



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/206/2022

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

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין
ארז שטיינברג

נציגות הבית המשותף מרח' גד מכנס 17, נתניה
באמצעות ב"כ: עו"ד סיני דין
רח' מפ"י 5, מגדל סוהו, קומה 5, נתניה

תובעת

נגד

י.ח.י הארי גד בע"מ
באמצעות ב"כ: עוה"ד קוכמן ירון ו/או שיר צוברי
כספי ושות', עורכי דין
רח' יעבץ 33, תל אביב

נתבעת

פסק דין

- 1 תביעה כספית בסך של 549,185 ש"ח שהגישה נציגות הבית המשותף נגד הנתבעת לתשלום
2 חלקה בהוצאות לתחזוקת הרכוש המשותף של הבית. כמו-כן, נתבקש בתביעה להורות לנתבעת
3 להשיב סכומים אותם שילמה התובעת עבור חשמל שצרכה הנתבעת באופן פרטי מהחשמל
4 המשותף, וכן עבור הסרת שילוט פרסומי שתלתה הנתבעת בחזית הבית המשותף.

רקע

- 5
6 1. עסקין בבית משותף אשר בנוי על חלקה 154 בגוש 8263 ומצוי ברחוב גד מכנס 17/ראשון
7 לציון 18, נתניה (להלן: "הבית" או "הבית המשותף").
8 2. הבית המשותף מורכב משני אגפים (A ו-B), והוא כולל דירות מגורים, שטח מסחרי וחניון.
9 יצוין כי הבית המשותף טרם נרשם בפנקס הבתים המשותפים אך אין חולק כי הוא ראוי
10 להירשם ככזה.
11 3. במוקד הסכסוך חלקה של הנתבעת בהוצאות לתחזוקת הרכוש המשותף עבור מחסנים
12 הממוספרים 1-3, 11-15, 16-19 ו-26 ואשר ממוקמים בקומת הגלריה שבכניסה לבית (להלן:
13 "המחסנים"), וכן עבור שתי חניות שמספרן 22 ו-29 אשר ממוקמות בחניון שבקומת
14 המרתף בבית (להלן: "החניות").
15 4. הצדדים להליך דנן הם נציגות הבית המשותף (להלן: "הנתבעת" או "הנציגות") והחברה
16 הקבלנית אשר הקימה את הבית המשותף ומכרה את דירותיו, ורשומה כבעלים של
17 המחסנים והחניות הנזכרים לעיל (להלן: "הנתבעת").



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/206/2022

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

5. יש לציין כי החל מחודש מאי 2022 הנתבעת מחכירה את המחסנים והחניות לחברת ע. יעקב אחזקות בע"מ (להלן: "ע. יעקב"). עם זאת, התקופה הרלוונטית לתביעה זו היא התקופה שמתחילה שבע שנים לפני הגשת התביעה ומסתיימת בחודש מאי 2022 (סעיף 11 לסיכומי התובעת, שורה 11 בעמ' 5 לפרוטוקול ההוכחות).

טענות הצדדים וההליך

6. התובעת טוענת כי הנתבעת מתחמקת מחובתה החוקית לשלם דמי ניהול והחזקה בגין המחסנים והחניות שבבעלותה וזאת החל ממועד האכלוס של הבית בשנת 2015. לשיטת התובעת, שטח כלל המחסנים עומד על 210.26 מ"ר ובהתאם להחלטת אסיפת בעלי הדירות תקציב ניהול ותחזוקת הרכוש המשותף הוא בסך של 8.8 ש"ח למ"ר לחודש. על-כן, עומד חובה הכולל של הנתבעת בגין המחסנים לתקופת שבע השנים שקדמו להגשת התביעה בחודש יולי 2022 (בסה"כ: 84 חודשים) על הסך של 155,424 ש"ח (8.8 * 210.26 * 84).

7. אשר לחניות נטען כי כלל בעלי הדירות משלמים דמי ניהול חודשיים בשיעור של 80 ש"ח עבור כל חניה, וזאת על פי החלטת אסיפת בעלי הדירות. על-כן, עומד חובה של הנתבעת לשבע השנים האחרונות בגין החניות על הסך של 13,440 ש"ח (80 * 2 * 84).

יצוין כי הסכומים הנזכרים לעיל הם הסכומים כפי שנטענו בסיכומי התובעת (פסקאות 27-26) והם נמוכים במידה משמעותית מהסכומים שנתבעו בכתב התביעה.

8. התובעת טוענת כי דיירי הבית, שמרביתם תושבי חוץ, כלל לא היו מודעים לכך שהמחסנים והחניות הם בבעלות הנתבעת, בין היתר, בשל מחדלי הנתבעת באי רישום הבניין כבית משותף ואי הבהירות שנגרמה כתוצאה מאי הרישום, ובכלל סברו כי שטח זה הוא שטח משותף.

רק בחודש יוני 2022 - עת נרשמה זכות החכירה של ע. יעקב על זכויות הנתבעת וניתן ביטוי בנסח הרישום לכך שהמחסנים והחניות הם בבעלות הנתבעת, נודע לתובעת עניין זה.

במאמר מוסגר יוער כי כעולה מהתביעה לתובעת טענות נגד הנתבעת שעניין אי רישום הבניין כבית משותף וכן חוקיות עסקת החכרת החניות והמחסנים לע. יעקב, ואלו נדונות במסגרת תביעה אזרחית אותה הגישה התובעת נגד הנתבעת בבית המשפט המחוזי מרכז (ת.א 12634-06-22).

9. נוסף לכך נטען כי הנתבעת חיברה באופן בלתי מורשה ובלתי תקני את המחסנים והחניות שבבעלותה לרשת החשמל המשותפת ולמונה המשותף. כתוצאה מכך, נושאת הנציגות במלוא תשלום חשבון החשמל לחברת החשמל, הכולל הן את צריכת החשמל המשותפת והן



