



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/387/2023

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

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין
ברק ליפשיץ

שלישי איריס
באמצעות ב"כ: עו"ד אליאב ישראל
רוטשילד, 78, ראשון לציון
טל': 0505273012

הנתבעת:

נציבות הבית המשותף ברחוב ציפורה טוב 3, רחובות
ע"י עمير סלע
טוב צפורה 3, רחובות

הנתבעת:

פסק דין

ענינה של התביעה שלפניי בבקשת לחויב הנתבעת, נציגות הבית המשותף, בעלות עבודות איטום בגג של הבית המשותף בה נשאה התובעת לבדה. אקדמי ואומר כי דין התביעה להיזוחות.

רקע עובדתי והשתלשות ההליך:

1. ענינונו בבית המשותף ברחוב ציפורה טוב 3 רחובות, המצו依 במרקען המידע כגוש 3648 חלקה 307 (להלן: "הבית המשותף"). התובעת הייתה במוועדים הרלוונטיים לתביעה ולבירורה הבעלים של הדירה הידועה כחלקת משנה 154 בבית המשותף, בקומת האחוריון בבית המשותף, והנתבעת היא הנציגות החוקית של הבית המשותף. אזכיר כי בהתאם לתקנון המוסכם של הבית המשותף, הבית מחולק לשני אגפים, כאשר בעלי הדירות בכל אחד נושאים בעליות החזקת הרכוש המשותף של האגן בו הם מתגוררים. ענינה של התביעה שלפניי באגן 2 (האגן המערבי). הצדדים מסכימים כי ענינה של התביעה נוגע לאגן זה בלבד. בהינתן האמור, ולמניעת סרבול, ATIICHIS בפסק הדין לאגן המערבי בתורו "הבית המשותף".
2. אזכיר כי הנציגות לא הייתה מיוצגת בהליך על-ידי עורך דין, וכי שייצג אותה היה חבר הנציגות, מר עמיר סלע (להלן: "מר סלע").

מס' תיק: 3/387/2023

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

3. למעשה, העבודות, בעיקרו, אינן שנויות בחלוקת. בכך שניים רבים גרים ליקוי באיתום גג הבית המשותף לרטיבות בדירת התובעת. הנציגות הכרה באחריותה ליקוי באיתום בגג הבית המשותף, ובהתאם לכך ביצעה איתום באמצעות יריעות על-ידי קבלן מטעמה, אשר גם העניק אחריות לתקופה של עשר שנים, שעודנה בתוקף, אם כי היקף האחריות לא התרברר כל צורכו. האיתום שבוצע על-ידי הנציגות לא היה טוב די, וכל שנה הייתה נגרמת לתובעת רטיבות בשל האיתום הלקי. הנציגות הכרה בכך שנגרמת רטיבות והיא אחראית לה, ומעת לעת ביצעה תיקונים לאיתום, באמצעותו אותו קיבלו שמלכתחילה ביצע את האיתום, ושכיהם אינם בתוקף האחריות שהעניק.

4. לקרה קיץ 2023 החליטה התובעת לנסות ולמכור את דירותה, והיא לא הייתה מעוניינת למכור את הדירה כאשר היא סובלת מנזקי רטיבות פעלים. בהתאם לכך פנתה התובעת לאנשי מקצוע, בבקשת להצעות מחיר לאיתום גג הבית המשותף. מצויה בשתי הצעות מהיר פנתה התובעת, באמצעות בא-כוחה, לנציגות, ודרשה את ביצוע האיתום על-ידי אחת החברות שהוצעו על-ידה. הנציגות דחתה את בקשת התובעת, בטענה שהיא אינה מעוניינת לבצע תיקון על-ידי בעל מקצוע שאינו קיבלו שהעניק אחריות לאיתום, אולם הצעה לתובעת לבחור באחת משתי חלופות: (1) ביצוע תיקון עצמה ועל חשבונה; וכן (2) ביצוע תיקון על חשבונה, וכן גזאת מתן פטור מתשולם דמי הנציגות לתקופה של עשר שנים, פטור אשר עולה כדי סך של 60,000 ש"ח. אצין כי במהלך הדיוון הצהיר מר סלע כי הצעות אלה התקבלו מتوزק רצון לסייע לתובעת, ועל-אף שהיא בהן פגוע בתוקף האחריות שהונקה לעבודות האיתום, וזאת מתוך הכרה במצוותה של התובעת ורצונה למכור את הדירה בהקדם.

