מעמדו של גוף מתחזק כלהלן:

"(1) בעלי הדירות רשאים לקבוע, בתקנון או בהחלטה שהתקבלה ברוב של בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, כי הניהול וההחזקה התקינה של הרכוש המשותף, כולם או רובם, יתבצעו



**מדינת ישראל**  
**משרד המשפטים**  
**חולון**

**מס' תיק: 4/14/2022**  
**מס' בקשה: 4/241/2023**

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

על ידי מי שבעלי הדירות יתקשרו עמו למטרה כאמור (בחוק זה – מתחזק).

(2) החלטה לענין התקשרות עם מתחזק מסוים או לענין החלפתו תתקבל בידי בעלי הדירות שיותר ממחצית הרכוש המשותף צמוד לדירותיהם".

סעיף 71(ד) לחוק המקרקעין מעגן את החובות החלות על הגוף המתחזק בקשר לניהול החשבונות תוך הפנייה לסעיף 16(ד) לתקנון המצוי, כדלקמן:  
"על המתחזק יחול, לענין ניהול החשבונות ואישורם והמצאת מידע לבעלי הדירות, החובות המוטלות על גזבר סעיף 16 לתקנון המצוי שבתוספת הראשונה לחוק המקרקעין לתקנון המצוי שבתוספת".

וזו לשונו של סעיף 16 לתקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, כאשר הבסיס הנורמטיבי לפתיחת חשבון בנק ייעודי על שם נציגות הבית המשותף מצוי בסעיף 16(ד) כלהלן:

"(א) הגזבר יקבל חשבון לכל הוצאה, ימסור קבלה לכל הכנסה וינהל פנקס הכנסות והוצאות; הגזבר יביא לאישור האספה הכללית הרגילה את הפנקס וכן יביא עמו את החשבונות והקבלות שקיבל, העתקי הקבלות שמסר והמסמכים הנוגעים להם.

(ב) הגזבר יערוך דין וחשבון כספי אחת לששה חדשים; הדין וחשבון יכלול גם את פירוט ההשקעות של ההכנסות שהצטבר.

(ג) בעל דירה רשאי בכל עת סבירה לעיין בפנקס ההכנסות וההוצאות, בחשבונות, בקבלות ובמסמכים הנוגעים להם ובדין וחשבון הכספי.

(ד) הגזבר יפקיד את ההכנסות בחשבון בנק על שם הבית המשותף.

(ה) שנת הכספים של הבית המשותף תתחיל ביום 1 בינואר, ותסתיים ביום 31 בדצמבר של אותה שנה, שנת הכספים הראשונה תתחיל ביום רישומו של הבית בפנקס הבתים המשותפים ותסתיים ביום 31 בדצמבר הראשון שלאחר יום הרישום."

[יצוין כי מדברי ההסבר להצעת החוק (הצעת חוק המקרקעין (תיקון מס' 14), התשנ"ב-1991 (ה"ח התשנ"ב, 82) עולה שהרקע לחקיקת סעיף 16 לתקנון המצוי היא המציאות דאז מאחר ש"התברר שבתים משותפים רבים המתנהלים לפי התקנון המצוי שבתוספת לחוק, ניהול החשבונות בהם אינו תקין ולכן יש צורך לקבוע בתקנון המצוי הוראות מפורשות על דרך ניהול החשבונות"].



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/14/2022  
מס' בקשה: 4/241/2023

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

19. לטענת הנתבעות לא ניתן להסיק מלשון החוק, הגם שמפנה להוראות סעיף 16 לתקנון המצוי, כי על גוף מתחזק חלה החובה להפקיד את כספי ההכנסות של הבית המשותף לחשבון בנק ייעודי על שם הבית המשותף. טענה זו נתמכת בלשון סעיף 71(ד) המתחמת את חובות המתחזק "לעניין ניהול החשבונות ואישורם והמצאת מידע לבעלי הדירות". לטענת הנתבעות, תוספת זו מלמדת כי המחוקק לא החיל על המתחזק את כל החובות החלות על "הגזבר" שבסעיף 16 לתקנון המצוי, אלא את חלקן העוסק בניהול, אישור והמצאת המידע בנוגע לחשבונות, להוציא את החובה להפקיד את הכספים בחשבון בנק ייעודי. עוד נטען בהקשר זה כי השימוש במילים "ניהול" "אישור" ובמיוחד במילה "חשבונות" (להבדיל מ"חשבון" בלשון יחיד) מלמד כי אין הכוונה לחובה לפתוח חשבון בנק לפי סעיף 16(ד) לתקנון המצוי אלא לחובות הקבועות בסעיפים 16(א) ו-16(ב) שבתקנון המצוי. לשיטתן של הנתבעות, למסקנה זו ניתן גם להגיע מהשוואת הצעת החוק (הצעת חוק המקרקעין (תיקון מס' 23) (אחזקת בתים משותפים), התשס"ב-2001; להלן: **הצעת החוק**) לנוסח שהתקבל, שכן בעוד שבהצעת החוק נקבע שהוראות סעיף 16 לתקנון המצוי "יחולו בשינויים המחויבים", הנוסח שהתקבל הבהיר מהן אותן החובות החלות על המתחזק, ללמדך שחובות אלו בלבד חלות על המתחזק.

20. מוסיפות הנתבעות וטוענות כי פרשנות זו של סעיף 71(ד) לחוק המקרקעין עולה בקנה אחד עם התכלית של החוק והגיונו שכן ביסודה של הוראת סעיף 16 לתקנון המצוי גלום הרצון להבטיח שכספי דיירי הבית המשותף ינוהלו באופן מסודר ומתוך שקיפות, וכאשר הניהול נתון בידי גוף מתחזק הנתון לרגולציה ולפיקוח, לא נדרש להטיל עליו חובה לנהל חשבון ייעודי לכל בית משותף עליו הוא אמון. מנגד, ככל שתוטל על גוף מתחזק חובה כזאת יהיה בכך כדי לגרום להשלכות קשות על המתחזק, סרבול עבודתו, פיקוח מכביד ותשלום עמלות גבוהות לבנקים, באופן שיחייב את המתחזק להשית הוצאות גבוהות יותר על בעלי הדירות.