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/206/2022

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

- 1 את התשלום עבור אספקת החשמל הפרטית למחסני הנתבעת. בכך, למעשה, מתעשרת
- 2 הנתבעת שלא כדין על חשבון התובעת.
- 3 10. התובעת כימתה את צריכת החשמל הפרטית העודפת שמעבר לצריכת החשמל המשותפת
- 4 בסך של 1,000 ש"ח מידי חודש. על-כן, סכום ההחזר של הנתבעת לתקופת התביעה עומד על
- 5 סך של 84,000 ש"ח (84 X 1,000).
- 6 11. עוד נטען, כי הנתבעת הציבה בחזית הבית המשותף ללא אישור והסכמת הדיירים אמצעי
- 7 פרסום ושיווק בצורת מדבקות "מיתוגיות". לטענת התובעת, היא נאלצה להסיר את
- 8 המדבקות על חשבונה בעלות של 1,900 ש"ח, ומשכך על הנתבעת להשיב לה סכום זה.
- 9 12. הנתבעת טוענת כי דינה של התביעה סילוק על הסף הן מחמת העדר הסמכה לנציגות להגיש
- 10 את התביעה דן והן מחמת מעשה בית דין. לטענת התובעת, התובעת לא הציגה מסמך
- 11 המעיד על כך שבידי חברי הנציגות הרשאה כדין להגיש תביעה נגדה ודי בכך להוביל לדחיית
- 12 התביעה.
- 13 13. מעבר לכך, התובעת לא גילתה כי יזמה בעבר נגד הנתבעת מספר הליכים משפטיים לפני
- 14 המפקחת על רישום מקרקעין שעניינם בתשלום דמי ניהול לדירות שבבעלות הנתבעת
- 15 (תיקים שמספרם: 234/16, 375/16, 400/16, 37/17 ו-78/17), וכי ביום 30.10.2017 במסגרת
- 16 דיון מאוחד בכלל התביעות הנ"ל, נחתם בין הצדדים הסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק-
- 17 דין וזאת לסילוק סופי, מלא ומוחלט של כלל התביעות שהגישה הנציגות נגד הנתבעת בנוגע
- 18 לתשלום דמי הניהול (להלן: "**הסכם הפשרה**").
- 19 לשיטת הנתבעת, הוראות הסכם הפשרה חלות גם על המחסנים והחניות נשוא הליך זה,
- 20 ומכוחן היא פטורה מתשלום דמי הניהול בגין החניות והמחסנים. הסכמות אלו שקיבלו
- 21 תוקף של פסק דין מחייבות את התובעת ומשתיקות את התובעת מלתבוע מהנתבעת דמי
- 22 ניהול נוספים.
- 23 כעדות לכך שגם בראיית התובעת תחולת הסכם הפשרה כוללת גם את המחסנים והחניות,
- 24 הצביעה הנתבעת על התנהלותה של התובעת, שלפיה, מאז חתימת הסכם הפשרה בשנת
- 25 2017 ועד להגשת התביעה בחודש יולי 2022, לא גבתה דמי ניהול בגין המחסנים ואף לא
- 26 פנתה לנתבעת בדרישה לשלם עבורם דמי ניהול, ובהתאם, לא העניקה שירותי ניהול
- 27 ותחזוקה ביחס לכלל שטחי המסחר, ובהם המחסנים דן.
- 28 הנתבעת טענה כי בהסכם הפשרה צוין גם שתקנון הבית (אשר צפוי להירשם בעתיד – הערה
- 29 שלי א.ש.) יכלול אגפים אשר **יפרידו, ככל האפשר, בין שטחי המסחר לבין שטחי המגורים,**
- 30 **על כל המשתמע מכך** (ר' סעיף 8 להסכם הפשרה), ומכאן, לטענת הנתבעת, המחסנים שהם
- 31 שטחי מסחר אשר מופרדים משטחי המגורים בבית, פטורים מתשלום דמי הניהול.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/206/2022

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

- 1 הנתבעת הלינה על כך שהסכם הפשרה הנ"ל שהוא מסמך מהותי ורלוונטי לענייננו הוסתר
2 על ידי התובעת בחוסר תום לב ובאופן שיש בו להצדיק את דחיית התביעה.
- 3 14. לגופו של עניין, טענה הנתבעת כי אין בסיס שבדין המאפשר לתובעת לערוך גביה
4 רטרואקטיבית בגין שטחי המחסנים והחניות. הנתבעת הדגישה כי הנציגות לא דרשה ממנה
5 ב"זמן אמת" תשלום דמי ניהול בגין המחסנים והחלטת האסיפה הכללית משנת 2018 עליה
6 מתבססת התובעת בקביעת התעריף למ"ר אינה רלוונטית שכן היא מתייחסת לשטחי
7 מגורים ולא למחסנים, ואילו החלטת האסיפה הכללית המאוחרת (מחודש מאי 2022) אינה
8 יכולה לשמש כבסיס לגביה רטרואקטיבית של דמי ניהול לתקופה שקדמה להגשת התביעה.
- 9 אשר לחניות נטען כי התובעת לא הציגה החלטת אסיפה כללית המתייחסת לגביית דמי ועד
10 בית בגין חניות.
- 11 15. הנתבעת הכחישה כי חיברה את המחסנים לרשת החשמל המשותפת, והוסיפה וציינה כי
12 מעולם לא התקבלו בידיה פניות של הנציגות בנושא, וכן כי התובעת לא הציגה ראיות
13 המצביעות על כך שהנתבעת השתמשה בחשמל המשותף. בהקשר זה, טענה הנתבעת כי
14 התובעת פעלה בחוסר תום לב, שכן היא דורשת החזר כספי עבור שבע השנים האחרונות,
15 בעוד שלטענת התובעת עצמה החיבור לחשמל המשותף בוצע רק בשנת 2021.
- 16 16. לעניין הסעד שעניינו השבת עלות הסרת המדבקות המיתוגיות, טענה הנתבעת כי אין הוראה
17 בחוזי המכר שנחתמו בינה לבין בעלי הדירות בבית אשר אוסרת הדבקת מדבקות מעין אלו,
18 והתובעת כלל לא פנתה לנתבעת בדרישה להסרת המדבקות אלא רק צירפה חשבונית
19 תשלום.
- 20 17. מטעם התובעת העידו חברי הנציגות מר פייר בואנה ומר סימון נחמני. מטעם הנתבעת העיד
21 מר גרגורי רוזין מנהל הכספים בנתבעת. העדים נחקרו בחקירה ראשית ונגדית בישיבת
22 הוכחות מיום 15.1.2024 (פרוטוקול ישיבת ההוכחות ייקרא לעיל ולהלן: "פרוטוקול
23 ההוכחות"). לאחר מכן, סיכמו הצדדים את טענותיהם בכתב.
- 24 18. אציין כי בתום דיון ההוכחות שנערך בפניי הצעתי לצדדים להתפשר ביניהם, ברם הניסיון
25 לסיים את ההליך בהסכמה לא צלח, ומשכך יש להכריע בו.
- 26 **דיון והכרעה**
- 27 19. אלו השאלות העיקריות הטעונות הכרעה במסגרת ההליך דנן:
- 28 א. האם התובעת מושתקת וחסומה מלתבוע את הנתבעת בגין דמי ניהול עבור החניות
29 והמחסנים לנוכח הסכם הפשרה ומכוח הכלל בדבר מעשה בית דין;



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/206/2022

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

- ב. ככל שהתשובה לשאלה שלעיל שלילית, האם יש לחייב את הנתבעת בדמי אחזקה וניהול עבור המחסנים והחניות, תוך התייחסות ספציפית לשטח הנכסים, לתקופת החיוב ולתעריף החיוב (סכום התשלום למ"ר עבור המחסנים/ החניות);
- ג. האם הוכח כי המחסנים שבבעלות הנתבעת חוברו למונה החשמל המשותף, וככל שכן, האם עלה בידי התובעת להוכיח את עלות הצריכה הפרטית המיוחסת למחסנים;
- ד. האם יש לחייב את הנתבעת בעלות הסרת מדבקות הפרסום המיתוגיות.
20. בטרם אדרש לשאלות אלו שלעיל, אתייחס, בקצרה, לטענתה המקדמית של הנתבעת ולפיה הנציגות נעדרת הסמכה והרשאה כדין להגיש נגדה את התביעה.
- האם התביעה הוגשה כדין על ידי הנציגות?**
21. אקדים ואומר כי דין טענתה המקדמית של הנתבעת - להידחות.
22. ראשית, ככלל, פעולות הנציגות במסגרת הרשאתה בחוק (סעיף 69 לחוק המקרקעין) מחייבות את כל בעלי הדירות בבית המשותף, ללא צורך בהרשאה פרטנית מכל בעל דירה. ברי כי הגשת תביעות נגד בעלי דירות לאכיפת התשלומים הדרושים לשם החזקת וניהול הרכוש המשותף מצויה בליבת סמכותה והרשאתה של נציגות בית משותף בגדרי החוק ואין צורך לקבל את אישור האסיפה הכללית של הדיירים להגשת תביעה כזו.
23. שנית, בעל דירה שכופר בסמכות הנציגות להגיש תביעה נגדו, עליו הנטל להוכיח קיומה של נציגות אחרת, חוקית ומוסמכת, שכן חוק המקרקעין אינו מכיר במצב של העדר נציגות בבית משותף.
- במקרה הנוכחי, הנתבעת לא הוכיחה קיומה של נציגות אחרת, בעוד שהתובעת הציגה פרוטוקול מאסיפת דיירים מחודש אוגוסט 2018, שלפיו נבחר כיו"ר הנציגות מר פייר בואנה, שהעיד מטעם התובעת בהליך זה (ר' מוצג 12 לתמצית עדות מר בואנה). מסמך זה לא נסתר, ואף הנתבעת עצמה התבססה עליו בטענותיה.
- נוסף לכך, מר בואנה העיד לפניי, ועדותו לא נסתרה, כי החל משנת 2018 ועד למועד מתן העדות הוא משמש כיו"ר הנציגות (שו' 13-14 בעמ' 1 לפרוטוקול ההוכחות).
24. שלישית, לא הובאה בפני כל ראיה כי הנתבעת פעלה למינויים של חברי נציגות אחרים לאורך השנים בין אם באמצעות כינוסה של אסיפה כללית ובין אם בפניה למפקח על רישום מקרקעין. העדר כל פעולה מצדה של הנתבעת בעניין זה לאורך השנים יש בה כדי להעיד כי הנתבעת הכירה במר בואנה כחבר הנציגות, ובנציגות שלפניי כנציגות בפועל של הבית.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/206/2022