5. התובעת לא הייתה מעוניינת בהצעות אותן הציעה הנציגות, והתקשרה באופן עצמאי עם חברת חלונות 2003 בעבודות גובה בע"מ (להלן: "חלונות 2003"), אשר הציעה את ההצעה הזולה מבין ההצעות שהוצעו לה. במהלך חודש يولי 2023 בוצעו העבודות לאיתום הגג, ובתמורה לביצוע העבודות שלימה התובעת לחלונות 2003 תשלום בסך כולל של 58,500 ש"ח.

6. ביום 19.9.2023agiisha התובעת את התביעה שלפני, ובו טענה כי בשל סירובה של הנציגות לבצע את התקון הנדרש בגג הבית המשותף, עליה לשפוט את התובעת בסכום אותו הוצאה בקשר עם איתום גג הבית המשותף. בהתאם לכך תבעה התובעת סעיף פיזי כספי בסך של 57,740 ש"ח, שמהווה את התשלומים בו נשאה, בגין חלקה היחסית בהוצאות הרכוש המשותף, בסך של 760 ש"ח בלבד. כן בקשה התובעת לחייב את הננתבע בתשלומים הוצאה משפט, לרבות שכ"ט עו"ד בתוספת מע"מ מדין ובצירוף הפרשי הצמדה וריבית.

מס' תיק: 3/387/2023

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

7. בכתוב ההגנה טענה הנתבעת כי התובעת קיבלה פטור מתשלום מיסי ועד בית לתקופה ארוכה, וזאת כנגד אחוריותה של התובעת לביצוע עבודות איטום בגג הבית המשותף. כן נטען כי התובעת ביצעה את העבודות ברכוש המשותף על דעת עצמה, ללא אישור הנתבעת, ובכך למעשה פגעה כלכלית בבית המשותף, שכן לבית המשותף אחריות של 10 שנים על איטום הגג מהקבלן אשר ביצוע את עבודות האיטום. ביום 8.1.2024 הגיעו הנציגות מסמך שכורתו "אישור העדר חובות", ובו נטען כי לתובעת ניתן בעבר פטור מתשלום דמי נציגות בסך של 60,000 ש"ח, בתמורה להשבחת גג הבניין.

8. בכתוב התשובה מיום 18.1.2024, התייחסה התובעת לטענה בדבר הפטור מתשלום מיסי ועד שניתנה לה. התובעת טענה כי מעולם לא ניתן לה פטור בסך של 60,000 ש"ח, וכי הפטור היחיד שניתנו לה היה בשנת 2017, ובסך כולל של 6,000 ש"ח בלבד, עבור ביצוע תיקון נקודתי בגג הבית המשותף, ולא בגין ביצוע האיטום, אותו ביצהה הנציגות עצמה. בהקשר זה צוין כי התובעת משלמת בפועל את דמי הוועד כסדרם, למעט בשנת 2017 אז ניתן לה פטור, כאשר במידה ואכן הייתה מקבלת פטור מתשלום דמי ועד בסך של 60,000 ש"ח, היה בכך כדי לפטור אותה מתשלום לתקופה של עשר שנים.

9. أكدים את המאוחר ואומר כי מר סלע הודה במהלך דיון הוחכות כי לא ניתן לתובעת כל פטור מתשלום מיסי ועד הבית, למעט הפטור הנקודתי בשנת 2017, בסך של 60,000 ש"ח. ובambilים אחרות, דברי הנציגות בעניין זה, אשר בשלב מאוחר יותר גם נאמרו בתצהיריו של מר סלע, הם אינם אמת.

10. ביום 23.9.2024 התקיים בפני דיון קדם משפט בתיק, במהלךו הציעו הצדדים לצדים להגיע לשיטות ההליך באמצעות פסק דין על דרך הפשרה. הציעו לא התקבלה על-ידי הצדדים, ובהתאם לכך נקבע התקיק להוחכות.

11. להוכחת תביעתה הגיעו הנתבעת תצהיר מטעמה, וכן תצהיר של מר יובל מימון, הבעלים והמנהל של חלונות 2003 (להלן: "מד מימון"). הנתבעת הגיעו לתמיכה בטענותיה את תצהירו של מר סלע.