21. התובעת, מנגד, התנגדה לפרשנות המוצעת על ידי הנתבעות וטענה כי פרשנות זו חותרת תחת תכליתו של תיקון 24 לחוק המקרקעין שנועד להסדיר את עבודת הגוף המתחזק ולפקח עליו. כך, נטען כי תכליתו של תיקון 24 לחוק המקרקעין להחיל על גופים מתחזקים הוראות וכללים שימנעו אי סדרים אצלם כפי שעולה מלשון החוק אשר קבע באופן מפורש כי יש להחיל את כלל רכיבי סעיף 16 לתקנון המצוי על גופים אלה. התובעת מפנה גם לדיוני ועדת חוקה חוק ומשפט בהקשר זה מהם עולה, לטענתה, כי הוראות סעיף 16 הוחלו ללא סייגים. גם לגופו נטען כי בהעדר חשבון בנק ייעודי תמנע מבעלי הדירות הזכות לעיין בחשבונות ולא ניתן להסתפק בדו"חות שהמתחזק מנפיק בעצמו.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/14/2022  
מס' בקשה: 4/241/2023

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

22. לאחר שעיינתי בכתבי הטענות ושמעתי את טיעוני הצדדים, בהתייחס לפרשנות המוצעת דעתי היא כעמדת התובעת, שהחוק מחייב את הגוף המתחזק גם בפתיחת חשבון בנק ייעודי לבית המשותף. להלן נימוקיי:

23. כידוע, "חוק יפורש באופן שמתיישב עם לשונו, ומגשים באופן מיטבי את תכליתו" (בג"ץ 1711/24 **התנועה למען איכות השלטון נ' שר המשפטים**, בפסקה 15 (8.9.2024)), כאשר לשון החוק היא "קו הזינוק" במלאכת פרשנות החקיקה וכאשר הלשון ברורה היא מהווה גם את "קו הסיום" במלאכה זו (ע"מ 2484/23 **קלמנט נ' משרד הפנים רשות האוכלוסין וההגירה**, פסקה 6 לפסק דינו של השופט שטיין (16.6.2024)). כאמור, הנתבעות עומדות על דקדוק בלשונו של סעיף 71(ד) לחוק שלפי פרשנותם באה לצמצם את החובות המוטלות על גוף מתחזק לפי סעיף 16 לתקנון המצוי, ובכלל זה פתיחת חשבון בנק ייעודי כאמור בסעיף 16(ד) לתקנון. אומר כבר כעת כי לא מצאתי בדברי ההסבר לחוק או בדיוני ועדת החוקה בנוגע להצעת החוק עדות לכך שהמחוקק ביקש לצמצם את החובות החלות על גוף מתחזק ביחס לסעיף 16 לתקנון המצוי. יתר על כן, בדברי ההסבר להצעת החוק נאמר כי מטרת הסעיף "לקבוע כי מתחזק מחויב בהחזקת כספים ובהחזקת וגילוי חשבונות לפי אותם הכללים החלים על גזבר הנציגות לפי תקנון המצוי" – דהיינו, שכלל הוראות סעיף 16 לתקנון המצוי חלות על הגוף המתחזק. פרשנות דומה לסעיף ניתן גם למצוא בישיבת ועדת החוקה חוק ומשפט מיום 16.10.2001 – כהכנה לקריאה ראשונה, ושם נאמרו הדברים הבאים ע"י עו"ד טנה שפניץ, המשנה ליועץ המשפטי לממשלה בהתייחסה לבעיות העלולות להיווצר כתוצאה ממינוי "חברות ניהול":

"... הסעיפים האלה (הצעת החוק – א"ש) אמורים לעזור בנקודה זו... ברגיל החוק הזה נותן לדיירים סמכות להחליף חברת ניהול וגם לבקש חשבונות. מה שחל בסעיף 16 בתקנון מוחל על החברות האלה וכל דייר יכול לבוא אל החברה, לבקש חשבונות ולעקוב אחריה בצורה יותר רצינית ולהגיד לחברה: עבר חודש, אני רוצה לראות חשבונות ואני לא רוצה לחכות. חלק מהדברים מוחלים גם על הדיירים עצמם."

אמנם דברים אלו נאמרו ביחס להצעת החוק המקורית שלשונה שונה מזו שהתקבלה בסופו של יום ושעליה הנתבעות סומכות פרשנותן, אך לא מצאתי בפרוטוקולי ועדת החוקה חוק ומשפט שדנו בהצעת החוק (ראו פרוטוקולים מימים: 16.10.2001; 3.6.2002; 20.6.2002) כל התייחסות הסותרת פרשנות זו של הסעיף או המשנה את תכליתו. יתרה מכך, עיון בפרוטוקולים של הוועדה מלמד שהנוסח של הצעת החוק לא הטריד את חברי הוועדה בהקשר זה, והשינוי בין הצעת החוק המקורית לזו שהתקבלה הוא טכני ומבהיר בלבד, ולא נועד למעט את החובות החלות על גוף מתחזק. היות שהמחוקק אינו משחית מילותיו לריק, לו ביקש לצמצם את החובה לפתיחת חשבון בנק שהחיל על הנציגות באופן שלא תחול על





**מדינת ישראל**  
**משרד המשפטים**  
**חולון**

**מס' תיק: 4/14/2022**  
**מס' בקשה: 4/241/2023**

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

גוף מתחזק, חזקה עליו כי היה מחיל את ההוראות הרלוונטיות מסעיף 16 לתקנון המצוי בלבד ולא מחיל עליו את הוראת ס"ק (ד) אשר חייבה לפתוח חשבון בנק; אף מהקשר הדברים עולה שהתיבות "לעניין ניהול החשבונות ואישורם והמצאת מידע לבעלי הדירות" שבסעיף 71(ד) לחוק נועדו להבהיר ולא למעט.

24. כאמור, התובעת מבקשת לדקדק בלשון "חשבונות", "ניהול" ו"אישור" שבסעיף על מנת ללמד כי אין המדובר בחובה לפתוח חשבון (בלשון יחיד) ולהפקיד כספים לאותו חשבון (שכן המחוקק לא השתמש בפועל זה), אך אני סבור כי צורת הרבים - "חשבונות" - בהחלט יכולה לסבול פרשנות לפיה היא מתייחסת לכלל חשבונות הבנק של הבתים המשותפים תחת ניהולו של המתחזק. כמו כן, לטעמי העדר הפועל "הפקדה" בסעיף אינו מאיין את החלת סעיף 16(ד) לתקנון המצוי על הגוף המתחזק, ואילו השימוש בפעלים "ניהול" ו"אישור" בהחלט יכולים להתאים גם לעניין פעולות שנעשות אגב פתיחת חשבון בנק.

25. אף אני סבור כי הפרשנות של התובעת לפיה החלת החובות על גוף מתחזק "לענין ניהול החשבונות ואישורם והמצאת מידע לבעלי הדירות", כוללת גם את החובה לפתוח חשבון בנק ייעודי מתיישבת היטב עם תכלית הסעיף והרקע לחקיקתו. אקדים ואומר, כי החובה לפתוח חשבון בנק על שם הבית המשותף נועדה בעיקרה לסייע לבעלי הדירות לנהל באופן מיטבי את כספי הבית המשותף ולאפשר שקיפות בניהול הכספים ומעקב אחר תנועות הכספים שבחשבון הבנק (ראו: דברי הסבר להצעת חוק המקרקעין (תיקון מס' 14), התשנ"ב-1991, ה"ח 82, 85; ד"כ 14.1.1992 בעמ' 1195); תיק (מפקח על רישום מקרקעין פ"ת 259/12 יונגר נ' באבג'ניאן, בפסקה 8 (23.7.2013)). כפי שכבר כתבתי בעבר, הוראה זו הגיונה בצידה, והיא נועדה לאפשר שקיפות וביקורת על תנועת הכספים בקופה המשותפת; מניעת טעויות חשבוניות ו"ערבוב" כספי הבית המשותף עם כספים של בתים אחרים; השקעת הכספים הייעודיים במקרים מתאימים; ומימוש טוב יותר של זכות העיון הנתונה לכל בעל דירה כאמור בסעיף 16(ג) לחוק (ראו לאחרונה: מפקחת על רישום מקרקעין (ת"א) 5/921/2019 דרך נכסי החצב בע"מ נ' ג.א.ש. – ש.ב. בע"מ, בפסקה 35 (4.9.2024) (להלן: עניין דרך נכסי החצב)).

