



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/658/2020

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

לפני כבוד מפקח על רישום מקרקעין
מאיר פורת

נציגות הבית המשותף - רח' בן גוריון 59, כפר סבא
על ידי מר מרכוס טוניק
באמצעות ב"כ: עו"ד פרל אופיר
נבטים 10, פתח תקווה
טל': 050-5811552 פקס: 077-2161401

התובעת:

נגד

אלמז ליבנת,
בן גוריון 59/21, כפר סבא
טל': 054-5725213

הנתבעת:

פסק דין

1. עניינה של התביעה בבית משותף ברח' בן גוריון 59 בכפר סבא, הידוע כחלקה 227 בגוש 6439 (להלן - "הבית המשותף"). התובעת היא נציגות הבית המשותף (להלן - "התובעת"). הנתבעת, גב' אלמז ליבנת (להלן - "הנתבעת"), היא הבעלים של דירה הרשומה כתת חלקה 20 בבית המשותף.

2. בכתב התביעה, שהוגש בתאריך א' בכסלו תשפ"ב (5.11.2021) עתרה התובעת למתן סעד כספי המורה חיוב הנתבעת בתשלום סך של 1,350 ש"ח, משלא שילמה את חלקה בהוצאות החזקה תקינה של הרכוש המשותף בבית המשותף החל מחודש יולי 2020 ועד חודש נובמבר 2020, בסך של ₪ 270 לחודש.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/658/2020

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

3. בכתב ההגנה, שהוגש בתאריך כ"ד בטבת תשפ"ב (28.12.2021), טענה הנתבעת בין השאר כי בשל נזקים שנגרמו לדירתה בשל הרכוש המשותף, ולאחר שנאלצה לשלם את הוצאות הנזק שנגרם לה מכספה לנוכח התנערותה התובעת מכך, הודיעה לתובעת כי היא מקזזת את הוצאות התיקון מדמי הוועד השוטפים. אולם בסופו של דבר, ועוד בטרם הוגשה התביעה, הגיעה עם התובעת להסכמות, ושלמה בתאריך כ"ט בחשון תשפ"א (16.11.2020), סך של 1,620 ₪, המהווים את מלוא התביעה ואף חודש אחד נוסף. לפיכך, לא כל מקום להגיש את התביעה נגדה. לכתב ההגנה צירפה הנתבעת תמלול שיחה, קבלה על תשלום 1,620 ₪ מתאריך 16.11.2020, וכן מסמך מחברת ש.ח.ר נזקי צנרת מתאריך 17.10.17.

4. יצוין כי המסמך שהוגש על ידי הנתבעת הוכתר "כתב הגנה וכתב תביעה שכנגד, במסגרתו העלתה התובעת את טענותיה בקשה לעלות התיקונים שלטענתה נאלצה לשלם בגין נזקי הרטיבות שנגרמו לה. יצוין כי התובעת לא שלמה אגרה בגין ההליך, ומשכך לא נפתח תיק בעניין.

5. בתאריך כ' באדר תשפ"א (4.3.2021), הגישה התובעת כתב הגנה במסגרת כתב התביעה שכנגד, על-אף שהליך כזה לא נפתח כאמור.

6. בדיון שהתקיים בתאריך כ"ט בסיון תשפ"א (9.6.2021) שמעתי את טיעוני הצדדים. ולאחר שהוסכם על ידי הצדדים כי הנתבעת שילמה לנציגות למעשה את כל חובה הנטען, התייתרה למעשה התביעה, פרט לנושא הוצאות ההליך עליו עמדה התובעת.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה**

מס' תיק: 6/658/2020

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

7. במסגרת הדיון, סיכמו הצדדים את טענותיהם בעל-פה, ולבקשתם ניתנה להם גם האפשרות להגיש אסמכתאות בכתב לעניין זה, וכך הם אכן עשו.