12. ביום 20.3.2025 התקיים בפני דיון הוחכות בו נחקרו הצדדים על תצהיריהם. בסוף הדיון הציעו פעם נוספת לצדים להגיע להסכמה בדבר טווח שבגבולותיו ניתנת הכרעה על דרך הפשרה, אולם הצדדים לא הצליחו להתכנס לטוווח מוסכם. בהתאם לכך הגיעו הצדדים לשיטם את טענותיהם בעל-פה.

מס' תיק: 3/387/2023

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

13. בפתח סיכומה טענה התביעה כי יש לדוחות את טענותיה המקצועיות של הנציגות בגיןו לצורך באיתום גג הבית המשותף או לטיב האיתום שבוצע על-ידי התביעה, שכן טענה אלו נטוונן תוך הפניה להווות דעת, מבלי שמחברי חוות הדעת התיאצבו למתן עדות. לגופם של דברים נתנו כי אין מחלוקת שהאחריות בדבר איטום הגג המשותף מונחת לפתחה של הנציגות; אין גם מחלוקת, שעל-אף שהנציגות ביצעה מעט לעת תיקונים בגג הבית המשותף, תיקונים אלה לא הביאו לפתרון הבעיה; ולבסוף, אין מחלוקת שה曩יגות סירבה לדרישהה של התביעה לביצוע תיקונים בגג הבית המשותף.

14. לטענת התביעה, בהינתן סירובה של הנציגות מלבצע את החובה שמוטלת עליה בדיון לטפל ברכוש המשותף, היא זכאית לثبتו ממנה את עלות ביצוע העבודות שנעשו ברכוש המשותף. בטענתה זו נסמכת התביעה על החלטה שנייתה בעניין רע"א 4984/17 חיים נ' נציגות הבית המשותף סוקולוב 48 קריית אتا (14.12.2017) (להלן: "ענין חיים"), בו נקבע כי בעל דירה רשאי לדרש שיפוי מנציגות הבית המשותף בקשר עם עבודות שביצוע ברכוש המשותף, בכפוף להתקיימות של שישה תנאים: (1) הליקוי שטופל הוא ליקוי ברכוש המשותף, אשר מוטל היה על נציגות הבית המשותף לתקן על חשבונה; (2) נעשתה פניה מוקדמת לנציגות הבית המשותף, אשר סירבה לבצע את התקנון; (3) עיכוב ביצוע התקנון היה מביא להחמרה הנזק באופן משמעותי; (4) יש להוכיח את נחיצות התקנון כך שיAi ביצוע התקנון בהקדם יפגע בצדקה ברורה וקשהVICLUתו של הנתבע לעשות שימוש בדירתו; (5) נדרש שהליקוי שתוקן על-ידי בעל הדירה יתוקן בצדקה ראויה; וכן (6) יש להתחשב בעלות התקנון בשני מובנים: ראשית, ככל שההוצאה יותר משמעותית, כך יגבר הנטול על בעל הדירה בפסקת שיפוי לטובתו. ושנית, בעל דירה לא יכולה לסייע בGIN הוצאות בלתי סבירות (ראו: שם, פסקה 7).

15. נטען כי כל התנאים האמורים בהלכת חיים מתקיים בעניינו: בגין תנאי הראשוני והשני, הרי שהנושא אינו שניי בחלוקת; בגין תנאים השלישי והרביעי, נטען כי פניה מוקדמת למפקח הייתה מביאה לעיכוב משמעותי ביצוע התקונות, ולכל הנסיבות עיכוב של כמה חודשים, אשר היו מכניים יותר לתקופת החורף, מבלי שהתקונות טופלו. דבר זה היה גורם סבל ל佗בעת, וייתכן שאף היה מונע ממנה למכור את דירתה. כן נטען, כי בהתאם לתצהיריו של מר מימון הרטיביות אף גורמת לנזק קונסטרוקטיבי לבית המשותף, אשר מחייב כל שנה. מכיוון לכך הייתה חשיבות ודחיפות ביצוע התקונות בהקדם. נטען, כי הרצון למכור את הדירה הוא נתון בעל השיבות לעניין הדהיות; בגין תנאי החמישי, נטען כי האיתום בוצע על-ידי איש מקצוע מיומן, ונעשה בצדקה טובה; ולבסוף, בגין תנאי השישי, נטען כי התביעה פנתה לשני בעלי מקצוע לקבלת הצעות, והתקשרה עם המציע הולך יותר. כן נטען בהקשר זה שה曩יגות לא הציגה חוות דעת אחרת לעניין

מס' תיק: 3/387/2023

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

התשלום ולענין טיב ביצוע העבודות, וכי גם אם ייקבע שההתשלים היה גבוה מהסביר, עדין יש לפ██וק ל佗עת את הסכום הסביר.