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

25. אי לכך, אני קובע בזאת כי התביעה הוגשה כראוי על ידי הנציגות החוקית ובגדרי
סמכויותיה הקבועות בדין.

האם הסכם הפרשה מקים מחסום לתובעת מפני הגשת תביעה בגין המחסנים והחניות?

26. כאמור לעיל, טענת סף מרכזית נוספת של התובעת היא כי לנוכח הסכם הפרשה שקיבל
תוקף של פסק דין (ר' מוצג 1 לתמצית עדות רוזין) היא פטורה מתשלום הוצאות תחזוקת
הרכוש המשותף של הבית בגין המחסנים והחניות שבבעלותה. לשיטת התובעת הסכם
הפרשה משתיק את התובעת מלתבוע ממנה דמי ניהול מכוח הכלל בדבר מעשה בית דין.
אציין כי התובעת לא פירטה או הבהירה האם, לשיטתה, מדובר במעשה בית דין מסוג
השתק עילה או מסוג השתק פלוגתא. להלן אבחן סוגיה זו.

27. על מנת לבחון האם כלל השתק עילה חל, יש צורך לבחון את זהות העילות. לצורך קביעת
זהות עילה, יש לבחון האם מבחינה מהותית מדובר בהתדיינויות באותו עניין, בהתאם
למשמעות המרחיבה שנקבעה בפסיקה ביחס למושג "עילת תביעה" (ר' ע"א 2035/03 לב
יסמין בע"מ נ' ת.ג.י. בע"מ (פורסם בנבו, 14.06.2004)).

עוד נקבע בפסיקה, כי לצורך החלת הכלל בדבר השתק עילה, אין הבדל בין פסק דין הנותן
תוקף להסכמה בין בעלי הדין לבין פסק דין שניתן לאחר הכרעה במחלוקות שבין הצדדים
(ע"א 601/88 עיזבון המנוח מיכאל רודה ז"ל נ' ורדה שרייבר (פורסם בנבו, 15.4.1993)).

אשר להשתק פלוגתא נפסק כי: "כאשר עסקינן בפסק דין הניתן בהסכמה, נוצר ספק
מובנה באשר לכוחו להקים השתק פלוגתא" (רע"א 682/07 לב לבייב נ' שמעון גילר, פורסם
בנבו, 21.6.2007).

28. בענייננו, אין חולק כי אין מדובר בתביעות זהות לתביעות שהסתיימו בהסכם הפרשה, שכן
התביעות שהוגשו בעת הרלוונטית לא כללו דרישה לתשלום דמי הניהול בגין המחסנים
והחניות (ר' סעיף 3 לתמצית עדות מר נחמני מטעם הנציגות, ועדות נחמני בשו' 8-9 בעמ' 12,
שו' 10-11 בעמ' 13, שו' 7-9 בעמ' 18 לפרוטוקול ההוכחות), ואכן לא בכדי אין בלשון הסכם
הפרשה כל התייחסות, בוודאי שלא מפורשת, למחסנים ולחניות הנ"ל (ר' עדות מר רוזין שו'
9-11 בעמ' 22 לפרוטוקול ההוכחות).

עיון בהסכם הפרשה מעלה כי הוא כולל התייחסות רק לחמש דירות מגורים ספציפיות
שהיו בבעלות התובעת באותה העת (ר' סעיפים 1 ו-2 על תתי סעיפיו להסכם הפרשה)
ולשטחי מסחר. כך העיד לפני מר נחמני (שו' 8-9 בעמ' 12 לפרוטוקול ההוכחות):

"ש: האם בתביעות האלה, שהגשת, נכללו מחסנים?

ת: לעולם לא."



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/206/2022

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

- ובהמשך (ש' 10-11 בעמ' 13 לפרוטוקול ההוכחות):
- "באתי למפקח ונוצרה פשרה אך ורק על החנויות והדירות הריקות שלא שילמו. זהו. לא קומה ראשונה. קומה ראשונה לא היה בהסכם".
- דבריו של מר נחמני נתמכו בעדותו של מר בואנה (ש' 1-6 בעמ' 3 לפרוטוקול ההוכחות), ואף בעדותו של מר רוזין מטעם הנתבעת (ש' 47-49 בעמ' 22 לפרוטוקול ההוכחות):
- "ש: כשניסחו את ההסכם הזה בסעיף 3 כתוב. מה אתה חושב כשהייתה הכוונה בנוגע להגדרה של שטחי מסחר?
- ת: קומת הקרקע. את החנויות."
29. ובהמשך, כשהוצג למר רוזין כתב ההגנה מטעם הנתבעת בתיק 400/16 (ש' 7-13 בעמ' 23 לפרוטוקול ההוכחות), העיד כך:
- "ש: אז עולה מפה במפורש שקומת המסחר היא קומת קרקע.
- ת: חד משמעית כן.
- ש: מפנה לסעיף 9 אתם כותבים במפורט, מצטט. אתם לא כותבים קומת מחסנים, גם מפה ברור שהכוונה היא לקומת הקרקע.
- ת: נכון מאד.
- ש: גם בסעיף.
- ת: חד משמעית כן."
30. הנתבעת טוענת כי הגם שהמחסנים מצויים בשטחי המסחר של הבית המשותף הם הוחרגו כליל מתשלום דמי ניהול (סעיפים 22, 31-33 לכתב ההגנה, סעיף 3 לסיכומים), ואין להחיל עליהם את שנקבע בסעיף 3 להסכם הפשרה, כדלקמן:
- "3. החל מחודש נובמבר 2017 תשלם הנתבעת לתובעת הוצאות תחזוקת הרכוש משותף של שטחי המסחר כדלקמן:
- א. בעבור השטחים אשר אינם מושכרים ובעלותה של הנתבעת, תשלם הנתבעת לתובעת 2 ש"ח ובעבור השטחים אשר יושכרו ובעלותה של הנתבעת, ישלם השוכר לתובעת 4 ש"ח. הנתבעת תחייב את השוכר של שטחי המסחר בהסכם השכירות בהתאם לאמור לעיל. כמו כן, ככל והנתבעת תמכור את שטחי המסחר, האמור בסעיף 3.א. יוטמע בהסכם המכר."
31. לטענה זו של הנתבעת לפיה ניתן לה פטור מלא מתשלום דמי ניהול בגין המחסנים והחנויות, אין ולו שמץ של ביטוי בלשון הסכם הפשרה, או כל ראייה חיצונית אחרת "מזמן אמת", התומכת בה. וכך השיב מר רוזין בחקירתו הנגדית כאשר נשאל בעניין זה (ש' 19-24 בעמ' 22 לפרוטוקול ההוכחות):
- "ש: המילה פטור מתשלום וועד הבית כתובה בהסכם?



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/206/2022

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

ת: לא.

