



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/472/2023

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

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

גיגיס ניהול ראשל"צ בע"מ ח.פ. 516552361

התובעת:

באמצעות ב"כ: עו"ד דרדיק אירית
548 כפר-סבא 44104, כפר סבא
טל': 0525776571 פקס: 0975101001

נגד

שי אליאס (הארבעה) 2018 בע"מ ח.פ. 515851129
אלון יגאל 65, תל אביב - יפו

הנתבעת:

פסק דין

עניינה של התביעה שלפניי בשאלת חובה של הנתבעת לשאת בהוצאות הרכוש המשותף לתקופה שקדמה למועד קבלתה את החזקה בדירתה, וזאת בהתאם להסכם ניהול שעליו חתמה. הכרעה בתביעה זו מצריכה הכרעה בשלוש שאלות: (1) האם ניתן לתבוע בעל דירה בקשר עם חוב לפי סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**"), שנצבר בתקופה שקדמה להיותו הבעלים של הדירה? (2) מהו המועד שבו מתחייב רוכש דירה בתשלום לפי סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, בבית שחלות עליו הוראות פרק ו' 1 לחוק המקרקעין (להלן: "**בית לפי פרק ו' 1**")? (3) האם להסכמה במסגרת הסכם מכר, לשאת בתשלום שחורג בהיקפו מהוראות חוק המקרקעין, יש תוקף "תקנוני" ולא רק תוקף חוזי?

אקדים ואומר כי דין התביעה להתקבל.

אציין כי תיק זה הועבר לטיפול לאחר שכב' המפקחת (כתוארה אז) **צ' קוינט שילוני**, אשר טיפלה בו בתחילה, מונתה לשיפוט.

הרקע לתביעה, שלמעשה אינו שנוי במחלוקת

1. עניינה של התביעה במבנה שבנוי במקרקעין הידועים כגוש 3946 חלקה 344, בכתובת רח' ילדי טהרן 8, ראשון לציון (להלן: "**הבית המשותף**"). הבית המשותף טרם נרשם בפנקס הבתים המשותפים, אולם חלות בעניינו הוראותיו של פרק ו' 1 לחוק המקרקעין.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/472/2023

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

2. ביום 31.10.2019 חתמה הנתבעת על הסכם לרכישת דירה בבית המשותף, הידועה כיחידה מספר 9 בקומה 6 (להלן: "הדירה"). כחלק מחתימתה על מסמכי הסכם המכר, ובדומה לשאר רוכשי הדירות בבית המשותף, הנתבעת חתמה על מסמך שכותרתו חוזה ניהול פרויקט "Gigi's" (להלן: "הסכם הניהול"), ובו נקבעו הוראות לעניין התקשרות בעלי הדירות עם חברת ניהול. הצדדים להסכם הניהול היו הנתבעת ו"חברה שתוקם לצורכי ניהול הפרויקט בלבד". אין חולק שהתובעת היא החברה שהוקמה כאמור, וכי הסכם זה מחייב במישור היחסים שבין הנתבעת לתובעת. כמו כן, אין חולק שלתובעת מעמד של "מתחזק", כמשמעות המונח בסעיף 71(ב)(1) לחוק המקרקעין.

3. סעיף 6.1 להסכם הניהול, אשר רלוונטי לעניינו, קובע כדלקמן:

"חברת הניהול תתחיל לספק את השירותים לכל הפרויקט החל ממועד קבלת טופס 4, ואכלוס היחידה הראשונה בו למי מבין בעלי היחידות וממועד זה, תחול על בעלי היחידות ו/או המשתמשים חובת תשלום ההוצאות ודמי ניהול. בששת חודשי התפעול הראשונים של הפרויקט, קרי החל ממועד מתן השירותים שלפי חוזה זה (גם אם יינתנו באופן חלקי), יחולקו כל ההוצאות בין כל בעלי היחידות ו/או המשתמשים באופן שבעלי היחידות ו/או המשתמשים שיחידותיהן מאוכלסות, ישלמו את ההוצאות ודמי הניהול במלואם, ואילו בעלי היחידות שיחידותיהם אינן מאוכלסות, ישלמו 60% בלבד מההוצאות ומדמי הניהול, וזאת עד לתום חצי השנה הראשונה ו/או אכלוס יחידתם, המוקדם מביניהם. לאחר תום ששת חודשי התפעול הראשונים, ישלמו כל בעלי היחידות ו/או המשתמשים את מלוא ההוצאות ודמי הניהול".

4. הצדדים אינם חלוקים בנוגע לפרשנות סעיף 6.1 להסכם הניהול, ושניהם מסכימים כי הסעיף קובע את מה שנאמר בו: כל בעלי הדירות חייבים בתשלום לחברת הניהול החל ממועד קבלת טופס 4 ואכלוס הדירה הראשונה בבית המשותף. בששת החודשים הראשונים התשלום יהיה דיפרנציאלי בהתאם למועד האכלוס, ולאחר מכן כלל בעלי היחידות ישאו בתשלום מלא, ללא תלות במועד אכלוסם את היחידה שרכשו.

5. בחודש אפריל 2023 התקבל טופס 4 ואוכלסה הדירה הראשונה בבית המשותף. הדירה שברשותה של הנתבעת אוכלסה על-ידה רק ביום 16.10.2023 (באמצעות שוכר). התובעת מסרבת לשלם את חובה בהתאם לסעיף 6.1 להסכם הניהול, בגין התקופה שעד אכלוסה את הדירה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/472/2023

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

6. ביום 24.12.2023 הוגשה התביעה שלפניי, ובה טענה התובעת כי הנתבעת מסרבת לשאת בחלקה בהוצאות הרכוש המשותף, וכן נמנעת מלהקים הרשאה לחיוב חשבון לטובת התובעת ומלהפקיד פיקדון, כמתחייב בהסכם הניהול. בהתאם לכך ביקשה התובעת לחייב את הנתבעת בתשלום חובה לתובעת בסך של 5,758.94 ש"ח בתוספת הצמדה, ולהורות לנתבעת להקים הרשאה לחיוב חשבון לטובת התובעת, ולמסור לידיה פיקדון מזומן בסך שלושה חודשי תשלום.
7. ביום 19.5.2023 הגישה הנתבעת כתב הגנה תמציתי ביותר, ובו טענה כי יש לסלק את התביעה על הסף בשל קיומה של תניית בורות בהסכם הניהול, אשר מחייבת את הצדדים. לגופם של דברים הסתפקה הנתבעת בטענה לפיה מדובר בתביעת סרק שכן הדירה מושכרת לצד שלישי, אשר מקיים את כל החובות בהתאם להסכם הניהול. כן טענה הנתבעת כי הקבלן אשר הקים את הבית המשותף, חברת גיגיס שפונדר בע"מ (להלן: "הקבלן"), איחר במועד מסירת החזקה בדירה לנתבעת, ומכיוון שכך החובה לתשלום דמי הניהול בתקופת המסירה מוטלת עליו. יצוין כי הנתבעת לא הזכירה בכתב הגנתה את סעיף 6.1 להסכם הניהול, ולא טענה כי סעיף 6.1 כולל תניה כל שהיא בנוגע לאחריות הקבלן במקרה של איחור במסירה.
8. ביום 4.3.2024 קבעה כב' המפקחת **קוינט-שילוני** בהחלטה מפורטת, כי הנתבעת רשאית לפנות להליך בורות, וזאת בתנאי שתשלם את הסכום הנתבע בתוך 21 ימים. ביום 30.4.2024 קבעה כב' המפקחת כי מכיוון שהנתבעת לא שילמה את חובה, התביעה "תידון במסלול הרגיל".
9. ביום 9.10.2024 התקיים בפניי דיון בתובענה. במהלך הדיון הודיעו הצדדים כי החל ממועד תפיסת החזקה בדירה על-ידי הנתבעת (באמצעות שוכר מטעמה) חובה של הנתבעת משולם כסדרו, ואף נעשתה הרשאה לחיוב, בהתאם להוראות הסכם הניהול. בהתאם לכך נותר לדון בחוב הנתבע בגין התקופה שקדמה למועד תפיסת החזקה בדירה, ובהפקדת הפיקדון.
10. בסופו של הדיון הגיעו הצדדים להסכמה הדיונית הבאה: "אנו מסכימים שהשאלה בינינו היא שאלה משפטית בנוגע לחבות הנתבעת בדמי הנציגות לתקופה שעד מסירת הדירה לידי הנתבעת על ידי הקבלן. נוכח האמור, אנו מוותרים על הגשת ראיות ועל דיון חקירות, ומבקשים מהמפקח שיתן צו לסיכומי טענות". בהתאם להסכמה זו ניתן צו לסיכומי טענות.