תמצית טענות התובעת לעניין הוצאות ההליך:

8. לטענת התובעת, רק בעקבות הגשת התביעה, שלמה הנתבעת את חובה לתובעת. אין מחלוקת כי החוב שולם בתאריך כ"ט בחשון תשפ"א (16.11.2020), אולם כתב התביעה הוגש בתאריך י"ח בחשון תשפ"א (5.11.2020), ולאחר שלושה ניסיונות לבצע את מסירתו לידי הנתבעת, שלא צלחו, הומצא לנתבעת על ידי הנחתו בתיבת הדואר שלה בתאריך כ"ד בחשון תשפ"א (11.11.2020). כמו כן, בתאריך כ"ה בחשון תשפ"א (12.11.2020), נשלחה לנתבעת הודעה בדבר מועד הדיון הקבוע לתיק, וכך הנתבעת שלמה רק את חובה, רק לאחר שנודע לה על אודות התביעה ובעקבותיה. התובעת נאלצה לשלם אגרת תביעה, עלויות שליחות, שכ"ט עורך דין, וכן נציגי התובעת, נאלצו לבזבז את זמנם ולפיכך על הנתבעת לשאת בדמי בטלתם.

9. לטעוניה בכתב, צירפה התובעת העתק מאישור מסירת השליח וצילום מסך המאשר לטענתה את שליחת מסרון ווטסאפ לנתבעת בתאריך 12.11.2020.

תמצית טענות הנתבעת לעניין הוצאות ההליך:

10. לטענת הנתבעת, אין עונשין אלא אם כן מזהירין, ולפיכך לו הייתה מקבלת מכתב מוועד הבית על כך שתוגש נגדה תביעה ככל שלא תסדיר את חובה, הייתה משלמת את חובה. ולראייה משנודע לה בעקבות הודעה שנתלתה על לוח המודעות בבית המשותף, שנעשתה פנייה להגשת תביעה, עוד בטרם הומצא לידיה כתב התביעה והזימון לדיון, מייד קבעה מועד להסדרת התשלום. לפיכך לא מקום לפנות להליך משפטי לפני שמוצו כל האפשרויות האחרות המתבקשות, לרבות פנייה אליה פנים אל פנים, במיוחד שאין היא סרבנית תשלום סדרתית.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/658/2020

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

11. לטיעוניה בכתב צירפה הנתבעת דו"ח פעילות של הנציגות לחודש אוקטובר 2020, תמלול שיחה להסדרת החוב מתאריך כ"ה בחשון תשפ"א (12.11.2020) שלטענתה התרחשה בשעה 09: 57, וכן צילום מסך של מסרון ווטסאפ מתאריך כ"ה בחשון תשפ"א (12.11.2020) בשעה 11: 05.

דיון והכרעה

12. בהתאם להוראת סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, חייב כל בעל דירה בבית משותף להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף, ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג. בבחינת חובה עצמאית ונפרדת, בת אכיפה, שאינה נתונה לשיקול דעתו של בעל הדירה, המוטלת על כל בעל דירה בבית משותף. תכליתה, להבטיח שלא תיפגע הקופה המשותפת, ובתוך כך בעלי הדירות האחרים בבית המשותף המשלמים חלקם בהוצאות שנועדו להבטיח ניהולו התקין של הבית המשותף והחזקתו [רע"א 294/87 שלום נ' נציגות הבית המשותף ברחוב בן יהודה 2 ירושלים (נבו, 28.10.1987); ע"א (מחוזי ת"א) 204/79 ויזר נ' נציגות הבית המשותף רחוב חן 14 פתח תקווה, (נבו, 31.12.1979); ע"א (מחוזי ב"ש) 1133/03 קבלו נ' נציגות הבית המשותף סלבי זכריה, (נבו, 17.5.2004); עש"א (מחוזי י-ם) 57539-06-14 וינוגרד נ' נציגות הבית המשותף ברחוב עוזיאל 89 ירושלים, (נבו, 16.11.2014)].