ש: אז למה אתם חושבים שאתם פטורים מוועד הבית? דיירים VIP?

ת: כי לא קיבלנו שום שירות... " (הדגשה שלי – א.ש.).

מהתשובות שנתן מר רוזין בעדותו עולה כי הסכם הפשרה לא כלל ולא התיימר לכלול את המחסנים והחניות וכי הסיבה לכך שהנתבעת מסרבת לשלם את דמי הניהול בגין המחסנים והחניות עבור תקופת התביעה מקורה בטענת הנתבעת כי לא קיבלה שירות מנציגות הבית המשותף לתקופה הרלוונטית. הא ותו לא. אינדיקציה משמעותית נוספת לכך שגם בראיית הנתבעת הסכם הפשרה לא כלל את המחסנים והחניות היא ההוראה הכלולה בסעיף 11.2 להסכם החכירה בין הנתבעת לבין ע. יעקב מיום 9.5.2022 (מוצג 3 למוצגי הנתבעת מוצג 6 למוצגי התובעת) בה צוין במפורש וללא כל סייג כי **חובת החוכר לשלם את ועד הבית ואת דמי הניהול** (ר' גם בסעיף 7.5).

אם אכן סבורה היתה הנתבעת כי עומד לה פטור מתשלום דמי הניהול עבור המחסנים והחניות מדוע כללה הוראות המתייחסות לחובת תשלום זו בהסכם הניהול? תשובת מר רוזין בחקירה הנגדית (שו' 5-6 בעמ' 24 לפרוטוקול ההוכחות) לא סיפקה מענה הולם לתמיהה זו, שכן אין היא מתיישבת עם לשונו הברורה והנחרצת של הסכם החכירה.

בכל מקרה, במידה שטענת הנתבעת היא כי הצדדים התכוונו לכלול **באופן משתמע** בהסכם הפשרה גם את המחסנים - כוונה שאינה נתמכת מלשון הסכם הפשרה עצמו או מעדותו של מר רוזין, יש לייחס משקל ראיתי להימנעותה של הנתבעת מזימונם של עורכי הדין ויקטור חביב או מיכאל וסטרמן - שהיו מעורבים בניסוח הסכם הפשרה מצד הנתבעת, לעדות לפניי. זאת, בניגוד לתובעת, אשר העידה מטעמה את מר נחמני, חבר הנציגות בעת עריכת ההסכם, מי שהוביל מטעם הנציגות את הגשת התביעות (שו' 33 בעמ' 11 לפרוטוקול ההוכחות), ומי שחתם בעצמו על הסכם הפשרה (עמ' 5 להסכם הפשרה, מוצג 1 לתמצית עדות רוזין).

בהקשר זה אעיר כי גם נתתי משקל לכך שקיים בסיס לטענת הנציגות שאי-רישום הבניין כבית המשותף מצד הנתבעת, אשר נהנתה מיתרון מידע ברור ביחס למצבת נכסיה, תרם למצב בו תמונת הנכסים לא הייתה מלאה וברורה די צורכה בעת חתימת הסכם הפשרה בשנת 2017.

מניתוח החומר שהוצג לפני עולה אפוא כי המחסנים והחניות שבמוקד הליך זה לא נכללו בתביעות שהסתיימו בהסכם הפשרה שקיבל תוקף של פסק דין. נכסים אלה אינם מוזכרים בהסכם - **שהתייחס לנכסים ספציפיים ואליהם בלבד**, ולפיכך, מיצוי עילות התביעה המצוין בהסכם הפשרה **אינו חל עליהם**. עוד עולה מהראיות כי כוונת שני הצדדים בשימוש במונח "שטחי מסחר" התייחסה **אך ורק** לחניות הממוקמות בקומת הקרקע של הבית המשותף, ולא למחסנים ולחניות. בכל מקרה, אין כל בסיס לטענת הנתבעת שדווקא



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/206/2022

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

- 1 לשטחים אלו (המחסנים והחניות) ניתן פטור מלא מתשלום דמי ניהול, בניגוד לשטחי
2 המסחר האחרים, זאת, בהעדר כל ראיה התומכת בטענה זו.
- 3 36. מכאן, שפסק הדין שנתן תוקף להסכם הפשרה בהליכים הקודמים בין הצדדים אינו מקים
4 השתק עילה או פלוגתא ביחס להליך דנן.
- 5 37. מאחר שדחיתי את טענת הנתבעת לתחולת הכלל בדבר מעשה בית דין בענייננו, אדון להלן
6 בשאלה האם יש לחייב את הנתבעת בדמי אחזקה וניהול עבור המחסנים והחניות ואם כן
7 באיזה סכום.
- 8 **חוב הנתבעת בתשלום דמי אחזקה וניהול; האם חוב רטרואקטיבי פסול או הסדרת חוב עבר?**
- 9 38. נקודת המוצא לדיון בענייננו היא **חובתו** החוקית והבלתי מסוייגת של בעל דירה להשתתף
10 בחלקו בתשלום הוצאות החזקה וניהול הרכוש המשותף/מיסי וועד הבית, כקבוע בסעיף
11 58(א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**"):
- 12 **"בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש**
13 **המשותף ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין או המקובלים על פי הנהגה, לפי יחס**
14 **שטח רצפת דירתו אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף"**. (הדגשה שלי – א.ש.).
- 15 39. במישור העקרוני, בעל דירה בבית משותף אינו רשאי להתעלם מחובה זו ולהתנהל כמי
16 שפטור מתשלום הוצאות החזקה וניהול של הרכוש המשותף עבור הדירות שבבעלותו עד
17 שתגיע אליו פנייה בעניין, וודאי אין הוא יכול להסתמך על כך שלא נשלחה אליו דרישת
18 תשלום מצד הנציגות או המתחזק, שאינם משמשים או אמורים לשמש כ-"פקידי גבייה".
- 19 כפי שנפסק בעבר בעל דירה בבית משותף נדרש **ליזום** בעצמו את התשלום מול נציגות הבית
20 המשותף - האחראית בדרך כלל על גביית התשלומים עבור הוצאות אלה - ולשלם את חלקו
21 היחסי בהוצאות במועד, במלואן ובאופן סדיר (ר' המפקח על המקרקעין (פתח תקווה)
22 213/19 **נציגות הבית המשותף ברחוב התע"ש 26 כפר סבא נ' ספאמזן בע"מ**, פורסם בנבו,
23 30.9.2020; המפקח על המקרקעין (פתח תקווה) 557/18 **נציגות הבית המשותף ברח'**
24 **החלוצים 21, בני ברק נ' גבאי יהונתן**, פורסם בנבו, 31.1.2021; המפקח על המקרקעין (תל
25 אביב-יפו) 882/20 **סופיוב ציפורה נ' נציגות הבית המשותף ברחוב קריניצי 112, רמת גן**,
26 פורסם בנבו, 27.7.2021; המפקח על המקרקעין (פתח תקווה) 658/20 **נציגות הבית המשותף**
27 **רח' בן גוריון 59, כפר סבא נ' אלמז ליבנת**, פורסם בנבו, 5.8.2021; המפקח על המקרקעין
28 (תל אביב-יפו) 328/21 **יוסי פאר פנורמה פרויקטים (1987) בע"מ נ' נציגות הבית המשותף**
29 **ברח' פרישמן 38, תל אביב**, פורסם בנבו, 14.2.2022).
- 30 40. ולכן, כאשר בעל דירה סבור כי הוא זכאי לפטור מתשלום מיסי ועד בית, מסיבה כלשהי,
31 חובתו לפנות לנציגות הבית המשותף לבירור מסודר של הנושא. אין הוא רשאי להניח או



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/206/2022

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

להסתמך על כך שעומד לו פטור מחבות בתשלום, במיוחד במקרה שבו הוא נהנה בפועל משירותי הנציגות השומרים על ערך נכסיו, ללא כל תמורה מצדו. התחמקות מחובת תשלום והתנהלות של "רכיבה חופשית" שכזו אינה הוגנת ואינה צודקת.