26. בדומה לעמדת חבריי המפקחים על רישום מקרקעין, אף אני סבור כי תכליות אלו חלות – ואף ביתר שאת, על גוף מתחזק, המנהל – בדרך כלל – מספר בתים במקביל. העדר חשבון בנק נפרד לכל בית משותף עלול לפגוע בשקיפות ולהעלות את ההסתברות לתופעה של מעין "סבסוד צולב" בין בתים משותפים המנוהלים על ידי אותו גוף מתחזק, ולא השתכנעתי מעדותו של גולדשטיין כי "ספיגת" הפסדים או העדר גבייה בבית מסוים אינה באה על



**מדינת ישראל**  
**משרד המשפטים**  
**חולון**

**מס' תיק: 4/14/2022**  
**מס' בקשה: 4/241/2023**

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

חשבון בית אחר המצוי ביתרה מאיינת את החשש האמור (ראו: עמ' 10 לפרוטוקול מיום 7.4.2024, שורות 14, 28-29).

27. יצוין כי לא נעלם מעיני פסק הדין אליו הפנו הנתבעות בעניין **אמיתי** המוזכר לעיל, במסגרתו נקבע כי במקרה בו הוכח שקיימים רישומים נפרדים אצל החברה המתחזקת ביחס לכל בית משותף אין חובה לנהל חשבון בנק נפרד לכל בית משותף ואין כל פסול בכך שהחברה המתחזקת מנהלת את ענייניה הכספיים בחשבון בנק אחד (שם, פסקה 50). עם זאת, לא ניתן להתעלם מכך שקביעה זו הובאה על דרך האוביטר שכן נושא זה לא עמד במרכזו של פסק הדין, ומכל מקום היא לא התבססה על השיקולים שהובאו לעיל. מנגד, בפסק הדין בעניין **דרך נכסי החצב** שניתן לא מכבר, נפסק על ידי כב' המפקחת הבכירה א' ארפי-מוראי כי החובה לפתוח חשבון בנק ייעודי בהתאם לסעיף 16(ג) לתקנון המצוי מוחלת גם על גוף מתחזק (שם, בפסקה 35), ואף נקבע כי הגוף המתחזק מפר את הוראות החוק בניהול חשבון אחד לכלל הבתים המנוהלים על ידו (שם, בפסקה 44). באותו עניין, נטענו על ידי הגוף המתחזק טענות דומות לענייננו, ובפסק דינה המנומק הדפה המפקחת ארפי-מוראי כל אחת מהטענות. גם שם נטען כי התכליות העומדות בבסיסה של הוראה זו מתקיימת גם בניהול חשבון בנק אחד תוך רישום מדויק בפיקוח חשבונאי, אך טענה זו נדחתה בין היתר בנימוקים הבאים (שם, בפסקאות 47-48):

"... בתוך כך, אין בידי לקבל טענת ג.א.ש. [הנתבעת – א"ש] לפיה די בהתנהלות חשבונאית תקינה ובעריכת דוחות כספיים המפרטים ההכנסות וההוצאות של ניהול הרכוש המשותף בבית המשותף והחזקתו, כדי לפטרה מהחובה הקבועה בהוראות הדין דלעיל, לנהל קופת הבית המשותף בחשבון בנק "על שם הבית המשותף". זאת, משסבורני, כי כל בעל דירה בבית משותף זכאי להתחקות אחר מלוא התנועות הכספיות הקשורות בניהול ובהחזקה של הרכוש המשותף בבית המשותף, באופן נגיש, פשוט ונוח, המתאפשר אך ככל שחשבון הבנק הוא ייעודי לניהול קופת הבית המשותף בלבד. בהלימה, זכאי כל בעל דירה בבית משותף לבדוק התאמה בין חשבונית עבור הוצאות, קבלות עבור הכנסות והמסמכים הנוגעים להם הקשורים בניהול הרכוש המשותף ובהחזקתו, לבין ביצועם בפועל המשתקף כנדרש בתנועות הכספיות בחשבון הבנק.

שלישית, משניהול מספר בתים משותפים בחשבון בנק אחד על שם המתחזק מעלה בסבירות גבוהה החשש לערבוב כספים, בכלל זאת, שימוש בכספים המשולמים על ידי בעלי דירות בבית משותף אחד לטובת



**מדינת ישראל**  
**משרד המשפטים**  
**חולון**

**מס' תיק: 4/14/2022**  
**מס' בקשה: 4/241/2023**

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

החזקה תקינה וניהול בית משותף אחר. בבחינת ניהול בלתי תקין של קופת בית משותף, שאינו כדין...."

28. דברים אלה מקובלים גם עליי. איני מתעלם מהקשיים שהציפו הנתבעות שאשר שייגרמו כתוצאה מפתיחת חשבון בנק ייעודי, ובכלל זה הקושי לעקוב אחר ההוצאות וההכנסות בשים לב כי מדובר בתפעול אחיד של כלל הבתים בניהול הגוף המתחזק (ראו עדותו של מר גולדשטיין בעמ' 10 לפרוטוקול מיום 7.4.2024, ואולם קושי זה אינו מצדיק מתן פטור מפתיחת חשבון בנק בהתאם להוראות החוק (ראו **בעניין דרך נכסי החצב**, בפסקה 45). טענת הנתבעות בדבר קושי רגולטורי בפתיחת חשבון בנק, אין בה אף היא כדי לפטור את הגוף המתחזק מקיום הוראות החוק, וככל שהחוק דורש פתיחת חשבון בנק ייעודי לבית המשותף, על המתחזק לפעול למציאת הדרכים לעשות כן.

**זכותם של בעלי הדירות להתנות על התקנון המוסכם**

29. לכאורה, בכך ניתן היה לסיים את הילוכנו, ולקבוע כי כשם שעל הנציגות חלה חובה לפתוח חשבון בנק ייעודי לבית המשותף לצורך ניהול כספי תקין של הבית, כך גם חלה החובה על גוף מתחזק כמשמעותו בחוק. ואולם, לטענת הנתבעות הוראה זו מצויה בתקנון המצוי וככזו היא בעלת תוקף דיספוזיטיבי, קרי – ניתן להתנות עליה באמצעות החלטה של רוב של בעלי הדירות ששני שלישי של הרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, וזאת בהתאם להוראות סעיף 62(א) לחוק המקרקעין הקובעת כך:

"62. (א) בעלי הדירות רשאים לערוך תקנון ולשנות את הוראותיו ברוב של בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, אולם אין לקבוע או לשנות בתקנון זכויות של בעלי דירות או להטיל עליהם חובות או תשלומים מסוג או בשיעור שלא פורשו בחוק זה אלא בהסכמתם, ואין לקבוע הצמדה של חלק מסויים מהרכוש המשותף לדירה פלונית אלא בהסכמת כל בעלי הדירות."