טענות הצדדים בסיכומיהם

11. ביום 10.11.2024 הוגשו סיכומי התובעת. לטענת התובעת בהתאם להוראות סעיף 6.1 להסכם הניהול חלה חובה על הנתבעת להשתתף בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף החל ממועד קבלת טופס 4 לבית המשותף, ובענייננו מחודש אפריל 2023. הסכמה זו מהווה התחייבות לשאת בהוצאות הרכוש המשותף, ללא תלות במועד מסירת החזקה בדירה. לטענת התובעת, גם אם



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/472/2023

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

הסכמה זו חורגת מהאמור בסעיף 58(א) לחוק המקרקעין, הואיל וסעיף זה הוא דיספוזיטיבי, ניתן להתנות עליו במסגרת הסכמי המכר, כפי שאכן נעשה. התובעת הדגישה שהצדדים ראו מראש את האפשרות לאיחור במועד מסירת החזקה, ולכן קבעו את הפחתת התשלום במקרה מעין זה בהתאם למתווה שנקבע בסעיף 6.1 להסכם הניהול.

12. בנוגע לזכותה של התובעת בדירה במועד שטרם המסירה, נטען כי מרגע שחתמה התובעת על הסכם המכר לרכישת הדירה קמה לה זכות "מעין קניינית" בדירה. כן נאמר כי במסגרת הסכם השכירות שנחתם בין התובעת לצד שלישי ביום 11.9.2023 – קרי, טרם נמסרה החזקה בדירה לידי התובעת – הצהירה התובעת כי היא זכאית להירשם כבעלת הזכויות בדירה, ומכאן שיש לראות בנתבעת כבעלים, לעניין הוראות סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, אף בטרם קיבלה לידיה את החזקה בדירה. לחלופין טענה התובעת כי בנסיבות האמורות יש לראות בנתבעת כ"מחזיק מטעם בעל הדירה", כאמור בסעיף 72(ג) לחוק המקרקעין, עליו ניתן להחיל את סעיף 58(א) לחוק המקרקעין.

13. לבסוף, התובעת טענה כי בהתאם להוראות סעיף 62(א) לחוק המקרקעין וסעיף 12(ב) לתקנון המצוי, אשר בתוספת לחוק המקרקעין (להלן: "**התקנון המצוי**"), ניתן לחייב בעל דירה בחובת שלא פורשו בחוק או בתקנון המצוי, כפוף להסכמתו של בעל הדירה. מכיוון שכך, בין שסעיף 58(א) חל בענייננו ובין שאינו חל בענייננו, יש לחייב את התובעת לאור הסכמתה המפורשת שניתנה במסגרת סעיף 6.1 להסכם הניהול.

14. ביום 26.1.2025 הוגשו סיכומי התובעת. בסיכומיה טענה התובעת כי זכויותיה בדירה לא הועברו לה עד לקבלת החזקה בדירה, ומכיוון שכך אין לראות בה בעלת הדירה עד למועד זה. התובעת הציגה פסיקה ענפה בנוגע למועד המסירה, ולכך שמסירת החזקה בדירה מסיימת את הסכם המכר, לעניין השלמת התשלום וכן בנוגע לנושאים נוספים. מכך ביקשה התובעת ללמוד "הלכה", לפיה עד למועד המסירה אין לראות ברוכש בעל הזכויות בדירה. נטען כי "הלכה" זו תקפה גם לעניין סעיף 58(א) לחוק המקרקעין. בשולי סיכומיה טענה התובעת כי יש להעביר את הסכסוך להכרעתו של בורר, בהתאם להסכם הניהול.

15. אציין כי התובעת פירטה שורה ארוכה של הפרות נטענות של הסכם המכר על-ידי הקבלן. נושא זה חורג מהנושא שעומד להכרעתי, מה גם שהפרות נטענות אלה לא הוכחו והקבלן כלל אינו צד להליך. בנסיבות אלה לא ראיתי צורך לפרט את טענות התובעת בעניין זה, ולצורך הדיון אני נכון לצאת מנקודת הנחה שהאיחור במסירה אכן היווה הפרת חוזה על-ידי הקבלן.

16. ביום 3.2.2025 הוגשו סיכומי תשובה מטעם התובעת. בסיכומי התשובה התובעת הצהירה כי היא מקבלת את עמדת התובעת, לפיה ככלל עד למועד מסירת החזקה האחריות על תשלום דמי



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/472/2023

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

הנציגות היא על הקבלן, אולם כלל זה אינו חל בענייננו, נוכח הסכמתה המפורשת של הנתבעת, כמו שאר בעלי הדירות, לסטות מכלל זה, במסגרת סעיף 6.1 להסכם הניהול. התובעת הקדישה חלק מסיכומי התשובה לפסקי הדין הרבים שאליהם הפנתה הנתבעת, ושלטענת הנתבעת קובעים כי רוכש הופך לבעלים של דירה רק לאחר מסירת הדירה לידיה והשלמת התשלומים. לטענת התובעת פסקי דין אלה אינם נוגעים לענייננו, היות שהם עוסקים בשאלת פרשנות קונקרטית של חוזים ספציפיים בנוגע להגדרת "מועד המסירה" בדין או בהסכמי מכר, ובכל מקרה אינם דנים בסעיף 58(א) לחוק המקרקעין. אקדים ואומר כי טענת התובעת בעניין זה מקובלת עליי, וגם אני סבור כי פסקי הדין שאליהם הפנתה הנתבעת עוסקים בנסיבות הקונקרטיות של המקרים שנדונו בהם, ושלא ניתן ללמוד מהם הלכה לענייננו. נוכח האמור אמנע מלהתייחס לפסקי דין אלה.