41. לצד זאת, אין באמור לעיל כדי לאפשר לנציגות בית משותף לשקוט על שמריה, לא לעשות דבר במשך שנים רבות, להימנע מהפניית דרישה לתשלום הוצאות החזקה וניהול אל בעל דירה שלא עמד בחובת התשלום, ולשלוח לו דרישה **רטוראקטיבית** לתשלום לתקופה של שבע שנים לאחור. אופן פעולה שכזה, עשוי להיחשב, בהיעדר נימוקים טובים ומשכנעים לנקיטתו, כבלתי צודק ובלתי הוגן.

בהקשר זה נכתב ונפסק כי יחסי השיתוף בין בעלי הדירות בבית המשותף מקימים חובה **הדדית** לנהוג **בתום לב ובהגינות** אחד כלפי השני בשימוש בזכויותיהם. בעניין זה אפנה לנאמר בע"א 2896/90 **יוסף טרופקי נ' אלפונסו דיין**, פ"ד מו(5), 454, 459-460: "כאשר מדובר ביחסי הגומלין בין השוכנים בצל קורתו של בית משותף. יחסים אלו מאופיינים, בדרך כלל, בכך שהצדדים להם אינם בוחרים איש את רעהו, והם כאילו נכפים זה על זה באורח אקראי עקב עצם עובדת המגורים. לעתים קרובות עשויים יחסים אלו להימשך שנים לא מעטות. הם מתאפיינים, בנוסף לכך, בקירבה פיסית הדוקה בין הצדדים... המביאה לכך שפעולתו של האחד משפיעה בהכרח על מצבו של האחר. לאור מרכיבים אלו, כשהם נראים כמכלול, ברור כי אם, ורק אם, יפעלו בעלי הדירות והדיירים, איש כלפי רעהו, בתום לב ובהגינות, יוכל הבית המשותף להתנהל בצורה תקינה, לרווחתם המשותפת של יושביו". (הדגשה שלי – א.ש.).

42. על רקע האמור לעיל, מהי התוצאה הצודקת והנכונה ביותר במקרה שבו על בעל הדירה ועל הנציגות רובצת **אחריות משותפת** לכך שנכס מסוים לא חויב בתשלום מסי ועד בית ונדרש בגינו חיוב רטוראקטיבי? תשובה לכך מצאתי בפסק דינו של בית המשפט העליון בע"מ 6076/22 **עיריית חיפה נ' תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ** (פורסם בנבו, 14.1.2024). במקרה שם, נדונה דרישת עיריית חיפה לחייב בארנונה באופן רטוראקטיבי לתקופה של שבע שנים מקרקעין אשר הוחזקו על ידי המשיבה, וזאת מבלי שקדמו לדרישה זו פניות מצד העירייה.

בית המשפט העליון עמד על השיקולים הרלוונטיים השונים בצל התנהלות הצדדים, ובכלל זאת התייחס לחובת ההגינות המוטלת הן על הרשות והן על הנישום בענייני ארנונה, לאינטרס ההסתמכות של הנישום, ולהתנהלות שני הצדדים בהתאם לנסיבות המקרה. במסגרת זו נבחנו גם מידת הידיעה של כל צד על מצב המקרקעין והשאלה למי מהצדדים היה יתרון במידע.

לאחר שקילת כלל הנסיבות, קבע בית המשפט העליון כי במקרה שנדון בפניו יש להגביל את תקופת החיוב הרטוראקטיבי בארנונה לשלוש שנים בלבד.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/206/2022

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

43. לדעתי, את אמות המידה והעקרונות שהתווה בית המשפט העליון בפרשה הנ"ל ניתן להחיל, בשינויים המחויבים, גם בענייננו, שכן בהקשרים מסוימים נפסק בעבר כי ניתן להקיש בין תשלומי ארנונה לבין תשלומי מסי ועד בית, שכן אלו ואלו תשלומי חובה (ר' ע"א (מחוזי ב"ש) 1133/03 קבלו ברוך נ' נציגות הבית המשותף, פורסם בנבו 17.5.2004; ר' גם בסעיף 17 לפסק דינו של בית המשפט העליון).

איישם אפוא את העקרונות שנקבעו בפסק דינו של בית המשפט העליון על נסיבות המקרה שלפניי:

44. תקופת החיוב: בתמצית עדותם של בואנה ונחמני צוין כי לא התבקש מהנתבעת תשלום דמי ועד בית עבור המחסנים החל ממועד האכלוס וקבלת טופס 4 (12.3.2015) לבית המשותף מאחר שהנציגות סברה תחילה כי השטח שעליו ממוקמים המחסנים הוא שטח משותף ודרישה כזו מהנתבעת משמעה הכרה בכך ששטחים אלו הם בבעלות הנתבעת. עוד העידו כי רק בשנת 2022 הבחינה התובעת בנסח רישום המקרקעין שבו ניתן ביטוי לכך שהמחסנים הנ"ל הוחכרו לע. יעקב ועל כן, רק במועד זה, פנתה הנציגות אל הנתבעת בדרישה לתשלום מיסי ועד בית בגין נכסים אלו.

45. אני מתקשה לקבל את הסבריהם של בואנה ונחמני כמצדיקים את העדר הפעולה מצד הנציגות לגביית "חובות העבר", כטענתה, עד לגילוי רישום החכירה (ור' גם תשובות נחמני בחקירתו הנגדית בשורות 27-43 בעמ' 17 לפרוטוקול ההוכחות). אם הנציגות סברה שמדובר בשטח משותף, היא היתה מחויבת לפעול לניהול ולתחזוקתו השוטפת ולא להותיר את מעמדו "תלוי באוויר" במשך תקופה ממושכת. כך בפרט לאור החשדות שהעלתה התובעת עצמה כלפי הנתבעת בנוגע לבנייה בלתי חוקית ולשימושים אסורים, לכאורה, בקומת הגלריה בשנים שקדמו להגשת התביעה (נספחים 1 ו-2 למוצגי נחמני) - היה באפשרותה לנקוט במגוון פעולות, כולל הגשת תביעה מתאימה, כדי לברר את מעמד החוקי של שטחי הגלריה (האם הם רכוש משותף או פרטי) ובהתאם לכך, לדרוש תשלום מסי ועד בית. הנציגות לא עשתה כן, וזאת אף על פי שבינה לבין התובעת נוהלו, כאמור, הליכים משפטיים רבים בנושאים קרובים. לפיכך, גרסת חברי הנציגות בנקודה זו אינה נשמעת סבירה או הגיונית.