[בהקשר הספציפי של החובה בתקנון המצוי להפקיד את כספי הבית המשותף בחשבון בנק ייעודי לבית המשותף, מעניין להפנות ללשון הצעת החוק אשר קבעה כי "הוראות סעיף 16 לתקנון המצוי שבתוספת יחולו על מתחזק בשינויים המחויבים; **אין להתנות על הוראה זו, אלא לטובת בעלי הדירות**". כאמור, נוסח זה לא התקבל בסופו של יום ולא מצאתי



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/14/2022  
מס' בקשה: 4/241/2023

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

בפרוטוקולים של ועדת החוקה, חוק ומשפט התייחסות להשמטה זו של הסיפא של הסעיף. עם זאת, נוסח דומה קיים גם בגרסת הצעת החוק ביחס לרוב הדרוש למינוי מתחזק וגם הוא הושמט מנוסח החוק שהתקבל. בעניין זה נמצאתי למד מדיוני וועדת החוקה, חוק ומשפט כי כוונת המחוקק הייתה לאפשר גמישות בידי בעלי הדירות בדומה לשינוי התקנון (ראו ישיבת הוועדה מיום 12.5.2002 בעמ' 24). נראה איפוא כי גם בענייננו המחוקק ביקש ליתן גמישות בידי בעלי הדירות גם לעניין החלת החובות החלות על מתחזק לפי סעיף 16 לתקנון המצוי].

30. כידוע, תקנון הבית המשותף – מצוי או מוסכם – מהווה את מסמכי היסוד של הבית המשותף עד כדי כך שדימו אותו בפסיקה ל"חוקה" של הבית המשותף (תיק (המפקח על המקרקעין ירושלים) 210/12 די ג'יי אסוסיאטס אינק נ' נציגות הבית המשותף בבית עומר, בפסקה 52 (21.9.2014) (להלן: עניין די ג'יי אסוסיאטס אינק)) ואף נקבע לא מכבר כי "היכולת לשינוי התקנון מורכבת מאוד ובפועל, כמעט ובלתי אפשרית" (עש"א -23138-02-24 נציגות הבית המשותף ברחוב אגרון 30 נ' טובול ואח' בפסקה 25 (17.6.2024) (להלן: עניין טובול)).

31. במקביל לתקנון חלות על הבית המשותף ומחייבות גם החלטות האסיפה הכללית, כאשר החלטותיה מתקבלות בדרך כלל בהסכמת רוב בעלי הדירות (ראו סעיף 12 לתקנון המצוי). ואולם, כאשר האסיפה הכללית מבקשת לשנות סעיף תקנוני עליה לעמוד במגבלות סעיף 62(א) לחוק – קרי, על ההחלטה להתקבל ברוב של בעלי הדירות ששני שלישי מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם וככל שמדובר בהחלטה המשנה את התקנון ויש בה משום שינוי זכויות של בעלי דירות או הטלת חובות ותשלומים שלא פורשו בחוק המקרקעין נדרשת הסכמה של כל בעלי הדירות שזכויותיהם עשויות להשתנות בעקבות קבלת ההחלטה (ראו גם בעניין די ג'יי אסוסיאטס אינק, בסעיף 88).

32. בשלב זה של דיוננו אתמקד בשאלת קיומו של הרוב הדרוש לשינוי הוראת התקנון המצוי המחייבת פתיחת חשבון בנק, שהוא – כך על פי לשון סעיף 62(א) לחוק, "בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם". ואולם, בטרם אדרש לשאלת קיומו של הרוב הדרוש בענייננו, אסלק תחילה את טענות הנתבעות כי במקרה של פתיחת חשבון בנק, הגם שמצוי במסגרת התקנון המצוי, אין צורך ברוב הדרוש לשינוי תקנון אלא די ברוב "רגיל". טענה זו של הנתבעות מושתתת בין היתר על כך שעל אף מיקומה הגאומטרי של ההוראה בדבר פתיחת חשבון בנק ייעודי לבית המשותף, בתקנון המצוי, מדובר לדבריה ב"הוראה מנהלית" גרידא שאינה מצריכה את הרוב הדרוש לשינוי התקנון, ולראייה מפנות לספרו של המלומד פרופ' ויסמן בספרו דיני קניין – בעלות ושיתוף, שער שלישי: בתים



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/14/2022  
מס' בקשה: 4/241/2023

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

**משותפים 352** (תשנ"ז-1997) (להלן: **ויסמן**). עיינתי באמור שם ואני סבור כי הנתבעות הוציאו את הדברים שם מהקשרם, שכן האמור שם מתייחס לשאלת מעמדה של הנציגות כתאגיד והובעה הדעה כי פתיחת חשבון בנק אינה יכולה להוות ראיה כי מדובר בתאגיד. ואולם, אין באמור שם כדי להוציא את ההוראה בדבר פתיחת חשבון בנק מכלל ההוראות שבתקנון המצוי החלות על הבית המשותף, כל עוד לא נקבע בתקנון מוסכם מפורשות אחרת, ומשכך מחייבות את הרוב הדרוש לשינוי (וראו להלן דיון בטענות נוספות של הנתבעות בהקשר הרוב הדרוש).

33. במקרה דנן אין מחלוקת שבעלי הדירות לא פעלו לרישום הוראה בתקנון המוסכם המתנה על החובה לפתוח חשבון בנק ייעודי לבית המשותף כפי שנקבע בסעיף 16(ד) לתקנון המצוי. ואולם, הנתבעות מנסות להסתמך על הוראותיו של סעיף 6.2 להסכם הניהול שנחתם בנפרד עם בעלי הדירות ובכלל זה עם התובעת. ואולם, ככלל הסכם ניהול אינו יכול לגבור על הוראות התקנון (ראו למשל: עש"א 3210-05-21 **אלי רוני ואבי יוזמה ופתוח בע"מ נ' מורן טכנולוגיה ניקוי בע"מ**, בפסקאות 24-26 (8.10.2021)). חרף האמור, עיינתי בסעיף אליו הפנו הנתבעות, וזה לשונו:

א. חברת הניהול תהא רשאית לגבות תשלומים חודשיים אשר יתבססו על אומדן כלל ההוצאות הצפויות באותה תקופה, ויבטאו את חלקו המשוער של הדייר בהוצאות, ובתוספת דמי ניהול.

ב. להקלת גביית החשבונות יחתום הדייר, במועד קבלת החזקה בדירה וכתנאי לקבלתה, ו/או בכל מועד מאוחר יותר אשר יידרש על ידי חברת הניהול, על הוראת קבע לבנק בו מתנהל חשבון העו"ש של הדייר המזכה את חברת הניהול בגביית תשלום ההוצאות ודמי הניהול, כפי שייקבע ע"י חברת הניהול, כאמור בחוזה זה. הגביה תתבצע מידי חודש בחודש.

