



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/298/2020

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

לפני כבוד מפקח על רישום מקרקעין
אורי שלומאי

1	נ.ת.מ ניהול מגדל ירון מילר בע"מ	התובעות:
2	נציגות הבית המשותף רחוב ההגנה 13 ראשון לציון	
	שתייהן באמצעות ב"כ: עו"ד יואב ארבן או עתליה מורגנבסר ואח'	
	נגד	
	קטינה אורי ובניו בע"מ	הנתבעים:
	באמצעות ב"כ: עו"ד יעקב בוטניק	

פסק דין

1. מונחת לפניי בקשת התובעות למתן פסק דין מחמת היעדר התייצבות (להלן - **הבקשה**).
2. הנכס מושא התביעה מצוי ברחוב ההגנה 13 ראשון לציון, הידוע כגוש 3946 חלקה 450 (להלן - **הבית המשותף**). התובעות הן חברת הניהול של הבית המשותף אשר כנטען משמשת כחברה מתחזקת בהתאם לסעיף 71(ב) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן - **חוק המקרקעין**) והתובעת 2 היא נציגות הבית המשותף; הנתבעת היא חברה שהייתה אחת מחברי קבוצת הרכישה אשר יזמו את הקמת הבית המשותף ובעלת זכויות ב-6 יחידות מסחר בקומת הקרקע, 5 מחסנים ו-19 חניות.
3. כפי שיפורט להלן מאז הגשת כתב התביעה בשנת 2020 ועד היום הנתבעת נמנעת מלהתדיין בפניי ולהגיש תצהירים ותיק מוצגים כדין. ביום 5.10.2021 התקיים דיון הוכחות בתיק אליו לא התייצבה הנתבעת, ובמסגרת הדיון שמעתי את עדויות המצהירים בהתאם לסמכותי לפי תקנה 75(2) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 (להלן - **תקנות סדר הדין האזרחי**) אך לא נעתרתי לבקשת התובעות ליתן פסק דין בהעדר הגנה. חלף זאת, קבעתי את התיק לדיון הוכחות נוסף ליום 28.12.2021 (ראו החלטתי מיום 20.10.2021).
4. גם לדיון ההוכחות שנקבע ליום 28.12.2021 לא התייצבה הנתבעת, חרף החלטותיי המפורשות הדוחות את הבקשות לאי התייצבות לדיון. אשר על כן, ביקשו התובעות היום ליתן פסק דין בהיעדר התייצבות.