46. מנגד, התנהלות הנתבעת גם היא אינה נקייה מפגמים. מר רוזין, שהעיד מטעם הנתבעת, ציין בתמצית עדותו כי הנתבעת סברה שהיא פטורה מתשלום מסי ועד בית עבור המחסנים בשל הסכם הפרשה. עם זאת, עקרון יסודי דיני בתיים משותפים, כאמור לעיל, קובע שכל בעל דירה בבית משותף חייב בתשלום מסי ועד בית. לפיכך, הנתבעת לא הייתה רשאית להסתמך על ההנחה שקיבלה פטור מתשלום מכוח הסכם הפרשה - שלא התייחס באופן ספציפי למחסנים אלו, מבלי לערוך בירור מתאים מול נציגות הבית המשותף.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/206/2022

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

- 1 בעל דירה שנמנע מתשלום מסי ועד בית בהתבסס על הנחה לא מבוססת, ובלי שטרח לברר
2 את הנושא מול הנציגות, אינו יכול לטעון, בדיעבד, כי הסתמך באופן סביר על כך שניתן לו
3 פטור מתשלום חלקו. הימנעותו מלברר את הנושא מראש מעמיד אותו במצב של **נטילת**
4 **סיכון** כי יחויב בתשלום.
- 5 47. נוסף לכך, ועל פי חומר הראיות שלפני, הנתבעת החזיקה **ביתרון מידע** משמעותי על פני
6 התובעת לגבי מצבת הנכסים שבבעלותה, בעיקר, מאחר שהנתבעת היא זו שיזמה והקימה
7 את הבית המשותף, מכרה את דירותיו, התחייבה לרשום את הבניין כבית משותף (ר' הסכם
8 מכר במוצג 20 לתצהיר בואנה) ובידיה, כתברה היזמית, היה מצוי מלא המידע הרלוונטי.
- 9 48. כן יש לתת משקל לכך שהמחסנים ממוקמים בתוך הבית המשותף עצמו, והגישה אליהם
10 מתאפשרת דרך לובי הכניסה לבית. כלומר, אין מדובר ביחידות נפרדות ועצמאיות בחלק
11 נפרד ומובחן של הבית המשותף, אלא ביחידות המשולבות במבנה הבית המשותף, כך
12 שהנתבעת **נהנתה בפועל משירותי הניהול והאחזקה** של החלקים הרלוונטיים ברכוש
13 המשותף (נקיון ותחזוקת הלובי/מעליות וכו') (ר' בעמ' 21 לפרוטוקול ההוכחות).
- 14 עובדה זו גם מסבירה, לטעמי, מדוע הנתבעת כללה בהסכם החכירה עם ע. יעקב הוראות
15 מתאימות בעניין חובת תשלום דמי ניהול לועד הבית.
- 16 49. בהתחשב בכל זאת סבורני כי אמנם אין זה צודק לחייב את הנתבעת בתשלום מסי ועד בית
17 לתקופת שבע השנים שקדמו להגשת התביעה, בשל מחדליה של הנציגות כאמור, אך אין זה
18 ראוי לפטור אותה כליל מתשלום, לאור העדר עריכת בירור מתאים, יתרון המידע שבו
19 אחזה הנתבעת, וכן מאחר שאין עוררין על כך שבוצעה תחזוקה של הרכוש המשותף - לרבות
20 בחלקו הנוגע לנכסי הנתבעת, במועדים הרלוונטיים.
- 21 50. לפיכך, באיזון הראוי שבין מכלול השיקולים ובהתאם לפסיקת בית המשפט העליון אליה
22 הפנית לעיל, סבורני שיש לחייב את הנתבעת בתשלום מסי ועד בית לתקופה של 36 חודשים
23 בלבד מתוך תקופת התביעה.
- 24 51. אציין כי בניגוד לנסיבות שנדונו בפסקי הדין בעניין **כלפון** (ע"א 11355/07) ובעניין **מאוטנר**
25 (84/11) אליהם הפנתה הנתבעת בסיכומיה, במקרה שלפני לא הוכח כי התגבש "נוהג"
26 מוסכם בבית המשותף בדבר הפרדת ניהול, שלפיו בעלי המחסנים והחניות יישאו לבדם
27 בהוצאות התחזוקה של הרכוש המשותף הנוגע ליחידותיהם, בעוד שהנציגות לא תתחזק
28 חלקים אלו, ובתמורה, הנתבעת לא תשתתף בהוצאות אחזקת יתר הרכוש המשותף.
- 29 כמו-כן, בניגוד לנטען בסיפת סע' 2 לסיכומי הנתבעת, לא נפסק בפסקי דין אלו כי העדר
30 דרישת חיוב "בזמן אמת" חוסם גביית חובות עבר של הוצאות החזקת וניהול הרכוש
31 המשותף. על כל פנים, במקרה דנן, לא הוכחה כל הפרדת ניהול בין חלקי הבית המשותף



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/206/2022

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

- 1 ואין פלא כי הטענה להפרדת ניהול נסתרת בבירור מהוראות הסכם החכירה בין הנתבעת
2 לבין ע. יעקב בדבר חובת תשלום מסי ועד בית ודמי הניהול (כאמור לעיל).
- 3 שטח החיוב של המחסנים: בכתב התביעה טענה התובעת כי בבעלות הנתבעת שטח מחסנים
4 בגודל של 598.33 מ"ר, ואילו במסגרת סיכומיה נטען כי בבעלות הנתבעת שטח מחסנים בסך
5 של 210.26 מ"ר בלבד. את שטח המחסנים בסיכומיה מבססת התובעת על טבלת שטחים
6 אותה ערכה הנתבעת ומסרה לה, לטענתה, במסגרת הליכי הגילוי המוקדם שנערכו בין
7 הצדדים (נספח 9 למוצגי בואנה, עמ' 51).
- 8 53. על פי עדותו של רוזין מטעם הנתבעת שטחם הכולל של המחסנים אינו כ-210 מ"ר אלא
9 עומד על 198 מ"ר על פי סכימת השטחים הרלוונטיים בתשריט היתר הבניה (מוצג 10
10 למוצגים שצורפו לתמצית עדות רוזין, שו' 37-45 בעמ' 18 לפרוטוקול ההוכחות). בחקירתו
11 הנגדית לא חילצה התובעת הודאה מרוזין והוא נמנע מלאשר כי השטח של 210 מ"ר הוא
12 השטח המדויק של המחסנים (שו' 1-14 בעמ' 25 לפרוטוקול ההוכחות).
- 13 54. מאחר שהבית טרם נרשם כבית משותף ונתוני המחסנים על פי שטחם הרישום, אינם בנמצא,
14 ומאחר שגודל השטח היה נתון במחלוקת, הנטל על התובעת להוכיח את גודל השטחים
15 בגינם היא תובעת מיסי ועד בית וזאת באמצעות הגשת חוות דעת מקצועית של מומחה
16 מתאים. התובעת לא עשתה כן, על-כן ובוודאי בשים לב לפערים המשמעותיים בין השטחים
17 שנתבע בכתב התביעה לבין השטח אותו ציינה התובעת בסיכומיה, אני קובע שהתובעת לא
18 עמדה בנטל להוכיח את שטח המחסנים כטענתה.
- 19 55. על כן, שטחם של המחסנים לצורך חישוב מסי ועד בית לתקופה הרלוונטית בהתאם
20 לקביעתי לעיל, ועד לרישומם של הבית כבית משותף, יהיה בהתאם לשטח אותו הציגה
21 הנתבעת, קרי: **198 מ"ר**.
- 22 56. תעריף החיוב: התובעת טוענת כי יש לחייב את הנתבעת בתשלום מיסי ועד בית בתעריף של
23 8.8 ש"ח לכל מ"ר וזאת על בסיס פרוטוקול והחלטת אסיפת בעלי הדירות מחודש אוגוסט
24 2018 (מוצג 12 למוצגי בואנה) שלפיו החל מיום 1.1.2019 התקציב המאושר לניהול הבית
25 המשותף יעמוד על סך של 8.8 ש"ח למטר לדירות המגורים. וזו לשון ההחלטה:
26 **"12. חלוקת ההוצאות דמי הועד לפי מטר ריבוע של הנכס**
- 27 **לאחר דיונים רבים בנושא חישוב דמי הועד, ולאחר בדיקה ויעוץ עם גורמים משפטיים**
28 **ואחרים, דמי הועד של כל דירה יחושבו ביחס למטר ריבוע של נכס המגורים. לפי מדד**
29 **8,8/מטר ריבוע מגורים. החישוב החדש שוויוני יכנס לתוקף החל מיום 01.01.19. הודעה**
30 **כתובה תשלח לכל הדיירים עם החישוב של כל אחד."** (הדגשות שלי – א.ש.)