16. התובעת הפנתה לפסקי דין אשר יישמו את החלטת חיים ושלומדתה רלוונטיים גם לענייננו.

17. הנציגות הסתפקה בסיכוןיה בדברים הבאים: "אין לייצר תקדים בו דיויר מחייב על דעת עצמו לשפץ רכוש משותף ללא קבלת אישור מראש מועצת הבית, ולאחר מכן לדרש החזר כספי. במיוחד כאשר אותו רכוש משותף נמצא תחת אחריות מקבלן ביצוע לתקופה של 10 שנים. כפי שנאמר בדיון המשפטי הקודם, והיום חזרו על זה עשרות פעמים, לא היה אירוע של דחיפות לביצוע עבודות השיפוץ למעט רצון התובעת למכור את הדירה."

דיון והכרעה:

18. סעיף 3(א) לתקנון המצוין שבתוספת לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") קובע כי:

"בעל דירה זכאי לדרוש מהנציגות שתבצע כל תיקון בבית או ברכוש המשותף, שייביצועו עלול לפגוע בדירתו או בערכה".

19. מה יעשה בעל דירה, אשר על-אף דרישתו לכך, נציגות הבית המשותף מסרבת לבצע תיקון ברכוש המשותף, שייביצועו עלול לפגוע בדירתו? על שאלה זו השיב כב' השופט נ' הנדל בעניין חיים, כי "על הדייר לבדוק להכיר במידת הצורך של נציגות הבית המשותף. אם לא כן, ירוקן מגנונו זה מתוכן. על רקע זה אין להשלים עם מצב בו איש הטוב בעניינו יתכו. דרך המלך אם כן הינה באמצעות פניה לנציגות הבית המשותף בדרישה שתתקן את הליקוי. אם הנציגות מסרבת לתקן את הליקוי, יש באפשרות הדייר לפנות למפקח לצורך הכרעה בסכוך". (ענין חיים, פסקה 4).

20. עם זאת, השופט הנדל הכיר בחיריג לכלל האמור, וקבע כי במקרים חריגים ישנה אפשרות לבעל דירה, לאחר סיורוב הנציגות לתקן את הליקוי, לתקן את הליקוי בעצמו ולהגשים תביעת שיפוט. אולם, מדובר במקרים חריגים, שיש לעשות בהם שימוש "רק במקרה בו צעידה בדרך המלך תגרום לנזק רב", כאשר על בעל הדירה הtoupper להוכיח כי התקיימו התנאים של החיריג שהם: ליקוי שחובת הנציגות הייתה לתקן; פניה לנציגות וסירובה לתקן; דחיפות הגוברת על אפשרות

מס' תיק: 3/387/2023

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

הפנהה למפקח; פגיעה קשה ביכולתו לעשות שימוש בנכס; תיקון הליקוי בצורה נאותה; וכן
כאמור יש משקל לעלות התיקון" (ענין חיים, פסקה 7).