13. לכן, ככלל, נקודת המוצא היא שאי אפשר לקבל מצב, שבו אחד מבעלי הדירות, יעשה דין לעצמו, ויחליט כי הוא אינו משתתף בהוצאות השוטפות של ועד הבית, בטענות שונות, לרבות בטענה כי מגיעים לו כספים מוועד הבית או כי עומדת לו זכות קיזוז כזו או אחרת. ככל שבעל דירה סבור כי הוועד חב לו כספים, עליו לפנות בהליך נפרד כדי להוכיח את טענתו, אך אין לו כל אפשרות לעכב את תשלום דמי הוועד השוטפים



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/658/2020

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

[לעניין התנאים המצטברים אשר נקבעו בפסיקה כתנאי לזכאותו של דייר בהחזר הוצאות אשר הוציא לשם תיקון ליקוי ברכוש המשותף רע"א 4984/17 שמעון חיים נ' נציגות הבית המשותף סוקולוב 48 קרית אתא (14/12/17)].

14. יודגש כי את דמי הוועד השוטפים יש לשלם כחובה עצמאית ונפרדת, שאינה נתונה לשיקול דעתו של בעל הדירה. שאחרת כיצד יוכל להתנהל הבית המשותף? דומה הדבר לסכסוך כספי שיש לאזרח אל מול מדינת ישראל או אל מול הרשות המקומית שבה הוא מתגורר, כאשר לטענתו המדינה או הרשות המקומית חבה לו כספים מסיבות שונות. היעלה על הדעת שהוא יפסיק לשלם את מס ההכנסה או את המע"מ לרשויות המס? היעלה על הדעת כי הוא יפסיק לשלם את דמי הארנונה השוטפים? כך בדיוק גם בכל הקשור לתשלום ועד הבית השוטפים. לכן, אין לקבל כל טענה בדבר עיכוב תשלום חוב לוועד הבית, מחמת קיזוז או סיבה דומה לכך.

15. וכן, חברי ועד הבית, ממלאים למעשה תפקיד כפוי טובה לטובת ציבור בעלי הדירות בבית המשותף. אין שכר בפעולתם, והם נדרשים לבצע מטלותיהם, בהתנדבות למען כל דיירי הבית המשותף, ומשכך על בעלי הדירות לסייע להם, ולא להקשות עליהם מלבצע את תפקידם.

16. לא יעלה על הדעת, כי חברי הנציגות ייאלצו להידפק על דלתות השכנים כעניים בפתח ולרדוף אחר שכנים ובעלי דירות, כדי שאלו יואילו בטובם לשלם את דמי הוועד השוטפים. על בעלי הדירות לדאוג לשלם מראש ובתקופה שנקבעה לכך, את דמי הוועד השוטפים בלי שנציגי הוועד ייאלצו לשמש גם כפקידי גבייה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/658/2020

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

ובמיושם לעניינו

17. אין למעשה מחלוקת כי הנתבעת ידעה על חובתה לשלם את דמי הוועד השוטפים, ובאופן מודע סירבה לשלם בטענת קיזוז, שכאמור אין לה מקום.

18. וכן, גם אם אניח לטובת הנתבעת כי נודע לה על כך שהוגשה נגדה תביעה רק לאחר שכבר גמלה בליבה ההחלטה לשלם את החוב, וגם אם מקבל אני את טענת הנתבעת לפיה היא אינה סרבנית תשלום סדרתית, אין מחלוקת כי התשלום מושא ההליך בוצע בפועל לאחר שנודע לה על התביעה ועל מועד הדיון.