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/206/2022

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

57. עיינו הראות כי תעריף החיוב לתקציב המאושר התייחס אך ורק לשטחי **המגורים** שבבית המשותף. בענייננו אין חולק כי המחסנים אינם משמשים למגורים אלא לשימושים עסקיים כאלה ואחרים (שו' 44 בעמ' 9 לפרוטוקול ההוכחות), כך ששיטת חישוב דמי הניהול והאחזקה על בסיס 8.8 ש"ח למ"ר אינה רלוונטית לשטחי המחסנים עבור תקופת העבר.
58. אני ער לטענת התובעת לפיה יש לחייב את התובעת לפי תקציב ניהול הבית המשותף בתעריף מגורים מאחר שהמחסנים נמצאים בקומת הגלריה בתוך הבית, בניגוד לשטחי המסחר המוזכרים בהסכם הפשרה. עם זאת, לא מצאתי לקבל טענה זו, היות שהתובעת לא הוכיחה מהן הוצאות האחזקה שהוצאו בפועל להחזקת הרכוש המשותף על פי התקציב המאושר למגורים וכיצד סכומי החזר הנתבעים מהנתבעת מומנו על ידי יתר בעלי הדירות בבית. התובעת, כאמור, הסתפקה בהפניה להחלטה מאוגוסט 2018. לטעמי אין בראיה זו לבדה, שכאמור - מתייחסת רק לדירות מגורים, כדי לבסס חיוב למפרע - המסתכם בעשרות רבות של אלפי ש"ח, של שטחי מסחר.
59. יתרה מכך, אין מחלוקת כי בקומת הגלריה קיימים מחסנים/יחידות נוספות שנמכרו לאחרים (טטרו ובן שושן) [סעיפים 7 ו-8 לסיכומי התובעת, סעיף 1 לסיכומי הנתבעת]. ברם, התובעת לא הביאה ראיות לפיהן בעלי מחסנים אלו שילמו את דמי הניהול והאחזקה בעבר על פי מפתח החיוב שנקבע למגורים בסך של 8.8 ש"ח למ"ר, ושיש לנהוג בנתבעת 'דין שווה'.
60. עם זאת, בנסיבות התיק דנן קיים לפניי מקור אחר המאפשר לי לקבוע, ולו בקירוב, את השיעור הראוי להשתתפות הנתבעת בהוצאות לאחזקת הרכוש המשותף. כאמור לעיל, בסעיף 3 להסכם הפשרה נקבע כי בעבור **שטחי המסחר** שבבעלותה של הנתבעת תשלם הנתבעת לתובעת סך של **4 ש"ח למ"ר** (במידה ויושכרו).
61. בנסיבות שבהן ההסכם שלפיו פעלו הצדדים מאז שנת 2017 נותר המקור היחיד המשקף את אופן חישוב דמי הניהול שבהם חויבה הנתבעת ביחס לשטחי מסחר, ובהעדר ראיות המצדיקות שיטת חיוב אחרת לנשיאה בהוצאות להחזקת הרכוש המשותף, ובשים לב כי קומת הגלריה מצויה בתוך הבית ונהנית מניקיון ותחזוקת הלובי/מעליות (ר' תשובת מר רוזין לעניין השימוש במעלית שו' 29-30 בעמ' 21 לפרוטוקול ההוכחות), אני פוסק שאת חוב **העבר** נשוא פסק הדין בגין המחסנים יש לשלם בהתאם לתעריף של 4 ש"ח למ"ר.
62. אשר לחניות, בסיכומי התובעת נטען כי נציגות הבית המשותף גובה סך של 80 ש"ח לחודש מכל בעל דירה עבור חנייתו הפרטית (ור' גם עדות מר בואנה, שורה 14 בעמ' 4 לפרוטוקול ההוכחות). עוד אין חולק כי בבעלות הנתבעת שתי חניות (שמספרן 22 ו-29). בשים לב לקביעתי לעיל בדבר תקופת החיוב הרלוונטית יש לחשב את סכום החוב ביחס לחניות רק לתקופה של 36 חודשים, דהיינו: 36 חודשים X 80 ש"ח.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/206/2022

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

החזר בגין צריכה פרטית של חשמל מתוך צריכת החשמל המשותפת

- 1
2 63. תחילה אציין כי ספק בעיני אם סעד כספי זה מצוי בתחום סמכותו העניינית של המפקח על
3 רישום מקרקעין, שכן הדרישה להשבת הוצאות חשמל אינה מוסדרת בסעיפים הרלוונטיים
4 המנויים בסעיף 72 לחוק המקרקעין או בתקנון הבית המשותף (שכן טרם נרשם לבית
5 המשותף דן תקנון כאמור), ועילת התביעה מבוססת, ככל הנראה, על דיני "עשיית עושר
6 ולא במשפט".
- 7 64. בהקשר קרוב אמנם נפסק כי למפקח על רישום מקרקעין נתונה סמכות עניינית לדון
8 בתביעת החזר הוצאות של בעל דירה ששילם מכיסו עבור תיקונים שביצע ברכוש המשותף
9 (ר' רע"א (מחוזי י-ם) 38744-06-16 **ראובן הושיאר נ' אברהם רחמים**, פורסם בנבו,
10 9.3.2017), אך עובדות המקרה שלפניי אינן דומות למקרה שנדון בעניין הושיאר, ועל-כן
11 קיים קושי להתבסס על פסק דין זה כדי לסווג את תביעת הנציגות בהקשר זה כתביעה
12 המצויה בתחום סמכותי העניינית.
- 13 עם זאת, ואף בהנחה שנושא זה מצוי בתחום סמכותי העניינית במובנו הרחב כעוסק
14 בסכסוך שעניינו בחובת בעל דירה לשאת בהוצאות להחזקת וניהול הרכוש המשותף, סבורני
15 כי דינו של סעד זה להידחות לגופו מאחר שלא הוכח כנדרש. ואנמק.
- 16 65. מר בואנה מטעם התובעת העיד כי המחסנים מחוברים למונה החשמל המשותף וצריכת
17 החשמל הפרטית של מחסני הנתבעת ממומנת על חשבון הדיירים (סעי' 6 לתמצית העדות,
18 שו' 21-20 בעמ' 3 לפרוטוקול ההוכחות), כן צורף תיעוד מצולם של כבלי חשמל תלויים
19 בחזית הבית (מוצג 5 לתמצית עדות בואנה).
- 20 גם מר נחמני מטעם הנציגות העיד כי המחסנים מחוברים ללוח החשמל הציבורי בשל בעיית
21 אי חוקיות של המחסנים (שו' 1-4 בעמ' 13 לפרוטוקול ההוכחות).
- 22 דבריהם של מר בואנה ומר נחמני נתמכים מראיות אחרות שלפיהן המחסנים דן אכן אינם
23 מחוברים ישירות ובאופן נפרד למוני חברת החשמל (ר' סעיף 7.5 להסכם החכירה שבין
24 הנתבעת לע. יעקב (נספח 6 לתמצית עדות מר בואנה, וכן תשובות העד רוזין בשו' 14-13
25 בעמ' 24 לפרוטוקול ההוכחות).
- 26 על כן, אני קובע על בסיס חומר הראיות שלפניי כי מחסני הנתבעת מחוברים ללוח החשמל
27 המשותף.
- 28 עם זאת, עדויותיהם של מר נחמני ומר בואנה אינן מספיקות ברמת ההוכחה הנדרשת
29 במשפט האזרחי, כדי להוכיח רכיב תביעה זה, ובתוך כך את האופן בו חושב הסכום הנתבע
30 מהנתבעת בגין השימוש בחשמל הציבורי (1,000 ש"ח לחודש). לא הוצג כל פירוט או תחשיב