ג. תוך 9 חודשים מתום כל שנת מס, תערוך חברת הניהול דו"ח כספי שנתי שיכלול חשבון סופי של כל הוצאות השירותים ומתן השירותים, כולל דמי ניהול (להלן – "החשבון השנתי").

ד. הראה החשבון השנתי הפרש לחובת הדייר ולזכות חברת הניהול, יחוייב הדייר בתשלום ההפרש, והדייר מתחייב לשלם את ההפרש לחברת הניהול תוך 14 ימים מקבלת דרישתה, בין ישירות לידי חברת הניהול ובין באמצעות חיוב חשבונו כאמור לעיל.

ה. הראה החשבון השנתי הפרש לזכות הדייר, יזוכה הפרש זה מהתשלום או מהתשלומים הקרובים שעל הדייר לשלם לחברת הניהול, אולם חברת



**מדינת ישראל**  
**משרד המשפטים**  
**חולון**

**מס' תיק: 4/14/2022**  
**מס' בקשה: 4/241/2023**

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

הניהול תהיה זכאית לקזז מסכום ההפרש חובות שחב לה הדייר עד אותו מועד.

בכל הכבוד, לטעמי לא ניתן ללמוד מהסעיף הנ"ל באופן מובהק כי כספי בעלי הדירות מופקדים לחשבון הבנק של הגוף המתחזק, וטוב עשו הנתבעות שזנחו טענה זו בסיכומיהן.

34. כמו כן, הנתבעות ניסו להסתמך על הנוהג הקיים בבית המשותף לפיו כספי בעלי הדירות הופקדו לחשבון הגוף המתחזק, וטענו כי נוהג זה מחייב את בעלי הדירות גם אם לא עוגן בכתובים. עיינתי בפסיקה אליה הפנו הנתבעות ולא מצאתי בה סיוע לטיעונם זה, שכן על פי אותה פסיקה, "על מנת להכיר בתוקפה של הסכמה נוהגת, אשר לא נרשמה בתקנון, יש צורך כי תהיה זו הסכמה מפורשת וברורה, המוכחת בראיות מספיקות. כמו כן נדרשת הוכחת ההסתמכות על ההסכמה ושינוי המצב לרעה" (תיק (מפקח על רישום מקרקעין י-ס) 299/02 **אביעד נ' עזרן**, בפסקה 108 (30.6.2013)). מדובר איפוא במצבים בהם בעלי הדירות קבעו שיטת חלוקת תשלומים שונה מזו הקבועה בחוק ובגינה בעל דירה שינה את מצבו לרעה. המקרה שלפנינו אינו נכנס לגדרם של אותם מקרים שכן, וכפי שאראה להלן, לא הוכח כי התקבלה "הסכמה מפורשת וברורה" של בעלי הדירות לכך שכספיהם יופקדו בחשבון בנק של הגוף המתחזק ולא בחשבון בנק ייעודי, ולא עלה בידי הנתבעות להראות כי אי הכרה בתוקפה של הסכמה זו תשנה לרעה את מצב בעלי הדירות.

35. זאת ועוד, הנתבעות מסתמכות על החלטות שהתקבלו במסגרת האסיפה הכללית ברוב של בעלי הדירות ששני שליש מהרכוש המשותף מוצמד לדירותיהם לפיהן דמי ההחזקה והניהול ימשיכו להיגבות על ידי המתחזק ולא ייפתח חשבון בנק ייעודי. בעניין זה מפנות הנתבעות להחלטת האסיפה הכללית מיום 19.6.2022 בה צוין במפורש כי ל-22 בעלי דירות מתוך 25 בעלי דירות שהשתתפו בישיבה החליטו לשנות את סעיף 16(ד) לתקנון המצוי, בקובעם כי דמי ההחזקה והניהול ימשיכו לעבור לידי המתחזק ולא ייפתח חשבון בנק ייעודי (פרוטוקול האספה צורף כנספח 10 לתצהירי הנתבעות). ואולם, הנתבעות לא הרימו את נטל ההוכחה להראות כי ההחלטה התקבלה ברוב הדרוש לשינוי התקנון המוסכם, קרי של רוב בעלי הדירות ששני שליש מחלקי הרכוש המשותף מוצמד לדירותיהם, בדיקה שיכולה הייתה להיעשות בנקל מול הוראות התקנון המוסכם המתייחס באופן מפורש לחלקים המוצמדים. עיון ברשימת בעלי הדירות שהצביעו בעניין במסגרת האסיפה הכללית מעלה כי רק בעלים של 15 תתי חלקות אותם ניתן היה לאתר בהתאם לנسخ הרשום והתקנון, המחזיקים סה"כ 140 חלקים מהרכוש המשותף (מתוך 323 חלקים סה"כ) הצביעו בעד ההחלטה כלהלן:



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/14/2022  
מס' בקשה: 4/241/2023

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

שם	תת חלקה	חלק ברכוש המשותף
אלכסנדר גרינשפון	2	10
דורון קומרוב	3	8
ארקדי שיפמן	4	7
סרגיי דוברובולסקי	5	9
יעקב כץ	6	9
אייל חובב	7	8
שטיין אילנה	10	9
יפרח מרים	15	8
אלכס (אירינה) ששולובסקי	22	9
לאה שריקי	24	7
זינאידה שמעונוב	26	9
מיכאל פיימר	27	8
פזילוב בוריס (בכור)	36	10
אינה וארקדי קטקובסקי	34	17
דרור יואב ולאה	33	12

ויובהר, כי יתר המצביעים בעד אותה החלטה אינם רשומים כבעלי דירות בנסח הרישום. אם כן, הנתבעות לא הוכיחו כי קיימת החלטה ברוב הדרוש לשינוי התקנון, ובהתאם לחומר שלפניי לא ניתן לקבוע זאת.

36. יתר על כן, בעקבות פסק דיני שחייב את נציגות הבית המשותף לפתוח חשבון בנק ייעודי, התכנסה אסיפה כללית נוספת ביום 22.3.2023 במסגרתה הוחלט ברוב של 20 בעלי דירות על מינוי אורית אור כנציגות ועל פתיחת חשבון בנק ייעודי לבית המשותף (ראו נספח 12 לתצהירי הנתבעות). על אף האמור, הנתבעת לא טרחה לממש את החלטת האסיפה הכללית (ראו: חקירת מר גולדשטיין, בעמ' 11 שורות 17-20). רוצה לומר, כי לא זו בלבד שלא התקבלו החלטות הפוטרות מהחובה לפתוח חשבון בנק ייעודי, אלא שהאסיפה הכללית קיבלה החלטה פוזיטיבית לפתיחת חשבון בנק שלמיטב ידיעתי לא בוטלה עד היום.