תמצית טענות הצדדים בכתב התביעה וההגנה המתוקנים



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/298/2020

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

5. לטענת התובעת, הנתבעת הפרה את הסכם הניהול שנכרת עם התובעת ואת הוראות הדין בכך שלא שילמה את חלקה בהוצאות הבית המשותף, וחובה מגיע לכ-656,015 ש"ח (עבור נובמבר 2019-מרץ 2021) וזאת בנוסף לחובת הפקדת פיקדון עבור שלושה חודשי תשלום בסך 128,283 ש"ח.
6. כפי שעולה מכתב התביעה והנספחים לו, במהלך שנת 2019 התקשרה נציגות הבית המשותף של הבניין עם תובעת 1 בהסכם למתן שירותי ניהול ואחזקה (להלן - **הסכם הניהול**). בהתאם להוראות ס' 3.1 להסכם הניהול, התחייבה התובעת לספק שירותי ניהול ואחזקה בבניין החל ממועד קבלת טופס 4, שהתקבל במהלך חודש אוקטובר 2019. ואולם, החל מחודש אוקטובר 2019 הנתבעת בחרה לעשות דין לעצמה ולא לשלם את דמי הניהול. משכך, ביום 11.5.2020 התובעת 1 שלחה מכתב התראה לנתבעת, ובתגובה טענה הנתבעת כי היא אינה מחויבת בתשלום מאחר שהבית עומד כ"בניין רפאים ריק" בשל הקורונה. נטען כי מדובר בטענה חסרת תום לב העומדת בניגוד לדין (סעיף 58 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1968 (להלן - **חוק המקרקעין**)) ובניגוד להסכמי השיתוף שנחתם בין חברי קבוצת הרכישה לתובעת 1. כמו כן התובעות מכחישות את טענות הנתבעת לפיהן לכאורה ניתקה את החשמל מנכסי הנתבעת. נטען כי מדובר היה במניעת מפגעי בטיחות כתוצאה מחיבור לא תקין של החשמל ביחידות השייכות לנתבעת. עוד נטען, כי שוכריה של הנתבעת ביצעו בתובעת 1 מעשי נקם בכך שחסמו את הגישה לחניון, וכי הנתבעת מבצעת פעולות על מנת להפריע לניהול התקין של הבית המשותף.
7. הנתבעת טענה בכתב ההגנה המתוקן להעדר יריבות עם התובעת 1. לטענתה, תובעת 1 אינה משמשת כחברה מתחזקת לפי הגדרתה בחוק המקרקעין ומשכך, כך נטען, גם אין כל הסכם מחייב בין נתבעת לתובעת 1. בהקשר זה נטען כי נציגות הבית המשותף, שיכולה היתה להיבחר רק לאחר רישום הבית המשותף (בינואר 2021) לא היתה מוסמכת לחתום על הסכם הניהול ועל כן הוא אינו תקף. כמו כן נטען, שבעקבות מגפת הקורונה הבית עמד שומם והתובעת 1 לא העניקה שירותי ניהול בסיסיים (ניקיון, תחזוקה, אבטחה וכו') המצדיקים תשלום עבורה.

תמצית ההליכים הדיוניים

8. ביום 22.3.2021 התקיים קדם משפט במסגרתו התברר, בין היתר, כי ישנו הליך תלוי ועומד בפני המפקח על המקרקעין באשדוד בעניינם של הצדדים, בבקשה של הנתבעת לכינוס האסיפה הכללית. כמו כן, במסגרת הדיון נעתרתי לבקשה לתיקון כתב התביעה. לסופו של הדיון התיק נקבע לדיון הוכחות ליום 5.10.2021.
9. כתב תביעה מתוקן הוגש ביום 26.4.2021 וכתב הגנה מתוקן הוגש ביום 24.6.2021. ביום 8.8.2021 התובעות הגישו תיק מוצגים ותצהירים מטם מר חיים בר דוד, מנהל אצל התובעת 1 (להלן - **בר דוד**) ומטעם מר אהרון פיינר, יו"ר הנציגות (להלן - **פיינר**)