19. אינני מקבל את טענת הנתבעת לפיה היה על הנציגות לפנות אליה בפגישה פנים אל פנים, לפני הגשת התביעה. אכן, ככלל בטרם פנייה להליכים משפטיים יש לנסות לפתור המחלוקת ולעשות מאמצים לסיימה מבלי להיזקק להליכים משפטיים, אך בענייננו, הנתבעת ידעה כאמור על החוב שלה לנציגות, ובמודע, משום טענת קיזוז שכאמור אין לה מקום, בחרה שלא לשלמו. משכך טענת הנתבעת כי היה על התובעת באמצעות נציגיה להיפגש עמה לפני הגשת התביעה, נדחית. (במאמר מוסגר ובהתייחס לכותרת טענת הנתבעת בטיעוניה בכתב לפיה "אין עונשין אלא אם כן מזהירין", יצוין כי מדובר בכלל שתקף במשפט העברי עבור עבירות פליליות שעונשן הן בידי אדם, אך בכל הקשור למשפט אזרחי, נחלקו הדעות האם כלל זה חל לגבי דיני ממונות שכן הם אינם בגדר עונש - מכילתא משפטים נזיקין ז; תוספות בבא קמא מט ב).

20. אשר להוצאות ההליך - נקודת המוצא בפסיקת הוצאות, היא כי בעל דין שזכה בהליך, יזכה בהוצאות שהוציא לשם קידום ההליך, כאשר הדבר נועד למנוע חסרון כיס של הזוכה, להרתיע תובעים בכוח מנקיטת הליכי סרק ולעודד נתבעים בכוח להימנע מהתגוננות סרק, כאשר העיקרון הוא שהוצאות המשפט



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/658/2020

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

הנפסקות צריכות להיות מידתיות להליך עצמו ולמהותו (ע"א 9648/16 אורהייטק GIS בע"מ נ' חן אביטן משרד עורכי דין, בפסקה 67 (נבו 28.2.2018); רע"א 7650/20 Magic Software Enterprises Ltd נ' פאירפלאי בע"מ, בפסקאות 9-11 (נבו 28.12.2020)).

21. תקנה 151(א) לתקנות סדר הדין האזרחי התשע"ט-2018 (להלן-"התקנות") קובעת כי תכלית חיוב בעל דין בהוצאות היא "לשפות את בעל הדין שכנגד על הוצאותיו בהליך בהתחשב בתוצאותיו, במשאבים שנדרשו לניהולו ובהתנהלות בעלי הדין". במסגרת שומת ההוצאות נדרשת הערכאה הדיונית לבטא את "האיזון הראוי שבין הבטחת זכות הגישה לערכאות, הגנה על זכות הקניין של הפרט ושמירה על שוויון בין בעלי הדין" (תקנה 151(ב) לתקנות).

22. תקנה 152 לתקנות קובעת כי: בתום הדיון יפסוק בית המשפט הוצאות סבירות והוגנות, זולת אם מצא שקיימים טעמים מיוחדים שלא לחייב בהוצאות כאמור. כלומר, ברירת המחדל היא פסיקת הוצאות, ורק אם קיימים טעמים מיוחדים, לא ייפסקו הוצאות.

23. תקנה 153 לתקנות, קובעת את שיעור הוצאות המשפט שיש לפסוק, כאשר נקבע באופן מפורש כי סכום שכר טרחת עו"ד, לא יפחת מהתעריף המינימאלי בכללי לשכת עורכי הדין.

153 (א) סכום שכר טרחת עורך דין שיפסוק בית המשפט לטובת בעל הדין שזכה בהליך, בכפוף לאמור בתקנת משנה (ג), לא יפחת מן התעריף שנקבע לעניין שכר טרחת עורך דין בכללי לשכת עורכי הדין (התעריף המינימאלי המומלץ), התש"ס-2000, זולת אם הורה בית המשפט, מטעמים מיוחדים, על תשלום סכום נמוך יותר מהסכום האמור.

(ב) בית המשפט יכלול בשכר טרחת עורך הדין, סכום השווה למס ערך מוסף מקום שבו הזוכה שילם או מחויב לשלם מס ערך מוסף לעורך דינו, זולת אם סבר כי הזוכה רשאי לנכות את מס התשומות בשכר טרחת עורך דינו, ובלבד



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/658/2020

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

שלא יפסוק סכום כאמור כרכיב נפרד.