37. למעשה, עיון בסיכומי הנתבעות מעלה כי אף הן מודות שלא התקבלה החלטה מפורשת לשינוי התקנון ברוב הדרוש (ראו סעיף 18 לסיכומיהן), אך לטענתן קיים "רוב מוחץ" בבית המשותף – שלא בהכרח בא לידי ביטוי בהחלטות האסיפה הכללית, המתנגד לפתיחת חשבון בנק, ומתבקשות להסתמך על כך ש"התובעת מכירה בתקפותן של החלטות אלה". ואולם, טענות אלו נטענו בעלמא, ללא ביסוס של ממש בעניין החלטה לביטול סעיף בתקנון כמתחייב על פי דין וכפי שהראיתי לעיל.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/14/2022  
מס' בקשה: 4/241/2023

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

38. הנה כי כן, עיינו הרואות כי לא התקבלה החלטה ברוב הדרוש לשינוי התקנון המוסכם. ואולם, בכך לא הסתיים הילוכנו מאחר שהצדדים הוסיפו וטענו לעניין קיפוח זכות המיעוט ככל שהחלטה דנא היתה מתקבלת ברוב הדרוש, ומאחר שבמסגרת פסק הדין שבערעור התבקשתי להתייחס גם לסוגיה זו, אפנה עתה לדון בה (ראו בפסקה 34 לפסק דינה של ערכאת הערעור)).

**האם החלטה שלא לפתוח חשבון ייעודי עלול לשנות את זכויות התובעת או להטיל עליה חובות או תשלומים שלא פורשו בחוק באופן שיחייב קבלת הסכמתה?**

39. אצטט שוב את הוראת סעיף 62(א) לחוק:

"62. (א) בעלי הדירות רשאים לערוך תקנון ולשנות את הוראותיו ברוב של בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, **אולם אין לקבוע או לשנות בתקנון זכויות של בעלי דירות או להטיל עליהם חובות או תשלומים מסוג או בשיעור שלא פורשו בחוק זה אלא בהסכמתם**, ואין לקבוע הצמדה של חלק מסויים מהרכוש המשותף לדירה פלונית אלא בהסכמת כל בעלי הדירות."

לשלמות התמונה יצוין כי ההוראה המחייבת קבלת הסכמה של בעל דירה להחלטות האסיפה הכללית בדבר חובות או תשלומים שלא פורשו בחוק מצויה בלשון דומה, גם בסעיף 12 לתקנון המצוי כלהלן:

"12. (א) החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב דעות.

(ב) **החלטה המטילה על בעל דירה חובות או תשלומים מסוג או שיעור שלא פורשו בפרק ו' לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, או בתקנון זה, או המשנה את זכויותיו, לא יהיה לה תוקף לגבי אותו בעל דירה אלא אם הסכים לה.**"

לא נעלמו מעיני שינויי הלשון בין שני הסעיפים, אך דומה כי אלה אינם נוגעים לענייננו. החשוב לענייננו הוא שהמחוקק ביקש להגביל את כוחה של האסיפה הכללית ולהגן על המיעוט המתנגד להחלטותיה בעניינים מסוימים. הוראה זו היא חלק מהמבנה הייחודי של הבית המשותף המחייב קבלת החלטות בהתאם ל"כללי משחק" דמוקרטיים, ויפים לענייננו הדברים שנאמרו בע"א 524/88 "פרי העמק" - **אגודה חקלאית שיתופית בע"מ נ' שדה יעקב**, פ"ד מה(4) 529, 553-554 (1991) אגב דיון בשינוי תקנון במסגרת אגודה שיתופית [ההדגשות הוספו – א"ש]:





**מדינת ישראל**  
**משרד המשפטים**  
**חולון**

מס' תיק: 4/14/2022  
מס' בקשה: 4/241/2023

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

"דרישת השתתפות מהחבר, מעבר למה שהוא נטל על עצמו שעה שנעשה חבר באגודה השיתופית, משנה באופן מהותי את בסיס הסכמתו להיות חבר באגודה ואינה חלק מהחווה שבין החברים. היא גם חורגת מהמטרות שלהגשמתן נתון הכוח בידי הרוב לשנות את התקנון. רעיון דומה ניתן למצוא בתחומי משפט אחרים... הוראה דומה קיימת לעניין תקנון של בית משותף. רוב בעלי הדירות רשאים לשנות את התקנון, "אולם אין לקבוע או לשנות בתקנון זכויות של בעלי דירות או להטיל עליהם חובות או תשלומים מסוג או בשיעור שלא פורשו בחוק זה אלא בהסכמתם..." (סעיף 62(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 לחוק המקרקעין). אכן, זהו עיקרון כללי של דמוקרטיה ושלטון רוב בתאגידים, לפיו קיימות מגבלות על כוחו של הרוב. לעתים מעוגן עיקרון זה בהוראה חקוקה (כפי שהדבר בפקודת החברות [נוסח חדש], בפקודת השותפויות [נוסח חדש] ובחוק המקרקעין). לעתים אין עיגון לעיקרון זה בהוראה חקוקה, והוא נובע מעקרונות כלליים (כפי שהדבר בעמותות ובאגודות שיתופיות). כמובן, המחוקק רשאי לסטות מעיקרון כללי זה. הוא עשה כן במספר עניינים שנראו לו חשובים... אך בהיעדר הוראה מפורשת, אין הרוב מוסמך להביא לשינוי בסיסי, המשנה את יסוד ההבנה שבין הצדדים לתקנון, ונדרשת הסכמת כל החברים כולם."

ואכן, בפסיקה הוסבר כי הרציונל העומד בבסיס סעיפים 62(א) לחוק המקרקעין וסעיף 12 לתקנון המצוי הוא מניעת קיפוח המיעוט בהחלטות הרוב במסגרת האסיפה הכללית (ראו לדוגמה: ע"א (מחוזי חי') 1688/00 נציגות הדיירים במצפה ורדיה נ' בלהה (בילי) ברוך ואח', בפסקה 16 (4.3.2022)). חובה זו אף נגזרת מהחובה הכללית החלה על בעלי דירות בבית המשותף לנהוג בהגינות ובתום לב אלה כלפי אלה בהתחשב במערכת היחסים העדינה והמורכבת בין בעלי דירות בבית משותף (ע"א 2896/90 טרופקי נ' דיין, פ"ד מו(5) 454-460 (1992)). משכך יש לנהוג במשנה זהירות כאשר מבקשים לשנות זכות המוקנית לבעלי דירות בבית משותף על פי התקנון בהחלטה המתקבלת במסגרת האסיפה הכללית.