21. על-אף שההחלטה בעניין חיים ניתנה בידי דין ייחיד, במסגרת החלטה אשר דוחה בקשה רשות
ערעור בגלגול שלישי, היא צוטטה רבות, ולמעשה מהווה החלטה לעניין תביעות שיפוי
שמוגשות על-ידי בעלי דירות נגד נציגות בית משפט בקשר עם ביצוע תיקונים ברכוש המשותף (ראו:
עש"א (מחוזי ת"א) 34810-10-18 **רבין נ' נציגות הבית ברוח' רמז 35 תל אביב**, פסקה 17
(15.4.2019); עש"א (מחוזי ת"א) 34162-05-19 **צבעוני נ' נציגות הבית המשותף רח' שלום
עליכם 18, חולון**, פסקה 13 (31.10.2019); עש"א (מחוזי ת"א) 60770-06-20 **קירשנបאים נ' אביב
ניהול ואחזקה מבנים (א.ג.ו.מ.) בע' מ**, פסקה 24 (17.1.2021); ע"א (מחוזי ח'י) 6298-03-24 ועד
בית (נציגות הבית המשותף) עגנון 7 נהירה נ' אלישקוב (9.5.2024); הlacת חיים אוזכרה ויושמה
בעשרות פסקי דין של מפקחים על רישום מקרקעין, ובין היתר: (המפקח על המקרקעין חיפה) 78/20
ח'יון נ' **בידיים טובות, נכסים ויזמות מ.ל. בע' מ** (2.12.2020); (המפקח על המקרקעין פתח
תוקה) 535/16 **שטרן נ' אוקן** (6.11.2019)).

22. ובמימוש לעניינו, על-מנת להוכיח את תביעתה על התובעת להוכיח כי היא עומדת בששת
התנאים שנקבעו בעניין חיים לקבלת שיפוי בגין ביצוע עבודות על-ידי בעל דירה ברכוש המשותף.
כאמור, ששת התנאים הם: (1) הליקוי שטופל הוא ליקוי ברכוש המשותף, אשר מוטל היה על נציגות
הבית המשותף לתקן על השבונה; (2) נעשתה פניה מוקדמת לנציגות הבית המשותף, אשר סירבה
לבצע את התקון; (3) עיכוב בביצוע התקון היה מביא להחמרה הנזק באופן משמעותי; (4) יש להוכיח
את נחיצות ביצוע התקון, כך שיбиיחר ביצוע התקון בהקדם יפגע בצורה ברורה וקשה ביכולתו של התובע
לעשות שימוש בדירותו; (5) נדרש להוכיח שתוקן על-ידי בעל הדירה יתוקן בצורה ראוייה; וכן (6)
יש לבחון את סבירות עלות התקון.

23. בטרם אבחן את התקיימות התנאים בעניינו, אציין כי מדובר בתיקון שכורך בעלות שאינה
مبוטלת. בנסיבות אלה על התובעת לעמוד ברף גבוהה יותר של הוכחת קיומם של התנאים
המצטברים (ראו: ענין חיים, פסקה 7).

24. לאחר שיעיננתי בכלל החומר שモnoch לפני, באתי למסקנה כי עלה בידי התובעת להוכיח ארבעה
ambil ששת התנאים. שניים מהתנאים למעשה אינם שינויים במחלוקת: הנציגות מודה כי הליקוי
שתוקן נמצא ברכוש המשותף וכי היא אחראית על תיקונו, גם אם היא סבורה שדרך התקון
היא באמצעות מיצוי האזריות ולא באמצעות פניה לבעלי מקצוע אחרים; כן מודה הנציגות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/387/2023

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

כי היא סירכה לפניה מוקדמתה של התביעה לביצוע התקיקון. נמצא אפוא כי אין מחלוקת בדבר התקיימות שני התנאים הראשונים.

25. אני סבור כי עלה בידי התביעה להוכיח גם את התקיימות התנאים החמשי והשיישי. לטענת הנציגות התקיקון שבוצע על-ידי חלונות 2003 נעשה באופן לא טוב, ועלותו אינה סבירה, בהינתן שהנציגות הייתה יכולה לבצע את התקיקון בחנים, במסגרת האחוריות שניתנה לה. אלא שבנוגע לביצוע התקיקון באופן מיטבי, התביעה העידה כי מאז ביצוע התקיקון בעית הרטיבות בדירהנה נפתרה, בעוד שמנגד טענת הנציגות כי התקיקון נעשה באופן שאינו מיטבי נטעה בעלאם, תוך טענת טענות שונות ללא אסמכתא. גם ביחס לעלות התקיקון אני סבור כי עלה בידי התביעה להוכיח כי מדובר בעלות סבירה. ראשית, טענת הנציגות בדבר האחוריות שעומדת לה נסתירה במהלך החקירה הנגדית, שעה שמר סלע לא הצליח להציג באופן מלא את תחולת האחוריות שניתנה לו, ולהוכיח את היקפה. שנית, התביעה פנתה לשתי חברות, והתקשרה בהסכם עם החברה הזולה מבניהן, ולא נטעה טענה של ממש בדבר העלות הסבירה. בודאי שלא הוצאה חוות דעת בנוגע לעלות הסבירה, או כל הוכחה אחרת. בנסיבות אלה אני קובע כי עלה בידי התביעה להוכיח את התקיימות התנאים בדבר טיב התקיקון וועלותו (התנאים החמשי והשיישי).