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/298/2020

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

10. ביום 29.9.2021 הגישה הנתבעת בקשה לעיכוב הליכים עד להכרעה בתביעה לסעד הצהרתי שהגישה ללשכת המפקח על המקרקעין באשדוד. השתלשלות העניינים בעניינה של בקשה זו פורטה בהרחבה בהחלטתי מיום 20.10.2021 בגדרה דחיתי את הבקשה.
11. לשלמות התמונה יצוין כי ביום 4.10.2021 - יום לפני מועד דיון ההוכחות - הנתבעת הגישה בקשה לדחיית מועד דיון, בקשה אותה דחיתי. כמו כן באותו היום דחיתי את בקשת הנתבעת לפסול עצמי מלשבת בתיק (להלן – **בקשת פסילה**).
12. לאור החלטותי לעיל, דיון הוכחות התקיים במועדו, ביום 5.10.2021 אך, כאמור, הנתבעת עשתה דין לעצמה ולא התייצבה לדיון. משכך, הדיון התקיים במעמד התובעות בלבד.
13. במסגרת הדיון נטען על ידי התובעות כי כתב התביעה לסעד הצהרתי שהוגש ללשכת אשדוד, בגינה התבקש לעכב הליכים, כלל לא נמסרה לנציגות. לגופו של עניין נטען כי כיום השוכרים של הנתבעת משלמים לתובעת והנתבעת בעצמה מפנה את השוכרים לתובעת, קרי היא מכירה בסמכותה של התובעת. התובעות גם הפנו להחלטת הנציגות מאוקטובר 2019 הנותנת סמכות לתובעת 1 לגבות דמי ניהול, החל מנובמבר 2019. כמו כן, היות ועלתה טענה מצד הנתבע בדבר ספק היות תובעת 1 מתחזק של הבניין ובעניין תוקף ההסכם, התקיימה אסיפה כללית של בעלי הנכסים בבית המשותף במסגרתה אישרו את מינויה של התובעת 1 כגוף מתחזק החל מקבלת טופס 4 לבית המשותף. עוד יצוין כי בדיון העיד מר פיינר, המצהיר מטעם נתבעת 2.
14. ביום 10.10.2021 הוגשה הודעה מטעם הנתבעת על הגשת ערעור בגין החלטתי הדוחה את בקשת הפסילה ומשכך השהיתי את המשך ההליכים בתיק עד להחלטה בערעור.
15. ביום 19.10.2021 דחה בית המשפט העליון את הערעור על החלטתי שדחתה את בקשת הפסילה, ובמסגרת החלטתי מיום 20.10.2021 בגדרה דחיתי את הבקשה לעיכוב הליכים קבעתי את התיק לדיון הוכחות נוסף.
16. ביום 25.11.2021 הגישה הנתבעת בקשה נוספת לעכב את ההליכים בתיק זה עד להכרעה בערעור על החלטתי מיום 20.10.2021 שהוגש לבית המשפט המחוזי. כמו כן, הנתבעת ביקשה להאריך את המועד להגשת תצהירי עדות ראשית ולדחות את מועד הדיון שנקבע בתיק זה עד להכרעה בבקשה זו ו/או עד להכרעה בערעור. ואולם, ביום 30.11.2021 דחה בית המשפט המחוזי את ערעורה של הנתבעת.
17. ביום 6.12.2021 הוגשה בקשה בהסכמת הצדדים לדחיית מועד הדיון, עקב דיון מקביל בבית משפט השלום ברחובות. לאחר שקבעתי בהחלטתי מאותו יום כי יומני אינו מאפשר את דחיית הדיון למועדים שהוצעו, התובעים ביקשו להותיר את מועד הדיון שנקבע, והנתבעת התנגדה לכך.
18. בהחלטתי מיום 10.12.2021 דחיתי את הבקשה לעיכוב הליכים וזאת בהסתמך על נימוקי החלטתי מיום 20.10.2021 שקיבלו תוקף בפסק דינה של ערכאת הערעור. כמו כן, דחיתי את הבקשה לדחיית מועד הדיון, מן הטעם שהבקשה לא עמדה בתנאים הקבועים בתקנות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/298/2020

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

סדר הדין האזרחי לדחיית מועד דיון. זאת, בשים לב לכך שהבקשה הוגשה כחודש וחצי לאחר מועד החלטה בעניין דיון ההוכחות ובהינתן כי הדיון המקביל לא יתקיים באותה שעה בה יתקיים דיון ההוכחות. משכך, קבעתי כי דיון הוכחות יתקיים במועדו. כמו כן ציינתי בהחלטתי כי הנתבעת לא גישה עד היום תיק מוצגים ותצהירים חרף החלטתי מיום 20.10.2021.

19. ביום 22.12.2021 התקבלה בקשה נוספת לדחיית מועד הדיון מן הטעם שהדיון בבית משפט השלום הוקדם לשעה בה יתקיים דיון ההוכחות. לאחר קבלת תגובת התובעות, בהחלטתי מיום 26.12.2021 דחיתי את הבקשה לדחיית מועד הדיון מן הטעם שהדיון נקבע לפני כחודשיים, טרם נקבעה שעת הדיון בבית משפט השלום.