40. ואולם לטענת הנתבעות, במקרה של פתיחת חשבון בנק אין צורך בהסכמת כלל בעלי הדירות. טענה זו מושתתת, בין היתר, על כך שדרישת הרוב המיוחד אינה מתיישבת – כלשון הנתבעות, עם "רוח המחוקק" (ראו סעיף 75 לסיכומיהן) אשר לטענתן מסתייג באופן עקרוני מדרישת רוב מוחלט עבור קבלת החלטות בבתי משותפים. הנתבעות תומכות טיעוניהן בדוגמאות שונות להחלטות שאינן חלק מהתקנון של הבית המשותף, כגון בעבודות הריסה ובנייה לפי חוק המקרקעין (חיזוק בתיים משותפים מפני רעידות אדמה),



**מדינת ישראל**  
**משרד המשפטים**  
**חולון**

**מס' תיק: 4/14/2022**  
**מס' בקשה: 4/241/2023**

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

התשס"ח-2008 או מינוי חברה מתחזקת – החלטות שלטענת הנתבעות אינן מצריכות הסכמה של כלל בעלי הדירות. ואולם, טענה זו אין לה על מה לסמוך, שכן כפי שהובהר לעיל, אמנם במרבית ההוראות הקשורות לניהול הבית המשותף המחוקק נתן לרוב את הזכות להכריע באופן ניהול הבית המשותף, אך באותה נשימה המחוקק גם ביקש להגן על המיעוט בבית המשותף בנושאים הקשורים לשינוי זכויותיהם של בעלי דירות המיעוט או הטלת חובות שאינן קבועות בחוק, כמו למשל נושאים הקבועים בתקנון הבית המשותף. בהקשר זה יצוין שהנתבעות תומכות טיעוניהן ב"גזירה שווה" להוראות אחרות המצריכות רוב מופחת, אך אלו הוראות היוצאות מן הכלל המעידות על הכלל לפיו החלטה שפוגעת בזכותו של בעל דירה בבית משותף צריכה את הסכמתו. כך, הכלל הקבוע בסעיף 62(א) לחוק המקרקעין, וכאשר המחוקק מבקשת לסטות מכלל זה הוא עושה כן באופן מפורש במסגרת חקיקה ראשית.

41. עוד טענו הנתבעות כי ניהול חשבון הבנק על ידי הגוף המתחזק אינו פוגע בזכויות בעלי הדירות ואינו מטיל עליהם "חובות או תשלומים" ומשכך אין צורך בהסכמת כלל בעלי הדירות למהלך זה. על רקע טענה זו יש לבחון בתחילה את משמעות הסייג 'המשנה את זכויותיו' לפי סעיף 62(א) לחוק ולבחון האם ויתור על פתיחת חשבון בנק ייעודי לבית המשותף משנה את זכויות המיעוט בבית המשותף העומדים על פתיחת חשבון ייעודי.

42. המלומד פרופ' מ' דויטש עמד בספרו **קניין כרך א'** (תשנ"ז-1997) עמד על משמעות ה"פגיעה בזכויות" לפי סעיף 62(א) לחוק, וציין כי:

"פרשנותו של מושג ה'פגיעה בזכויות' תיגזר מן המשקל אשר יש להקנות לערכים המתחרים, בהתאמה לנוסחה הקבועה בחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו. בכך נתונים, מצד אחד, הערך של חופש הקניין של כל אחד מבעלי הדירות המתנגדים להחלטה הנדונה, ומצד אחר – המטרה הראויה של הגנה על צורכיהם הסבירים של יתר בעלי הדירות. התשובה לשאלת ה'פגיעה בזכויות' טמונה במציאתה של נקודת האיזון הראויה בין שני אלה." (שם, עמודים 722-723).

ובהמשך נאמר:

"ככל שהחלטה היא מאוזנת וסבירה, ואין בה משום התעלמות מצורכי המיעוט, יש להכיר בתוקפה על מנת לאפשר ניהול סביר של חיי הבית המשותף. תהיה גם חשיבות בנדון... לשאלה עד כמה השינוי הנדון נושא מבחינה פיסית-מעשית אופי הפיך, כך שהחלטה-רוב שונה תוכל בעתיד להגשים את שאיפותיו של מי שהוא במיעוט כיום" (שם, עמוד 740).



**מדינת ישראל**  
**משרד המשפטים**  
**חולון**

**מס' תיק: 4/14/2022**  
**מס' בקשה: 4/241/2023**

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

גישה דומה הובעה גם על ידי פרופ' ויסמן בקשר לאותו סעיף כלהלן:  
"כאשר החלטת רוב באסיפה הכללית, בדבר דרכי ניהול ושימוש של הרכוש המשותף, היא סבירה בנסיבות העניין, ויש בה התחשבות ראויה באינטרסים של המיעוט, יש לראותה כתקפה ואפילו היא כרוכה בתפיסת החזקה בחלק מן הרכוש המשותף, לצמיתות או לפרק זמן מוגבל. החלטה כזאת אינה משנה את זכויותיו של בעל דירה בבית המשותף כיוון שזכותו בבית המשותף כפופה מלכתחילה לסמכות של האסיפה הכללית להסדיר את השימוש ברכוש המשותף בדרכים סבירות" (יהושע ויסמן **דיני קניין – בעלות ושיתוף, שער שלישי: בתים משותפים** 455-457 (תשנ"ז-1997)).

43. עיון בטענות התובעת ביחס לפתיחת חשבון ייעודי מעלה כי עיקרן מושתתות על פגיעה בזכות העיון המוקנית לה בהתאם לסעיף 16(ג) לתקנון המצוי ובכלל זה הזכות לעיין בתשלומים לספקים משותפים (ראו עדותה בשורה 39, עמוד 8 לפרוטוקול; פסקאות 45 ו-71 לסיכומיה). כמו כן התובעת סבורה כי פתיחת חשבון בנק ייעודי תסייע למניעת אי סדרים בחשבון הבית המשותף ובכלל זה מניעת "רמאויות" בגביית דמי ניהול וסבסוד בתים אחרים המנוהלים על ידי החברה המתחזקת (ראו סעיף 44 לסיכומי הנתבעת). ואולם, אף אם קיימת זכות לתובעת לעיין בתשלומים לספקים, ספק בעיני האם זכות העיון אכן תוגשם בעקבות פתיחת חשבון בנק ייעודי, ולעניין זה אפנה לעדותו של מר גולדשטיין בה מצאתי היגיון רב בציינו כי "נניח שבאמת נפתח חשבון בנק, היינו רואים שורה אחת של גביה ואחר כך היינו רואים שורה אחת של העברה לאורית אור, השורה אחת מתחת להכנסות זאת השורה של ההוצאות." (ראו: שורות 30-31, עמוד 10 לפרוטוקול). כלומר, גם אם ייפתח חשבון בנק ייעודי לבית המשותף, ספק האם יינתן מידע רחב יותר על מהות ההוצאות, כיוון שהן יועברו בהעברה אחת לחשבון הבנק של המתחזק. אמנם אני סבור כי המצב בו גוף מתחזק מנהל מספר רב של בתים משותפים על ידי ספקים הנותנים שירותים לכלל הבתים וכיו"ב יכול לפגוע בזכות העיון באופן זה שהניהול אינו מאפשר מעקב צמוד וחד על הוצאות הבית המשותף. עם זאת, ניתן לקבוע מנגנון שיאפשר בפועל את זכות העיון בחשבונו הבנק של הבית המשותף בצירוף המעקב אחר עלויות קבועות לכלל הבתים – כגון החזקת גן ובעלי מקצוע נוספים הנותנים שירותים לבית זה ולבתים אחרים בניהול המתחזק.