26. עם זאת, אני סבור כי לא עלה בידי התביעה להוכיח את קיומם של התנאים השלישי והרביעי, בדבר הצורך הדוחף בתיקון, ובדבר הנזק המהותי שייגרם לדירה אם התקיקון לא יבוצע באופן מיידי. בעניין זה אציוון כי בעניין **חיים כב'** השופט הנדל'ץ הוכיח את החרג – אשר מאפשר ביצוע התקיקון ברכוש המשותף על-ידי בעל דירה, ללא הסכמה מראה של נציגות הבית המשותף – בין היתר באמצעות סעיף 31(א)(2) לחוק המקרקעין, אשר קובע כי שותף רשאי "לעשות כל פעולה דחופה ובלתי צפואה מראש הדורשה להחזקתם התקינה של המקרקעין ולניהולם". אני סבור כי יש לישם דרישות אלה גם בענייננו, ולקבע כי יש לראות בהגדרה זו כמשמעות לפירוש התנאים השלישי והרביעי. הווה אומר: על-מנת להיכلل בגדרי החרג על בעל הדירה התביעה להוכיח שהתקיקון שביצעו היה דחווף ובלתי צפוי מראש, כאשר התנאים מצטברים.

27. בהקשר זה אבקש לציין את העבודות הבאות, שאינן שנויות במחלוקת. התביעה מתמודדת עם רטיבות בדירה מהזאת מספר שנים, כאשר במהלך כל אותן שנים התביעה התגוררה עצמה בדירה. אכן, יש ממש בטענת התביעה לפיה במידה והייתה מגישה תביעה למפקח במהלך חודש יולי 2023, ספק אם היה ניתן לסיים את ההליך ולבצע את התקיקונים בתוך חודשים ספורים, בטרם עונת הגשמים הסמוכה לכך. אלא שהינתן שה התביעה סובלת מרטיבות במשך שנים, ישנו קושי בטענה לפיה ישנה דחיפות מיוחדת ביצוע התקיקון בטרם יגיע חורף נוסף, שייתכן ייחמיר את המצב. בכל מקרה, לא ניתן לראות בתיקון כ"פעולה בלתי צפואה", כאמור בסעיף 31(א)(2) לחוק המקרקעין.

28. יתרה מכך, קבלת טענה התובעת לפיה ביצוע תיקון לעונת הגשמיים מהוות צורך דחוק שמצדיק את קיומו של החraig,تبיא לכך שהחריג יהפוך לכלל, שכן במקרים רבים מאוד הליקויים ברכוש המשותף נוגעים לכשל באיתוטם שלOLONטי לעונת הגשמיים. קבלת הטענה לפיה רצון להשלים את ביצוע התקיקון לפני באו עונת הגשמיים, תביא לכך שהכל יהיה שניתן להמתין סמוך לעונת הגשמיים, לבצע את התקיקון, ואז לתבע שיפוי. בעניין זה יש גם לזכור, שאומנם התובעת בחרה לבצע את התקיקון בחודש يول, כאשר יתכן ולא היה מספיק זמן להשלים הליך משפטי בטרם עונת הגשמיים, אולם אין בדי הטענה הסבר מינית את הדעת מדוע לא הגישה את התביעה זמן רב לפני כן, בשלב שכן היה אפשר את סיום ההליך, וזאת בהינתן שהיא מודעת לליקוי מסוימת במשך שנים.

29. הדברים האמורים רלוונטיים גם לטענותה של התובעת בדבר רצונה הדוחף למכור את דירתה, כאשר היא אינה סובלת מליקויים. בכל הקשור, אני סבור כי רצון למכור את הדירה מהוות צורך דחוק בהתאם לאמור בעניין חיים. אני סבור כי הצורך הדוחף בעניין חיים הינו צורך דחוק אובייקטיבי, במובן הנזק שייגרם לדירה במידה והתיקון לא יבוצע באופן מיידי, דוגמת נזילה שימושותית פעללה, שעלה, חלילה, לגורום לנזק ממון רב. אני סבור כי רצון של בעל דירה למכור את דירתו מצדיק סטייה מדרך המלך לעבר החraig.