(ג) בקביעת שיעור ההוצאות יתחשב בית המשפט, בין השאר, בשווי הסעד שנפסק וביחס שבינו לבין הסכום שנתבע, בדרך שבה ניהלו בעלי הדין את הדיון, במורכבות ההליך, בהשקעת המשאבים בהכנתו ובניהולו ובסכום ההוצאות שהתבקש.

(ד) בהחלטה יפרט בית המשפט את השיקולים שהנחו אותו בקביעת שיעור ההוצאות.

24. בתקנה 155 לתקנות נקבע:

"155. (א) בית המשפט יפסוק הוצאות משפט, ובלבד שבעל הדין פירט בסיכומי טענותיו באופן מפורש ומפורט את הוצאות המשפט כפי שנדרשו לצורך ההליך וצירף מסמכים התומכים בכך.
(ב) סכום הוצאות משפט יהיה צירופם של כל ההוצאות שהוצאו בעין ושנדרשו להליך כפי שיורה בית המשפט.
(ג) השופט שנתן את ההחלטה יורה על הוצאות המשפט, זולת אם הדבר נבצר ממנו."

25. התקנות משקפות את הפסיקה שנהגה קודם לכניסתן לתוקף, תוך שינוי אחד משמעותי שלפיו ברירת המחדל היא חיוב בהוצאות, כאשר על בית המשפט להצביע על טעמים מיוחדים שלא לעשות כן.

26. במסגרת בג"ץ 891/05 תנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית בישראל בע"מ נ' הרשות המוסכמת למתן רשיונות יבוא-משרד התעשייה המסחר (נבו 30.06.2005), נותחו על ידי כב' הרשם (כתוארו אז) יגאל מרזל, תכליות חיוב בעל דין בהוצאות רעהו, כאשר המסקנה הייתה כי אמת המידה הנכונה לחיוב שכר טרחת עורך דין הוא כי ההוצאות צריכות להיות סבירות, הכרחיות ומידתיות. במסגרת הקווים המנחים לשימוש באותן אמות מידה נקבע, בין השאר כי יש להתחשב בהתנהגות הצדדים ובדרך שבה ניהלו את ההליך;



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/658/2020

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

שיקול נוסף הוא הסעד המבוקש או הסכום השנוי במחלוקת; כמו כן יש להתחשב במורכבות התיק והזמן שהושקע בהכנתו; השיקול האחרון המוזכר הוא חשיבות העניין בעבור בעלי הדין.

27. **ובמיושם לענייננו** - לאחר ששקלתי את מכלול השיקולים הרלוונטיים כמפורט לעיל, ולאחר ששקלתי את מלוא טענות הצדדים, וכמו כן נתתי דעתי לשלב בו הסתיימה התביעה, לגובה התביעה, לנושא ההידרשות לכתב התביעה שכנגד שבסופו של דבר לא שולמה בגינו אגרה. וכן נתתי דעתי לכך שלבסוף ההליך הסתיים ללא דיון הוכחות, ובכך חסכו הצדדים זמן יקר - הן מזמנם, והן בזמן שיפוטי יקר - התוצאה שאליה הגעתי היא כי **בנוסף** לסכום שכבר שלמה הנתבעת, תשלם הנתבעת לתובעת את הסכומים הבאים:

א. הוצאות ההליך בסך של 731 ש"ח, בגין אגרת תביעה ושליחויות. לסכום זה יתווספו הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום הגשת התביעה (5.11.2020) ועד למועד מלוא התשלום בפועל.

ב. הוצאות שכ"ט עו"ד בסך של 800 ₪. לסכום זה יתווספו הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום הגשת התביעה (5.11.2020) ועד למועד מלוא התשלום בפועל.

המזכירות תמציא העתק פסק הדין לבאי כוח הצדדים / לצדדים, בדואר רשום עם אישורי מסירה.

ניתן היום, כ"ז אב תשפ"א, 05 אוגוסט 2021, בהעדר הצדדים.


מאיר פורת
המפקח על רישום מקרקעין
פתח תקווה