17. לאחר עיון בסיכומי הצדדים חשבתי שיש מקום לאפשר לצדדים להתייחס לשאלה משפטית שאליה לא התייחסו בסיכומיהם – האם יש לראות בסעיף 58(א) לחוק המקרקעין כיוצר חוב על הדירה עצמה, במובן זה שניתן לחייב בעל דירה בחוב שנוצר בתקופה שקדמה לבעלותו בדירה. בהתאם לכך קבעתי ביום 26.2.2025 כי הצדדים רשאים לטעון לעניין זה, תוך הפניית הצדדים, בין היתר, להחלטת כב' השופט נ. **סולברג** ברע"א 2292/23 **שטיינברג-ניסן נ' יוגב** (3.4.2023) (להלן: "**עניין שטיינברג-ניסן**"). הצדדים הגישו סיכומיהם בעניין זה; באופן מפתיע עמדת התובעת הייתה שאין לייחס לבעל דירה חובות שנצברו בתקופה שקדמה לבעלותו בדירה, בעוד הנתבעת טענה דווקא ההיפך. יצוין כי לא ברור לי כיצד, לאור עמדתה זו, הנתבעת עומדת על טענותיה. לעמדות הצדדים בעניין זה אתייחס בהתאם לצורך, במסגרת הדיון בנושא זה.

18. כעת, לאחר השלמת טענות הצדדים, הגיעה העת להכריע בתביעה.

דיון והכרעה

19. כאמור, דין התביעה להתקבל.

מבוא – התשתית העובדתית להכרעה והשאלות השנויות במחלוקת

20. אין מחלוקת כי בהתאם לסעיף 6.1 להסכם הניהול הנתבעת מחוייבת לשלם לתובעת את סכום התביעה. לנתבעת שתי טענות הגנה: (1) עד למסירת החזקה היא לא הייתה הבעלים של הדירה, ומשכך אין תחולה לסעיף 58(א) לחוק המקרקעין בתקופה זו, בכל הנוגע אליה; (2) הקבלן הפר את הסכם המכר בכך שלא מסר את הדירה בזמן, ולכן עליו האחריות לחוב שנצבר בתקופה הנתבעת. מבחינה מהותית אין מדובר בטענות הגנה, לנוכח היעדר המחלוקת בדבר החבות החוזית של הנתבעת כלפי התובעת. כך, גם אם ייקבע כי אין תחולה לסעיף 58(א) לחוק



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/472/2023

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

המקרקעין, הרי שאין מחלוקת שלנתבעת חובה חוזית עצמאית כלפי התובעת; כמו-כן, גם אם תתקבל טענת התובעת בדבר אחריות הקבלן, הרי שטענות אלה נוגעות למישור היחסים שבין הנתבעת לקבלן, ואינן רלוונטיות למישור היחסים שבין התובעת לנתבעת.

21. עם זאת, טענותיה של הנתבעת רלוונטיות מהבחינה הפרוצדורלית. סעיף 72(א) לחוק המקרקעין מגביל את סמכותו של המפקח על רישום מקרקעין להכריע במחלוקות בנושאים ספציפיים, ולענייננו זכויותיהם וחובותיהם של בעלי דירות לפי התקנון או לפי סעיף 58 לחוק המקרקעין. בעניין זה נקבע כבר, כי התחייבות חוזית של צד שלישי לשאת בהוצאות סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, אינה מקנה סמכות למפקח על רישום מקרקעין לדון באותה תביעה (ראו: ע"א (מחוזי תל אביב-יפו) 1730/99 צ.ה.ר. **חברה לפיתוח ובניין בע"מ נ' יום-טוב עבוד שבבי** (1987) בע"מ, פסקה 7 (31.12.1999) (להלן: "**עניין צ.ה.ר.**")).

22. נמצא אפוא, כי אם תתקבל טענת הנתבעת שאין יסוד לחיובה לפי התקנון או לפי סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, הרי שהסמכות העניינית להכרעה בתביעה זו אינה נתונה למפקח על רישום מקרקעין. בהינתן האמור, ועל-אף שלנתבעת אין כאמור כל טענת הגנה מהותית, יש להידרש לשאלה האם הנתבעת חבה בתשלום מכוח התקנון המצוי או מכוח סעיף 58(א) לחוק המקרקעין.

23. כאמור בפתח פסק הדין, התביעה שלפניי מצריכה הכרעה בשלוש שאלות: (1) האם ניתן לתבוע בעל דירה בקשר עם חוב לפי סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, שנוצר בתקופה שקדמה להיותו הבעלים של הדירה? (2) מהו המועד שבו מתחייב רוכש דירה בתשלום לפי סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, בבית לפי פרק ו'1? (3) האם להסכמה במסגרת הסכם מכר, לשאת בתשלום שחורג בהיקפו מהוראות חוק המקרקעין, יש תוקף "תקנוני" ולא רק תוקף חוזי?

24. אדון בשאלות אלה כסדרן.

סעיף 58(א) לחוק המקרקעין לא יוצר לבעל דירה חבות בגין חובות שנוצרו עובר לתקופתו

25. השאלה הראשונה בה יש לדון היא האם ניתן לייחס לבעל דירה חוב מכוחו של סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, אשר נוצר בטרם רכש בעל הדירה את זכויותיו בדירה. ובענייננו, האם ניתן לייחס לנתבעת, כבעלת הדירה היום, חוב שנוצר לפני שקנתה חזקה בדירה, ללא תלות בשאלה מי היה בעל הדירה בתקופה זו.

26. אקדים ואומר כי לדעתי התשובה לכך שלילית. אפרט את עמדתי.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/472/2023

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

27. בעניין **שטיינברג-ניסן** דן כב' השופט **סולברג** ברשות ערעור שהתבקשה, בין היתר, ביחס לשאלה הבאה: "האם חזקת ההסכמה המצויה בסעיף 71ב(ג) לחוק המקרקעין, המתייחסת אל "בעל דירה שהורחבה", חלה על הגברא (in personam) – על בעל הדירה עצמו, או שמא על החפצא – (in rem) על הדירה שהורחבה" (ראו: שם, פסקה 9). בהחלטה נדונה סיטואציה בה למשיבים היו שתי דירות בבית משותף, כאשר אחת מהן הורחבה בעבר. טענת המבקשת הייתה, שבנסיבות שבהן המשיבים הרחיבו את אחת מדירותיהם, "יש למנות את 'קולם' כמסכימים, לא רק ביחס לדירה שהורחבה, אלא גם ביחס לדירתם הנוספת" (שם, פסקה 3).