30. לבסוף, יש לקבוע כי לא מתקיים גם הכלל הרביעי, לפיו הימנעות מטיפול מיידי בליקוי היה מביא לכך שהדירה הייתה הופכת ללא שימוש. בעניין זה יש להזכיר כי הטענה מתגוררת בדירתה במשך שנים, בהן שנה אחר שנה ישנה רטיבות בדירה, כאשר על-אף הרטיבות הטענה ממשיכה להתגורר בדירתה. אני סבור כי די בכך כדי לקבוע שהרטיבות ממנה הייתה סובלת הדירה, במידה והטענה הייתה נמנעת מתיקון הליקוי בדירה, לא הייתה מביאה לכך שלא ניתן לגור בדירה. יצוין כי הטענה לא טעונה בזכרה ברורה כי יש בנזקים כדי למנוע את השימוש בדירה למגורים, ולמצער לא הצינה ראיות בעניין זה.

31. הטענה טענה בסיכוןיה כי בהתאם לחוות דעתו של מר מימון, הימנעות מטיפול באיתוטם היה מחמיר את הנזק שנגרם לkonstrotzich של הבניין. אלא שגם לו יתואר שיש ממש בטענה זו, הרי שלא ניתן כי הנזק מצריך טיפול מיידי, וכי לא ניתן להמתין עם הטיפול עד למצוי הликוי שתגשים הטענה נגד הנציגות. בנסיבות אלה טענה זו אינה תורמת לעמודת הטענה.

32. סוף דבר, לא עלה בדי הטענה להוכיח את התקיימות ששת התנאים שנקבעו בעניין חיים, ומשכך דין התביעה להידחות.

נושאים נוספים



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/387/2023

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

33. אבקש לציין, בעקבות העורות שעלו במהלך דיוון הוחכות, כי לטענת התובעת הרטיבות בדירתה גרמה לה לנזקים שונים. יובהר כי הליך זה אינו עוסק בנזקיה הנטענים של התובעת, אשר ממליא אינם בסמכותו של המפקח על רישום מקרקעין, וטעונתיה של התובעת בעניין זה שמוראות לה (ראו: ד"נ 20/73, **שמע נ' סזובסקי פד"י** כח (1) 730 (1974); ע"א (מחוזי ת"א) 2295/01 **מנחמי בני מגדי לדוד ר' ג בע' מ נ' נציגות הבית המשותף ברח' ז'בוטינסקי**, פסקה .)((30.6.2002) 4.

34. בנוגע להוצאות ההליך, לאחר ששלמתי את הדברים אני סבור כי על-אף דחינת התביעה יש לקבוע כי כל אחד מהצדדים ישא בהוצאותתו. הסיבה לכך היא בחירתה של הנציגות להציג מסמך, שהוכן לצרכי הליך זה, בו נטען כי התובעת קיבלה פטור מתשולם דמי נציגות בהיקף של 60,000 ש"ח. כאמור, נציג הנציגות הודה כי מסמך זה אינו אמיתי. כמו כן, במהלך ההליך ניסתה הנציגות ליזור מצג לפיו התובעת קיבלה פטור מתשולם דמי הנציגות לתקופה של שנה, וזאת בגין לקיחת אחריות על ביצוע האיתומים בגג. גם ביחס לכך הוכח שמדובר במצב שאינו נכון, אלא שהפטור ניתנן בשל ביצוע תיקון נקודתי ומוצומצם על-ידי התובעת בגג הבית המשותף. נוכחות התנהלותה האמורה של הנציגות, והעובדת שהנציגות לא הייתה מיזוגת, למעט ייזוגה בדיונים על-ידי מר סלע, אני קובע כי על-אף שההתביעה נדחתה כל צד ישא בהוצאותתו.

סוף דבר:

35. התביעה נדחתת; אין צו להוצאות.

ניתן היום, כ"ד אדר תשפ"ה, בהיעדר הצדדים.

ברק ליפשץ
מפקח על רישום מקרקעין