44. גם בעניין הטענה לפגיעה בתובעת על רקע גביית דמי ניהול ביתר, בניגוד לחלקה היחסי בהוצאות הבית המשותף, לא מצאתי כי לפתיחת חשבון בנק ייעודי מענה ממשי לחשש זה. בהקשר זה התובעת שררבה בטיעוניה טענות שלא מן העניין, בקשר לחלוקת הוצאות



**מדינת ישראל**  
**משרד המשפטים**  
**חולון**

**מס' תיק: 4/14/2022**  
**מס' בקשה: 4/241/2023**

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

תחזוקת הבית המשותף לפי המנגנון שבחוק המקרקעין שאין בינו ובין החובה לפתוח חשבון בנק ייעודי דבר. בניגוד לטענות אלו מצאתי את הטענה בדבר החשש לסבסוד בתים אחרים על חשבון הבית המשותף ממשית, אך לטעמי פתרונו אינו בהכרח נעוץ בפתיחת חשבון בנק ייעודי לבית המשותף אלא בניהול חשבונות הגוף המתחזק ובמידת היכולת שלו להפריד בין הוצאות הבתים בהינתן כי הוא מעסיק מספר אנשי תחזוקה החולשים על כלל הבתים שבניהולו.

45. הנה כי כן, התובעת לא הצליחה להצביע על פגיעה בזכויותיה או על הטלת תשלומים כתוצאה מהמצב הקיים היום, מלבד ההפרה של ההוראה המחייבת פתיחת חשבון בנק ייעודי. בהקשר זה יצוין כי לטענת הנתבעות פתיחת חשבון ייעודי יטיל תשלומים נוספים על בעלי הדירות בשל העמלות הנוספות שתצטרך החברה המתחזקת לשלם עבור פתיחת החשבון (פסקה 74 לסיכומיהן), אך אני סבור שגם טענה זו לא הוכחה כדבעי, ובכל מקרה אין הבדל בעניין זה למקרה בו הנציגות מחזיקה חשבון בנק ייעודי על שם הבית המשותף.

## **סוף דבר**

46. הראיתי לעיל, וכך אני מוצא לקבוע, כי החובה להפקיד את כספי הבית המשותף בחשבון בנק ייעודי על שם הבית המשותף מוטלת גם על גוף מתחזק כהגדרתו בסעיף 71(ב) לחוק המקרקעין המנהל את כספי הבית המשותף, מאחר שמדובר בהוראה המצויה בתקנון המצוי שלא בוטלה במסגרת התקנון המוסכם שנרשם לבית המשותף. עם זאת, מצאתי כי לבעלי הדירות נתונה הזכות לשנות את הוראות התקנון המצוי ובלבד שיש להם את הרוב הדרוש לשינוי התקנון. במקרה דנא, לא מצאתי כי בעלי הדירות קיבלו החלטה ברוב הדרוש לשינוי התקנון מכוח סעיף 62(א) לחוק המקרקעין, ועל כן החובה להפקיד את כספי הבית המשותף בחשבון ייעודי על שמו של הבית המשותף עודנה שרירה. עם זאת, ככל שבעלי הדירות יקבלו החלטה ברוב הדרוש המבטלת הוראה זו שבתקנון המצוי, לא תהיה מניעה מלקבלה גם ללא הסכמת התובעת, מאחר שזו לא הראתה כי החלטה זו תפגע בזכויותיה או תטיל עליה חובות או תשלומים שלא כדין.

47. אשר על כן דין התביעה להתקבל ואני מורה לנתבעות לפתוח חשבון בנק ייעודי על שם הבית המשותף ברחוב התלמים 7 לוד בתוך 60 ימים מיום קבלת פסק הדין, אלא אם תתקבל עד אז החלטה של האסיפה הכללית ברוב הדרוש.

48. באשר לפסיקת הוצאות: כלל הוא בדין הישראלי כי בעל דין שהפסיד בהליך משפטי יחויב בהוצאות ריאליות של בעל הדין שכנגד (ראו: ע"א 9648/16 אורהייטק GIS בע"מ נ' חן



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/14/2022  
מס' בקשה: 4/241/2023

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

**אביטון** – משרד עורכי דין, בפסקה 67 והאסמכתאות שם (28.2.2018) (להלן: עניין **אורהייטק**)). כלל זה קיבל אף ביטוי בתקנה 151(א) לתקנות סדר הדין האזרחי התשע"ט-2018 (להלן: **התקנות**), הקובעת כך - "חיוב בעל דין בתשלום הוצאות נועד לשפות את בעל הדין שכנגד על הוצאותיו בהליך בהתחשב בתוצאותיו, במשאבים שנדרשו לניהולו ובהתנהלות בעלי הדין". יתר על כן, התקנות במתכונתן הנוכחית אף מחייבות את הערכאה השיפוטית לפסוק הוצאות בתום הדיון, אלא אם קיימים טעמים מיוחדים שלא לחייב בהוצאות (תקנה 152 לתקנות).

49. במקרה דנן מאחר שהתביעה התקבלה בעיקרה, אני סבור שיש לפסוק הוצאות לטובת התובעת. יוער בהקשר זה, כי איני סבור שעלה בידי הנתבעות להראות שהתובעת ותביעתה חסרות תום לב. על אף שלא עלה בידי התובעת להראות פגיעה של ממש בה כתוצאה מכך שלא נפתח חשבון בנק על שם הבית המשותף, בסופו של יום התובעת עמדה על זכותה החוקית כפי שהראיתי לעיל, על אף עמדת חלק או רוב מבעלי הדירות, והמניעים לתביעתה בהקשר זה פחות רלוונטיים לטעמי. מה עוד שבמסגרת חקירתה התובעת נשאלה על מניעה בהגשת התביעה והיא חזרה על כך שכל רצונה לממש את זכותה החוקית וכי נושא החלפת החברה המתחזקת נתון להחלטת הרוב בבית המשותף (עמ' 8-9 לפרוטוקול הדיון). הנתבעות לא הצליחו להראות כי התובעת עשתה שימוש לרעה בהליך המשפטי, ועל כך גם תוכיח תוצאת פסק הדין. מנגד, לא ניתן להתעלם מכך שהתובעת הפריזה בטענותיה במסגרת סיכומיה, גם ביחס לנושאים שאינם כלולים בתביעה עצמה כגון נושא חלוקת התשלום בין בעלי הדירות, זכותה החוקית של הנתבעת 2 לשמש בנציגות הבית המשותף וכדומה. טענות אלה מהוות הרחבת חזית אסורה ומלבד שלא מצאתי להידרש להן, הן הכבידו יתר על המידה על הצד שכנגד ושלא לצורך. כך גם בעניין הסתמכותה של התובעת על פסק דיני הראשון שבוטל על ידי ערכאת הערעור.

50. אשר על כן ולאור השיקולים שצוינו לעיל מצאתי לחייב את הנתבעות, ביחד ולחוד, לשאת בהוצאות התובעת בסך 11,000 ש"ח שישולמו לתובעת תוך 30 יום מיום המצאת פסק הדין.

ניתן היום, כ"ה תשרי תשפ"ה (27 אוקטובר 2024) בהעדר. עותק יישלח

  
אורי שלומי  
מפקח על רישום מקרקעין  
חולון