28. מהסיבות שמפורטות בהחלטה דחה כב' השופט **סולברג** את בקשת רשות הערעור (ראו: שם, פסקאות 10-11). עם זאת, השופט **סולברג** מצא לנכון להוסיף להחלטתו את הדברים הבאים:

"לסיום אציין, כי גם לגופו של עניין, דומני כי לשון הסעיף סובלת גם סובלת את שני הפירושים, ואף דעתי נוטה, מבלי שאדרש לטעת מסמרות בדבר, לפרשנות שגורסת שיש לילך אחר הדירה, ולא אחר הבעלים (ראו: סעיף 58א) לחוק המקרקעין; סעיף 13ב(ב) לתקנון מצוי של בעלי הדירות בבית משותף שבתוספת הראשונה לחוק המקרקעין). על כל פנים, משהכרעתי שאין צורך בכך כדי לדחות את הבקשה שלפני, ניתן להותיר שאלה זו לעת מצוא".

29. ניתן להבין מהדברים, כי עמדתו של כב' השופט **סולברג**, שנאמרה בבחינת למעלה מהצורך, ומבלי שיהיה בה כדי לקבוע הלכה, היא שסעיף 71ב(ג) לחוק המקרקעין חל על הדירה עצמה, ומכאן שלא חלה חזקת ההסכמה במקרה שנדון באותה החלטה, ביחס לדירה שלא הורחבה. השופט **סולברג** לא מסתפק בהצגת נטייתו ביחס לפרשנות סעיף 71ב(ג), ומוסיף התייחסות בעניין זה גם לסעיף 58א(א) לחוק המקרקעין ולסעיף 13ב(ב) לתקנון המצוי. כפי שיפורט להלן, אני סבור כי השוואת לשון סעיף 58א(א) לחוק המקרקעין ללשון סעיף 71ב(ג) לחוק המקרקעין, מביאה למסקנה כי בסעיף 71ב(ג) ישנה קביעה ביחס **לדירה** (במובן של חפצא), בעוד שבסעיף 58א(א) לחוק המקרקעין לשון הסעיף מובילה למסקנה שהחוב הוא על **בעל הדירה** (במובן של גברא). לא ברור לי אפוא האם הפניית כב' השופט **סולברג** לסעיפים אלה נועדה להציג מקורות נוספים שבהם יש חיוב חפצא על הדירה, או דווקא להציג מקורות שבהם ברור כי הכוונה הייתה לחיוב גברא, וכך לחזק את עמדתו לעניין סעיף 71ב(ג) על דרך ההנגדה. בין כך ובין כך, דבריו של כב' השופט **סולברג** נאמרו בהערת אגב תמציתית בלבד ואין ללמוד מהם הלכה.

30. לגופם של דברים, קביעה לפיה סעיף 58א(א) לחוק המקרקעין מחיל חבות על הדירה עצמה (חיוב חפצא), משמעה כי במקרה שבו התחלפו בעלים ניתן לחייב את הבעלים החדש בחוב שהתגבש בתקופת הבעלים הקודם, שכן החיוב הוא על **הדירה** ולא על **הבעלים**. לעומת זאת, אם החוב



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/472/2023

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

חל על **בעל הדירה**, הרי שניתן לחייב בעל דירה רק בגין החוב שנוצר בתקופה שבה היה הבעלים. בענייננו-שלנו, בהינתן שאין מחלוקת שנכון להיום הנתבעת היא הבעלים של הדירה, לעניין הוראות סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, הרי שאם סעיף 58(א) מחיל את החוב על **הדירה**, יש לחייב את הנתבעת גם בגין התקופה הנתבעת, וזאת ללא קשר לשאלה האם בזמן שנוצר החוב היא הייתה בעלת הדירה.

31. כאמור, דעתי היא שסעיף 58(א) לחוק המקרקעין קובע חובה אישית על בעל הדירה, וכי לא ניתן לייחס לבעל דירה חובות מכוח סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, בקשר עם התקופה שקדמה להיותו בעלי הדירה. עמדתי זו נובעת, בראש ובראשונה, מלשונו של סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, אולם גם מעקרונות כללים שנוגעים להטלת חבות. אסביר את עמדתי.

32. סעיף 58(א) לחוק המקרקעין קובע כדלקמן:

"**בעל דירה** חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחוייבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג, לפי יחס שטח רצפת דירתו אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף, זולת אם נקבע בתקנון שיעור השתתפות אחר" (ההדגשה הוספה – ב.ל.).

33. אני סבור כי לשונו של הסעיף ברורה. החבות שמוטלת בסעיף 58(א) לחוק המקרקעין מתייחסת ל**בעל הדירה** ואינה מתייחסת ל**דירה עצמה**. השוואת הוראה זו להוראות אחרות מבהירה, שכאשר המחוקק ביקש להתייחס לדירה עצמה הוא עשה זאת בצורה ברורה. כך, בסעיף 72(ג) לחוק המקרקעין נקבע כי:

"**בעל דירה שהורחבה** יראה כמי שהסכים להרחבה דומה של כל דירה אחרת באותו בנין" (ההדגשה הוספה – ב.ל.).

34. כפי שציננה באת-כוחה המלומדת של התובעת, סעיף 72(ג) מתייחס ל"בעל דירה שהורחבה" ולא ל'בעל דירה שהרחיב את דירתו'. כלומר, בסעיף 72(ג) נקט המחוקק בלשון ברורה ממנה עולה כי המוקד הוא האם הדירה הורחבה (חפצא) ולא האם הבעלים בחר להרחיב את הדירה (גברא) (בעניין זה ראו: פרוטוקול מס' 299 של ועדת החוקה, חוק ומשפט של הכנסת ה-13, 22.2.1955) וכן פרוטוקול מס' 314 של ועדת החוקה, חוק ומשפט של הכנסת ה-13, 10-11.3.1995), מהם עולה כי הנוסח האמור נבחר בכוונת מכוון במטרה לכלול כמסכימים להרחבה דומה גם את חליפיו של בעל דירה שהרחיב את דירתו).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/472/2023

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

35. לא זאת אף זאת. במקרים שבהם רצה המחוקק לקבוע כי תוטל חבות על נכס, ולא על בעל הנכס, הדבר נעשה בצורה ברורה ומפורשת. כך, בסעיף 8(א) לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 (להלן: "חוק ההסדרים") נקבע כי: "מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית על הנכסים שבתחומה..." "על הנכסים" ולא על 'בעלי הנכסים' (ראו: בר"מ 3036/24 גלעד רוזה השקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב, פסקה 13 (נבו 12.12.2024) (להלן: "עניין גלעד רוזה")). עם זאת, גם במקרה זה נפסק כי על-אף לשונו הברורה של חוק ההסדרים, החוב למעשה אינו מוטל על הנכס, אלא על המחזיק בנכס, שכן נכס מקרקעין אינו אישיות משפטית אשר יכולה להיות נושא לחובות וזכויות. יפים לעניין זה דבריו של כב' הנשיא א. גרוניס:

"מלשון הסעיפים (הכוונה, בין היתר, לסעיף 8(א) לחוק ההסדרים – ב.ל.) עלול להתעורר הרושם, כי נושא המס הם המקרקעין עצמם. אלא שברור הוא, כי נושא המס הוא לא המקרקעין אלא הנישום, והוא זה החייב בתשלומי. במקרה של החיוב בארנונה מדובר, ככלל, על המחזיק בנכס [...]. הטעם המרכזי לכך שהמקרקעין עצמם אינם יכולים להיות הנישום המחויב בתשלום המס, הוא שנכס מקרקעין אינו אישיות משפטית. לא ניתן להטיל "עליו" חיובים משפטיים ואין "לו" אפשרות לבצע פעולות משפטיות [...]. מכאן הבעייתיות שבאופן ניסוח סעיפים 11א(1) לפקודת המסים וסעיף 8(א) לחוק ההסדרים, מהם ניתן ללמוד, בטעות, כי הארנונה מוטלת על המקרקעין עצמם, ולא על האישיות המשפטית הרלוונטית בעלת הזיקה אליהם. יצוין, כי צורת ניסוח בעייתית זו חוזרת על עצמה גם בדברי חקיקה אחרים (ראו למשל, סעיף 6 לחוק מיסוי מקרקעין, הקובע כי "מס שבח מקרקעין... יוטל על השבח במכירת זכות במקרקעין") (ראו: בג"ץ 7009/04 עיריית הרצליה נ' היועץ המשפטי לממשלה, פ"ד סו(3) 596, 662-663 (2014)).