20. ביום 26.12.2021 (הבקשה הונחה על שולחני ביום 27.12.2021, יום לפני מועד הדיון), הודיעה הנתבעת כי לא תתייצב לדיון ההוכחות ולהלן אביא חלקים נבחרים מההודעה (אחסוך מהקורא את הוספת ההדגשים והכתב המובלט בפי שמופיע בהודעה המקורית):

"הודעה למפקח

היות שכפי שטענה מזמן, דעתו של המפקח הנכבד נעלה מזמן נגד המבקשת, המבקשת מברכת על החלטתו השגויה של כב' המפקח מהיום (26.12.2021) - בה אימץ ללא סייג את עמדת המשיבות על קרביה ועל כרעיה הדבר הינו בבחינת מ.ש.ל לכל טענות המבקשת בעניין.

יובהר מראש, כי ביום 28.12.2021 בשעה 9:30 יתייצבו הח"מ ומנהלי המבקשת (ניב קטינה ואורי קטינה) באולמה של השופטת אושרית הובר היימן ברחובות לדיון לאחר הגשת ראיות בתיק המקביל ולא בתיק זה. המחשבה המקוממת כאילו על מנהל המבקשת ואשתו לדחות דיון שנקבע חצי שנה לפני קביעת הדיון בתיק זה רק בגלל מאוויי ליבן של המבקשות והתעקשותו התמוהה והשגויה של המפקח "לקיים את הדיון במועדו"

...

לאור האמור לעיל, הינעלות המפקח על המועד הקיים למרות שברור כי לא ניתן לקיימו לאחר שקודם לכן כבר הסכים לדחייה וחזר בו (!) - קולעת את התיק לאותו מסלול מוכר:

הוספת פרק נוסף לתביעה האישית שתוגש נגד עו"ד יואב ארבן, הוספת פרק נוסף לתלונה המוגשת נגד כב' המפקח (הבר"ע) נגזרת בהעדר זמן מספיק כעת);

שהרי כבר הובהר כי מבחינת המבקשת, הבילוי המשותף של המשיבות עם כב' המפקח בדיון במעמד צד אחד- כפי שנהגו בפעם הקודמת - אמנם שגוי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/298/2020

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

משפטית ואינו רצוי אך אינו מהווה אסון גדול מבחינת המבקשת שבכל מקרה תגיש ערעור על פסק הדין מה גם שעמדתו הלעומתית של המפקח, כמו גם התעקשותו נעדרת ההיגיון לקיים שני דיונים בהעדרה, רק מחזקות את טיעוני הערעור העתידי".

הבקשה דנא

21. התובעות התייצבו לדיון שהתקיים ביום 28.1.2021 ובהמשך לדיון הקודם, ביקשו גם הפעם ליתן פסק דין בהיעדר התייצבות. לטענתן, הנתבעת ממשיכה לעשות כל מה שהיא יכולה על מנת לסכל את ההליך ומתן פסק דין נגדה. כמו כן, הנתבעת ממשיכה לפעול בחוסר תום לב ולעשות שימוש לרעה בהליכי משפט. בנוסף נטען, שהנתבעת לא מקיימת החלטות, לרבות תשלום הוצאות שנפסקו נגדה, באופן שמוכיח שלא ניתן לרפא את הפגמים שנפלו בהתנהלותה עד כה בתשלום הוצאות. אשר על כן התבקש לעשות שימוש בתקנה 42 לתקנות סדר הדין האזרחי ולמחוק את כתב ההגנה של הנתבעים מחמת שימוש לרעה בהליכי משפט ולחילופין ליתן פסק דין בהיעדר התייצבות.

דיון והכרעה

22. אקדים מסקנה לדיון ואומר כי יש להיעתר לבקשת התובעות למתן פסק דין בהיעדר התייצבות. כמו כן, לאחר שעיינתי בטענות התובעות, לרבות בתצהיריהם, אני סבור שיש לקבל את התביעה במלואה, הכל כפי שיפורט להלן.