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/206/2022

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

- 1 מסודר לגבי שיעור הצריכה של המחסנים בתקופה הרלוונטית, בנפרד מהצריכה המשותפת,
2 ובמכפלת תעריף חשמל ספציפי.
- 3 67. עדויותיהם של נחמני ובואנה לקו אפוא בכלליות יתר ונעדרו פירוט מתודולוגי סדור לגבי
4 אופן חישוב חיובי צריכת החשמל הפרטית המיוחסת למחסני הנתבעת. העדויות לא נסמכו
5 על מסד נתונים עובדתי וסדור כמתבקש בנסיבות העניין.
- 6 68. מאחר שסוגיית חיובי החשמל הייתה במחלוקת מהותית בין הצדדים, היה על התובעת
7 להציג תשתית ראייתית מפורטת ומבוססת על נתונים מדויקים להוכחת החוב הכספי הנטען
8 - דבר שלא נעשה במקרה דנן שכן תחשיב התובעת התבסס על אומדן והערכה בלבד (ר' סעי'
9 42 לסיכומי התובעת).
- 10 69. על פי ההלכה הפסוקה, פסיקה על דרך של אומדן, תיעשה רק מקום בו, לאור אופיו וטבעו
11 של הנזק, קיים קושי אובייקטיבי להוכיח את גובהו ואת שיעורו (רע"א 4933/22 **שלמה**
12 **ביטון נ' בונייך בנייה פתוח והשקעות בע"מ**, פורסם בנבו 24.4.2023), סבורני כי במקרה דנן
13 לא היה כל קושי אובייקטיבי להוכיח ובצורה מדויקת ככל הניתן את גובה ושיעור צריכת
14 החשמל הפרטית המיוחסת לנתבעת מתוך הצריכה המשותפת.
- 15 70. בהקשר זה אפנה למוצג 11 לתצהיר בואנה שבו ניתנה קבלה בסך **מדויק** של 2,374.36 ש"ח
16 לבעל דירה שהתחבר באופן זמני לחשמל הציבורי במשך תקופה שבו שיפץ את דירתו
17 (אוקטובר-נובמבר 2021). ללמדנו שקיימת אפשרות לספק מסד נתונים מדויק יותר להוכחת
18 צריכת חשמל פרטית מתוך צריכה משותפת.
- 19 71. פרט לכך, התובעת לא הציגה ראיות מספקות שהיה בהן כדי לאפשר למפקח לערוך אומדן
20 מבוסס. התובעת הסתפקה בנקיבת סכום משוער של 1,000 ש"ח לחודש, מבלי שסיפקה
21 בסיס נתונים רלוונטי ומספק שיבהיר כיצד הגיעה לסכום זה.
- 22 72. לפיכך, אני קובע כי התובעת לא הרימה את נטל ההוכחה הנדרש להוכחת חיובי החשמל
23 בגין הצריכה הפרטית של הנתבעת, ומשכך - אני דוחה רכיב זה של התביעה.
- 24 73. יובהר כי אין בדחיית הרכיב הכספי כדי להכשיר חיבורי חשמל למחסנים ככל שאלה בוצעו
25 בניגוד לדין ולא על פי כללי הבטיחות הנדרשים.
- 26 **החזר כספי עבור הסרת מדבקות הפרסום המיתוגיות**
- 27 74. בסעיפים 26-28 לכתב התביעה טוענת התובעת כי על הנתבעת להשיב לה סך של 1,900 ש"ח
28 בגין תשלום אותו שילמה עבור הזמנת מנוף ובעל מקצוע לשם הסרת מדבקות פרסום
29 מיתוגיות אותן הדביקה הנתבעת בחזית הבית המשותף. התובעת צירפה לכתב התביעה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/206/2022

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

- 1 ולמוציאה חשבונית המעידה על תשלום לבעל מקצוע עבור 'קילוף' המדבקות (מוצג 13
2 לתצהיר בואנה).
- 3 75. אקדים ואומר כי לא מצאתי להיעתר למתן סעד כספי של שיפוי הוצאות התובעת, שכן סעד
4 ההשבה הכספית אינו מושתת על עילה מוכרת הנמצאת בתחום סמכותו העניינית של
5 המפקח על רישום מקרקעין לפי סעיף 72 לחוק המקרקעין.
- 6 76. עילת התביעה בהקשר זה לא התבררה כל צרכה ועסקינן, כך נראה, בסעד כספי המבוסס על
7 עילה נזיקית. נטען כי הנתבעת גרמה נזק לחזית הבית המשותף בהדבקת מדבקות הפרסום
8 ועליה לשלם לתובעת החזר עלות השבת המצב לקדמותו, או לחלופין לפצות את התובעת
9 עבור הנזק הכספי שנגרם לנציגות הבית המשותף כתוצאה מכך שנאלצה לשאת בהוצאות
10 להסרת מדבקות הפרסום.
- 11 77. יש לציין כי אם התביעה בעניין זה מתבססת על הוראות הסכם המכר (כפי שמשמע מטענת
12 הנתבעת, לפיה אין בהסכם המכר איסור על התקנת מדבקות פרסום, כאמור בסיפת סעיף
13 11 לסיכומיה), הרי שבין כך ובין כך מדובר בעילות תביעה החורגות מתחום סמכותי
14 העניינית על פי חוק המקרקעין.
- 15 ויודגש כי בתי המשפט נתנו פירוש מצמצם לסעיף 72 לחוק המקרקעין וקבעו כי אין להרחיב
16 את פירושו (ר' ד"נ 20/73 שמע נ' סדובסקי, פ"ד כ"ח (1), 730; ע"א 664/71 עורקבי ואח' נ'
17 נקר, פורסם בנבו, 14.3.1972; ע"א 458/69 שליט נ' גולדברג, פ"ד כ"ד (1), 231).
- 18 78. מכאן, שדינו של סעד כספי זה - להימחק.
- 19 **סיכום והוצאות**
- 20 79. כאמור, שטחם של המחסנים נשוא התביעה כפי שהוכח לפניי הוא 198 מ"ר. התעריף
21 הרלוונטי לחיוב אותו קבעתי הוא 4 ש"ח למ"ר ותקופת החיוב הראויה היא 36 חודשים.
22 ומכאן, שהתשלום שעל הנתבעת לשלם לנציגות עבור המחסנים הוא 28,512 ש"ח (36
23 חודשים X 198 מ"ר X 4 ש"ח למ"ר).
- 24 אשר לחניות, על הנתבעת לשלם לתובעת את הסך של 2,880 ש"ח (80 ש"ח X 36 חודשים),
25 ובסה"כ: על הנתבעת לשלם לנציגות סך של 31,392 ש"ח.
- 26 80. סכום זה ישולם לנציגות בתוך 60 יום מיום מתן פסק הדין, שאם לא כן, יישא הפרשי
27 הצמדה וריבית ממועד הגשת התביעה ועד למועד מלוא התשלום בפועל.
- 28 81. התביעה לעניין החזר הוצאות חשמל - נדחית. אין בקביעה זו להכשיר חיבורי חשמל ככל
29 שבוצעו בניגוד לדין.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/206/2022

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

- 1 82. הסעד הכספי שעניינו השבת עלות הסרת מדבקות הפרסום – יימחק.
- 2 83. לאור התוצאה אליה הגעתי, בשים לב לפערים בין הסכומים שנתבעו לכתחילה לבין
- 3 הסכומים שנפסקו בסופו של יום, ובהינתן הטעויות (בעניין תעריף דמי החניה) ואי דיוקים
- 4 עובדתיים משמעותיים שהתגלו בכתב התביעה (ביחס לשטח המחסנים), אני מורה כי כל צד
- 5 יישא בהוצאותיו.

ניתן היום, א' באייר תשפ"ה, 29 באפריל 2025, בהעדר הצדדים.

ארז שטיינברג
מפקח על רישום מקרקעין
נתניה