36. ואכן, מפקודת העיריות [נוסח חדש] עולה בצורה ברורה כי גם חיוב ארנונה, על-אף לשונו של סעיף 8(א) לחוק ההסדרים, אינו חיוב "חפצי" כי אם חיוב שחל על המחזיק בנכס. כך, סעיף 326 לפקודת העיריות [נוסח חדש] קובע כי "נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשלמת עליו ארנונה, יהא חייב בכל שיעורי הארנונה המגיעים ממנו לאחר שנעשה בעל או מחזיק של הנכס". הווה אומר: על-אף שחוב ארנונה חל על הנכס, לא ניתן לחייב את הבעלים של הנכס בקשר עם התקופה שקדמה לבעלותו בנכס. להשלמת התמונה אציין כי על-אף שחובת הארנונה מוטלת על בעל הנכס, ישנם היבטים "חפציים" בחיוב ארנונה, שנוגעים לנכס עצמו (ראו: עניין גלעד רוזה).



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/472/2023

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

37. כללם של דברים: סעיף 58(א) לחוק המקרקעין קובע כי החובה להשתתף בתשלום בגין דמי הנציגות חל על בעל הדירה (גברא) ולא על הדירה עצמה (חפצא). עם זאת, גם לו יתואר שישנם היבטים מסוימים בסעיף 58(א) שיוצרים חיובים על הדירה עצמה, הרי שעדיין שומה עלינו לומר כי נושא החוב הוא בעל הדירה ולא הדירה עצמה, כך שלא ניתן לייחס לבעלים הנוכחיים של הדירה, חובות שנצברו בתקופה שקדמה לרכישתו את זכויותיו בדירה (בדומה לחוב ארנונה).

38. אציין כי גם פרופ' ויסמן פירש את סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, כמחיל חבות על בעל הדירה ולא על הדירה, וכלשונו:

"נשיאה בחובות העבר. כאשר קונה אדם דירה מבעל קודם (שלא מן הקבלן) עשויה להתעורר השאלה של חובות העבר בגין הבעלות בדירה, דהיינו חובות שנצטברו בתקופה שקדמה למועד העברת הבעלות אל רוכש הדירה הנוכחי (בין שמועד הפירעון היה לפני מועד העברת הבעלות ובין שהיה לאחריו). יש שיטות משפט שבהן נקבע כי הבעל הקודם והבעל החדש אחראים ביחד ולחוד לחובות העבר. יש מדינות שבהן נקבע כי חובו של בעל דירה בגין הוצאות ההחזקה של הבית הן שיעבוד על הדירה וככזה רובץ השיעבוד על הנכס בהתעלם מחילופי בעליו. דומה כי לא כזה הוא הדין על פי המשפט הישראלי. על פיו אחראי בעל דירה רק לחובות שהצטברו מאז היותו לבעל הדירה, ואין הוא נושא באחריות לחובות העבר, שנצטברו בתקופה שבה לא היה בעל הדירה. דומה כי כך יש לפרש את ההוראה שבחוק האומרת כי "בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה של הרכוש המשותף..." (החובות שעל בעל דירה לשאת בהם הם רק אלה שנדרשו עבור התקופה שבה הוא היה בעל דירה" (ראו: יהושע ויסמן **דיני קניין בעלות ושיתוף**, 500-501 (1997) (להלן: "**ויסמן**"), ההדגשה הוספה – ב.ל.).

39. לאמור אבקש להוסיף שתי הערות, בעקבות טענות הצדדים, ובפרט בעקבות טענות הנתבעת.

40. ההערה הראשונה נוגעת לע"א 402/80 "**אתגר**" **הקלוב הישראלי החדש למסחר ביהלומים בע"מ נ' מ.ב.א. החזקות ונכסים בע"מ**, פ"ד לה (3) 309, 321 (1981) (להלן: "**עניין אתגר**"), שם נקבע כדלקמן:

"רוכש דירה בבית משותף בא לכל דבר בנעליו של הבעלים הקודם, שממנו רכש את הדירה, וטענת מניעות, שיכולה הייתה להישמע כנגד המעביר, טובה גם נגד הנעבר; והיפוכו של דבר: זכות שהייתה בידי המעביר עוברת לרוכש הדירה עם העברת הקניין על שמו, והוא אם לא הוסכם אחרת".



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/472/2023

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

41. נטען כי הביטוי "לכל דבר" כולל בחובו גם את עניין חובותיו של המוכר מכוחו של סעיף 58(א) לחוק המקרקעין. איני סבור כי זוהי פרשנותו הנכונה של עניין **אתגר**. הגם שהביטוי "לכל דבר" הוא הביטוי הנרחב ביותר האפשרי, נדמה שיש לסייג את הכוונה בביטוי בהקשר שבו הובע בפסק הדין, להיבטים **קנייניים** של הבית המשותף, הנושא שבו עסק פסק הדין, ואין בכך כדי להטיל על הרוכש חובות שבעל הדירה הקודם צבר במהלך השנים שבהן היה בעל הדירה, לרבות חובות שצבר לפי סעיף 58(א) לחוק המקרקעין. זאת, כפי שאין מחלוקת שאין לייחס לבעל הדירה החדש את חוב הארנונה של בעל הדירה הקודם, על-אף שהרוכש "בא לכל דבר בנעליו של הבעלים הקודם" (השוו: (המפקח על המקרקעין פתח תקוה) 55/21 **נציגות הבית המשותף רח' מנחם בגין 62, פ"ת נ' נחום**, פסקה 109 (18.8.2022)).

42. ההערה השנייה נוגעת לאפשרות להגיש תביעה לפי סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, נגד מי שהיה בעבר בעל דירה, אולם ביום הגשת התביעה הוא אינו עוד בעל דירה.

43. סעיף 72 לחוק המקרקעין קובע שני תנאים **מצטברים**, אשר רק בהתקיימם קונה המפקח על רישום מקרקעין סמכות לדון בהליך. **התנאי הראשון** – תנאי "מהות הסכסוך" במסגרתו נבחנת השאלה האם עילת התביעה מנויה בהוראות סעיף 72 לחוק המקרקעין. **התנאי השני** – תנאי "זהות הצדדים" במסגרתו נבחן האם הצדדים לתביעה הם אלה שהמפקח מוסמך להכריע בעניינם (ראו: רע"א 6394/15 **נציגות הבית המשותף קניון לב כרמיאל נ' חנית ניהול קניון כרמיאל בע"מ**, פסקה 20 (17.3.2016)). ולענייננו – למפקח על רישום מקרקעין סמכות ייחודית לדון בסכסוך **בין בעלי דירות** לעניין סעיף 58(א) לחוק המקרקעין.

44. בכל המקרים שבהם המפקח אינו קונה סמכות, הסמכות תידון בהתאם לכללי הסמכות הרגילים. דבר זה נכון בנוגע לשני התנאים לקביעת סמכויותיו של המפקח. כך, כל סכסוך בין צדדים שהמפקח הוסמך לדון בעניינם, שאינו באחת מהעילות שבסמכות המפקח, יידון בערכאות הרגילות; כך גם, כל סכסוך באחת מהעילות שבסמכות המפקח, שאינו בין צדדים שהמפקח הוסמך לדון בעניינם, יידון בערכאות הרגילות. נמצא כי למפקח אומנם סמכות ייחודית לדון בסכסוך **בין בעלי דירות** בעניין סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, אולם בסכסוך בעניין סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, **שלא בין בעלי דירות**, הסמכות תיקבע בהתאם לכללי הסמכות הרגילים, ובפרט בהתאם להיקף החוב הנתבע.

45. אכן, ייתכן שמדובר במצב שאינו רצוי, שכן המפקח על רישום מקרקעין הוא הגורם בעל המומחיות בהכרעות בסכסוכים מעין אלה, וייתכן שרצוי להפקיד בידיו כל סכסוך בנוגע לסעיף 58(א) לחוק המקרקעין. אולם גם אם נניח שמדובר במצב שאינו רצוי, אין בכך כדי להשפיע על



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/472/2023

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

שאלת בסיס החיוב, ולהביא לכך שבעקבות זאת נשנה את החיוב שנקבע בסעיף 58(א) לחוק המקרקעין מחיוב על בעל הדירה לחיוב שחל על הדירה עצמה.

46. לסיכום: סעיף 58(א) לחוק המקרקעין קובע חובה לבעל דירה בקשר עם תקופתו כבעל דירה, ואין לייחס לבעל דירה את חובותיו של בעל הדירה שקדם לו (לדעה אחרת ראו: (המפקח על המקרקעין חיפה) 685/24 נציגות הבית המשותף ברח' 28 חדרה נ' יעקב (6.1.2025)). בהיתן האמור, יש לבחון בענייננו-שלנו האם יש יסוד לטענת התובעת בדבר חבותה של הנתבעת, בקשר עם התקופה שקדמה לקבלתה את החזקה בדירה.

47. אציין שקביעתי בנוגע לתחולתו של סעיף 58(א) לחוק המקרקעין יש בה כדי לעורר במקרים מסוימים שאלות בדבר השאלה מתי "נוצר החוב", האם בתקופת הבעלים הנוכחי או הבעלים הקודם. כך, למשל, במקרה שבו סמוך לאחר רכישת בעל דירה את זכויותיו בדירה הוחלט על ביצוע תיקון לבית המשותף, בגין אירוע שאירע עוד בטרם רכש את זכויותיו (ראו: ויסמן, עמ' 501). הכרעה בסוגיה זו אינה נדרשת בענייננו, ועל-כן אותירה לעת מצוא.

רוכש דירה בבית לפי פרק ו' יתחייב לפי סעיף 58(א) לחוק המקרקעין מהמועד שבו תחול בעניינו הגדרת "בעל דירה", האמורה בסעיף 77א לחוק המקרקעין

48. כאמור, הבית נושא התביעה לא נרשם בפנקס הבתים המשותפים, וחל בעניינו פרק ו' לחוק המקרקעין. סעיף 77ב לחוק המקרקעין קובע כי הוראות סעיף 58 לחוק המקרקעין תחולנה גם על בית לפי פרק ו'1, בשינויים המחוייבים. אחד השינויים המחוייבים הוא הגדרת "בעל דירה" לעניין פרק ו'1 לחוק המקרקעין, אשר מוגדר בסעיף 77א לחוק המקרקעין כדלקמן:

"מי שעל פי הסכם בכתב זכאי להירשם כבעל דירה בבית או שהוא רשום או זכאי על פי הסכם בכתב להירשם כחוכר לדורות או כחוכר משנה לדורות; כל מחזיק בדירה בבית יראוהו לענין פרק זה כבעל דירה, כל עוד לא הוכיח שאינו כך".

49. לעומת זאת, הגדרת "בעל דירה" בסעיף 52 לחוק המקרקעין, לעניין הוראות פרק ו' לחוק המקרקעין, מגדיר "בעל דירה" כדלקמן:

"לגבי דירה שהוכרה לדורות – החוכר לדורות או חוכר המשנה לדורות, לפי הענין, זולת אם נקבע בחוזה החכירה שלענין פרק זה לא יראו אותם כבעלי דירה".



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/472/2023

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

50. סעיף 52 לחוק המקרקעין למעשה אינו מגדיר "בעל דירה", אלא מבקש להרחיב את הגדרת "בעל דירה" גם לחוכר לדורות או לחוכר משנה לדורות. המשמעות היא כי "בעל דירה" הוא האדם שלו זכות הבעלות באותה דירה (להגדרה מרחיבה יותר, ראו: עניין צ.ה.ר., פסקה 8).

51. השוואת הגדרת "בעל דירה" בסעיף 52 לחוק להגדרת המונח בסעיף 77א לחוק, מגלה כי המחוקק ביקש להגדיר כבעל הדירה, לעניין בתים לפי רק ו'1, לא את **בעל הזכות הקניינית** – הוא הבעלים הרשום – אלא דווקא את **בעל הזכות החוזית** להירשם כבעל הדירה, שבידיו "זכות שביור" או "זכות מעין קניינית".

52. המחוקק לא הסתפק בקביעה לפיה "בעל דירה" לעניין פרק ו'1 יהיה בעל הזכות המעין קניינית, אלא הוסיף **חזקה ראייתית**, לפיה המחזיק בדירה הוא "בעל הדירה" – כלומר בעל הזכות המעין קניינית. ההצדקה לחזקה ראייתית זו נעוצה בהגדרת בעל הדירה כבעל הזכות המעין קניינית. בניגוד לזכות קניינית, אשר ניתן לבררה בקלות יחסית, באמצעות עיון בפנקס הבתים המשותפים, מערך הזכויות ה"מעין קנייניות" אינו חשוף לציבור, ובמקרים מסוימים אף מצריך בירור משפטי כדי לקבוע האם פלוני הוא אכן בעל זכות מעין קניינית. כדי לאפשר לבעלי הדירות בבית לפי פרק ו'1 להתנהל בצורה סבירה, בלי לדרוש מהם לחקור בדבר מערך הזכויות בכל דירה ודירה, נקבעה אותה חזקה ראייתית, המאפשרת להתייחס למחזיק כבעל הדירה. יפים לעניין זה הדברים שנאמרו בדיון שנערך בוועדת החוקה, חוק ומשפט ביום 27.7.1977 ועסק, לענייננו, בהגדרת "בעל דירה" בפרק ו'1 לחוק המקרקעין:

"ש. גוברמן (נציג משרד המשפטים – ב.ל.): אני מבקש להגן על הנוסח הכחול. מדובר בבתיים שקשה לדעת מראש מי יש לו זכות בעלות בהם ומי גר בהם כדייר על-פי הסכם שכירות. **לכן רואים כל מחזיק כבעלים ואותו מחייבים בהוצאות ניהול הבית, אלא אם כן יוכיח אותו מחזיק שאינו הבעלים. על כל פנים ההנחה צריכה להיות שהוא הבעלים אלא אם כן הוא עצמו יוכיח שאינו כזה.**

ש. אלוני: יש לזכור שמדובר בבתיים לא רשומים ועל כן אי-אפשר להסתכל בספר על שם מי רשום הבית. **לכן מוכרחים ליצור חזקה, והנוסח שבחוברת הכחולה הוא טוב לדעתי.**

ח.י. צדוק: אפשר להביא דוגמה בה המחזיק הוא בין הנתבעים, אבל נניח שאחד הדיירים הסובל מאי-הסדרים מגיש תביעה, ואז באים האחרים ואומרים לו: מי שמך? הרי אינך כלל בעל דירה אלא רק דייר משנה או דייר לתקופה קצרה. **מה שנאמר כאן נועל את הדלת בפני טענה זו, ויכול להיות שזה נכון כי מי שמחזיק דירה ומוכן לקחת את העניין על עצמו, אין לפסול**



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/472/2023

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

אותו כתובע (פרוטוקול ישיבה 7 של ועדת החוקה, חוק ומשפט של הכנסת ה-
8, 9 (27.7.1977); ההדגשה הוספה – ב.ל.).

53. כללם של דברים: מצירופם של סעיפים 77א, 77ב ו-58 לחוק המקרקעין עולה שבבית לפי פרק ו'1, החובה לשאת בהוצאות הרכוש המשותף מוטלת על בעל הזכות המעין קניינית. לצד זאת קיימת חזקה ראייתית, אשר ניתנת לסתירה, לפיה המחזיק הוא בעל הזכות המעין קניינית. בהתאם לכך, בתביעה לפי סעיף 58(א) לחוק המקרקעין בבית לפי פרק ו'1, נגד מי שאינו מחזיק בדירה, כפי שנעשה בענייננו, על התובעת הנטל לסתור את החזקה שהנתבע אינו בעל הדירה.

54. ויודגש. הן **בבתיים משותפים והן בבתיים שעליהם חל פרק ו'1 לחוק המקרקעין, החובה לפי סעיף 58(א) לחוק המקרקעין מוטלת רק על בעל הדירה – לפי ההגדרה הרלוונטית – ואינה מוטלת על המחזיק, ככזה, גם אם בבתיים שעליהם חל פרק ו'1 ישנה חזקה ראייתית לפיה בעל הדירה הוא המחזיק. רוצה לומר: הגדרת "בעל דירה" בפרק ו'1 לא הרחיבה את הגדרת החייב לפי סעיף 58(א) לחוק גם למחזיק, אולם בבתיים כאמור ישנה חזקה ראייתית, אשר ניתנת לסתירה, שהמחזיק הוא בעל הדירה (השוו: ע"א (מחוזי ירושלים) 6059/05 בן עזרא נ' נציגות הבית המשותף מרח' מן 1 ירושלים, פסקה 18 (21.6.2006))**

55. נוכח האמור ישנו היגיון בעמדה שעליה הסכימו הצדדים, לפיה ככלל, כל עוד לא נמסרה החזקה בדירה לרוכש, מי שישא בהוצאות הרכוש המשותף בקשר עם דירה מסוימת, בהתאם להוראות סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, הוא הקבלן, שכן בטרם מסירת הדירה הקבלן הוא המחזיק בדירה, וחזקה שהמחזיק הוא בעל הדירה.

56. בענייננו-שלנו אין מחלוקת כי בתקופה נושא התביעה הנתבעת לא החזיקה בדירה. מכיוון שכך, לא מתקיימת החזקה האמורה בסעיף 77א לחוק המקרקעין. לטענת התובעת, על-אף האמור יש לקבוע כי הנתבעת הייתה בעלת הדירה בתקופה האמורה, וזאת, בעיקר, בשל כך שהנתבעת הצהירה בהסכם שכירות כי היא זכאית להירשם כבעלת הדירה, וזאת עוד בטרם קיבלה לידיה את החזקה בדירה.

57. אני סבור כי אין לקבל את הטענה. ראשית, הסכם השכירות נחתם רק ביום 1.9.2023, הצהרתה של הנתבעת רלוונטית אפוא, לכל היותר, ממועד זה והלאה. שנית, וזה העיקר, הוסכם על הצדדים כי הליך זה יתקיים ללא הוכחות על בסיס השאלה המשפטית בדבר חובתה של הנתבעת בתשלום לתובעת בתקופה שבטרם קיבלה לידיה את החזקה בדירה. הסכמה זו התקבלה לאחר שהנתבעת הצהירה במהלך הדיון כי עד למועד מסירת החזקה היא לא קיבלה לידיה את הזכויות בדירה (ראו: עמוד 2 שורות 10-13 לפרוטוקול הדיון מיום 9.10.2025). בנסיבות אלה, אני סבור כי הסכמת הצדדים ביקשה להניח כי לא ניתן היה לראות בנתבעת



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/472/2023

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

כבעלת הזכויות בדירה בטרם נמסרה לידיה החזקה. מעבר לכך, במקרה שבו לא נשמעו הוכחות, וממילא לא ניתנה לנתבעת ההזדמנות להשמיע את גרסתה בדבר המשמעות של הצהרתה בהסכם השכירות, ניתן להסתמך על האמור בהסכם השכירות כדי לקבוע כי נסתרה החזקה שנקבעה בסעיף 77א לחוק המקרקעין בדבר בעל הדירה. **כללם של דברים: הנתבעת נחשבת לבעלת הדירה החל ממועד המסירה, ולא קודם לכך.**

58. לסיכום: הנתבעת לא הייתה בעלת דירה בתקופה נושא התביעה, ומשכך אין לחייבה בתשלום חלקה בהוצאות הרכוש המשותף בגין תקופה זו מכוחו של סעיף 58א) לחוק המקרקעין.

יש לראות בסעיף 6.1 להסכם הניהול כהוראה תקנונית אשר מחייבת את הנתבעת

59. לאחר שקבענו כי לסעיף 58א) לחוק המקרקעין אין תחולה בענייננו, יש לבדוק האם ישנו מקור אחר בדין, מכוחו מוסמך המפקח על רישום מקרקעין לחייב את הנתבעת בסכום התביעה. בעניין זה הפנתה התובעת לסעיף 62א) לחוק, אשר קובע כי בהסכמת בעל דירה ניתן לערוך שינוי בתקנון אשר יחייב את בעל הדירה בתשלום מסוג או בשיעור שונים מהוראות חוק המקרקעין. כן הפנתה התובעת לסעיף 12ב) לתקנון המצוי, אשר קובע הוראה דומה. אציין כי בהתאם להוראות סעיף 77ב לחוק המקרקעין ישנה תחולה לסעיף 62א) לחוק בבית לפי פרק ו'1, וכי בהתאם להוראות סעיף 77ג לחוק, התקנון המצוי יחול על בית לפי פרק ו'1. הווה אומר: שתי הוראות הדין אליהן הפנתה התובעת חלות בענייננו.

60. האם ניתן לראות בהסכמת הנתבעת שניתנה במסגרת סעיף 6.1 להסכם הניהול כשינוי בתקנון הבית המשותף, אשר מטיל עליה חובה שלא פורשה בחוק המקרקעין? אני סבור כי התשובה לכך חיובית, ואסביר את עמדתי.

61. סעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: "**חוק המכר**") קובע את האפשרות לסטות מהוראות התקנון המצוי, במסגרת הסכם המכר. הווה אומר: המחוקק הניח כי במסגרת הסכם המכר ניתן לקבוע הוראות שישנו את הוראות התקנון המצוי. בפסיקה נקבע כי במקרה שבו כלל הסכמי המכר אשר נכרתו עם בעלי הדירות כללו הוראה ברורה ומפורטת, אשר מחייבת את בעלי הדירות בהוצאות הרכוש המשותף באופן שונה מהוראות סעיף 58א) לחוק המקרקעין, יש לראות באותה הוראה כהוראה תקנונית אשר מתנה כדין על הוראות סעיף 58 לחוק המקרקעין (ראו: ע"א 238/83 **נציגות הבית המשותף נ' מרכוס**, פ"ד מא(2) 561, 568 (1986); עש"א (מחוזי ת"א) 50204-10-19 **מגדל טופ - נדל"ן בע"מ נ' נציגות הבית המשותף** (1.3.2020); (המפקח על המקרקעין ירושלים) 267/22 **הולי סיטי נציגות הבית המשותף** (נבו 1.3.2020)).



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/472/2023

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

השקעות וניהול בע"מ נ' נציגות הבית המשותף ברחוב אבלס ולטר 9 ירושלים, פסקה 28
(11.4.2024).

62. בענייננו אומנם לא הוצגו כלל חוזי המכר, אולם אין מחלוקת כי הסכם הניהול היה חלק מהסכמי המכר שעליהם חתמו כלל הרוכשים. כן אין חולק, כי הוראות סעיף 6.1 להסכם הניהול מפורטות ומפורשות, ומבהירות באופן ברור את היקף החבות שחל על רוכשי הדירות בקשר עם הוצאות הרכוש המשותף.

63. נמצא אפוא, שאין מחלוקת כי הוראות סעיף 6 לחוק המכר מתקיימות בענייננו, וכי בהתאם לכך יש לראות בחתימת הנתבעת על הסכם הניהול כהסכמתה המפורשת לשאת בהוצאות הרכוש המשותף, בשונה מהוראות סעיף 58(א) לחוק המקרקעין. כן יש לקבוע כי יש לראות בהסכמה זו כהסכמה אשר נכללת בתקנון הבית המשותף.

64. המסקנה העולה מהאמור היא כי הנתבעת חבה בחוב נושא התביעה, וכי למפקח על רישום מקרקעין סמכות לדון בתביעה. נוכח האמור, דין התביעה להתקבל.

הפקדת פיקדון

65. כאמור, התובעת עתרה בתביעתה גם לצו עשה, אשר יורה לנתבעת להפקיד בידיה המחאה בסכום אשר שווה לדמי ניהול בגין שלושה חודשים, וזאת בהתאם להוראות סעיף 8 להסכם הניהול. הנתבעת לא התייחסה לדרישה זו בכתב ההגנה, אולם במהלך הדיון טענה כי היא אינה יודעת האם התובעת עומדת על דרישתה זו גם ביחס לשאר בעלי הדירות, וכי למיטב הבנתה ישנו הסכם נוסף שנחתם במועד המסירה אשר אינו מצוי בידיה. התובעת הכחישה טענה זו במהלך הדיון, והבהירה כי יש הסכם ניהול אחד, הוא ההסכם שצורף לכתב התביעה. כמו כן, הנתבעת ביקשה להתנות את הסכמתה להפקדת פיקדון בכך שיוכח כי כל שאר בעלי הדירות הפקידו את הפיקדון כאמור (ראו: פרוטוקול הדיון מיום 9.10.2024, עמוד 1 שורות 9-25).

66. הנתבעת לא עמדה על טענותיה בדבר הפיקדון במסגרת סיכומיה, ונדמה כי בדין לא עשתה כן. סעיף 8 להסכם הניהול ברור ומחייב את הנתבעת בהפקדת הפיקדון, כאמור בכתב התביעה. בהתאם למתווה הדיוני לו הסכימו הצדדים לא נערכו הוכחות ולא הוצגו ראיות. ממילא, הטענות העובדתיות שהעלתה הנתבעת בעניין זה, שספק אם יש להן רלוונטיות, לא הוכחו.

67. נוכח האמור, גם הסעד בדבר הפקדת הפיקדון מתקבל.

תניית הבוררות



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/472/2023

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

68. כאמור, במהלך סיכומיה חזרה הנתבעת על טענתה בדבר העברת ההליך לבוררות, בהתאם להסכם הניהול. אלא שטענה זו כבר נדונה על-ידי כב' המפקחת **קוינט שילוני** בהחלטותיה מהימים 4.3.2024 ו-30.4.2024, ומשכך לא ראיתי מקום להידרש לטענות אלה.

סוף דבר

69. ניתן בזה צו עשה אשר מורה לנתבעת להפקיד בידי התובעת המחאה בסכום אשר שווה לדמי ניהול בגין שלושה חודשים, בהתאם להוראות סעיף 8 להסכם הניהול. המחאה תופקד בתוך 30 ימים מיום המצאת פסק הדין לנתבעת.

70. הנתבעת תשלם לתובעת את סך כל הסכומים הבאים:

א. סכום התביעה **בסך של 5,758.94 ש"ח**, כשהוא נושא ריבית שיקלית מיום הגשת התביעה ועד מועד הפירעון.

ב. בנוגע להוצאות המשפט. בהיעדר אסמכתה בדבר ההוצאות שהוצאו בפועל, אני קובע כי הנתבעת תישא בהוצאות התובעת בגין אגרת הגשת התביעה בסך של 406 ש"ח, וכן בשכר טרחת עורך דין בהתאם לכללי לשכת עורכי הדין (התעריף המינימלי המומלץ), התש"ס-2000 בסך של 1,078.52 ש"ח, וזאת בהתאם להוראות תקנה 153 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018. סך הכל תישא הנתבעת בהוצאות התובעת **בסך של 1,484.52 ש"ח**, כשסכום זה נושא ריבית שיקלית מיום פסק הדין ועד מועד הפירעון.

ניתן היום 07.04.2025, ט' ניסן תשפ"ה, בהיעדר הצדדים.

ברק ליפשיץ
מפקח על רישום מקרקעין