23. תקנה 75(2) לתקנות סדר הדין האזרחי קובעת כי:

"לא התייצב בעל דין ולא ניתן טעם סביר לאי ההתייצבות, יחולו הוראות אלה:

(1) לא התייצב התובע, ימחק בית המשפט את כתב התביעה או ידחה את התביעה אם מצא טעמים מיוחדים לדחייה;

(2) לא התייצב הנתבע והתובע התייצב, רשאי התובע להוכיח את תביעתו, ויהיה זכאי לסעד שביקש לפי הראיות שהתקבלו".

כפי שתואר לעיל, הנתבעת עושה דין לעצמה ולא מתייצבת לדיוני ההוכחות שנקבעו בתיק חרף החלטותיי המפורשות. במסגרת הדיון שנערך ביום 5.10.2021 סברתי כי על אף העדר התייצבות מטעם הנתבעת ואי הגשת תיקי מוצגים, ניתן יהיה לרפא את הפגמים בתשלום הוצאות. אך משהנתבעת לא התייצבה לדיון ההוכחות שהתקיים ביום 28.12.2021 אני סבור שאין מנוס מליתן פסק דין בהיעדר התייצבות על סמך החומר שבפניי. יוער, כי שקלתי בכובד ראש את בקשת התובעות למחוק את כתב ההגנה של הנתבעת מכוח סמכותי לפי תקנה 42 לתקנות סדר הדין האזרחי הקובעת כי "סבר בית המשפט שבעל דין עשה שימוש



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/298/2020

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

לרעה בהליכי משפט רשאי הוא, מטעם זה בלבד, למחוק את כתב טענותיו כולו או מקצתו". זאת, גם על רקע הניסיונות הבלתי פוסקים של הנתבעת לסכל את ההליך ולעשות דין לעצמה. ואולם, לאחר שעיינתי בכתב התביעה ובנספחיו, בתצהירים ובעדות המצהיר מטעם התובעות, מצאתי כי דין התביעה כנגד הנתבעת להתקבל, וזאת אף ללא צורך במחיקת כתב ההגנה.

24. סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, קובע, כי-

"בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין או המקובלים על פי הנהג, הכול לפי יחס שטח רצפת דירתו אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף" לעניין זה "החזקה תקינה" – שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבניה, לרבות שיפורים שבוצעו בו לאחר מכן בהסכמת בעלי הדירות".

בהקשר זה, חובת תשלום בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף, המוטלת על בעל דירה מכוח סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, נעשית לטובת קופה משותפת בה נצברים התשלומים מכל בעלי הדירות בבית. אי תשלום או פיגור במועד התשלום מצד בעל הדירה פוגע ברמת התחזוקה של הבית, לא כל שכן פוגע בעצם קיומו של הבית בהעדר תשלום ניכר לקופה המשותפת (לטענת התובעות בכתב התביעה המתוקן הבית המשותף מצוי היום בגירעון של כ-125,000 ש"ח). לחילופין, כמו שניכר במקרה שלפנינו, עלולים יתר בעלי הדירות לשאת בחלקו של מי שאינו משלם, כפי שקורה במקרה שלנו. יפה לעניינו קביעת בית המשפט המחוזי בבאר שבע בע"א 1133/03 **קבלו נ' נציגות הבית המשותף** (17.5.2004) כלהלן:

"המערער ככל בעל דירה בבית המשותף חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחויבים ואין הדבר נתון לשיקול דעתו. המערער אינו יכול 'להעניש' את שאר דיירי הבית ולא לשלם חלקו בהוצאות רק משום שסבור שהניהול אינו תקין או מכל סיבה אחרת... אי תשלום מיסי וועד הבית במשך תקופה ארוכה ממי שחייב בתשלום, משמעה פגיעה אפשרית בדיירי הבניין כולם, באשר יכול ונוצר חסר בקופת הנציגות והתוצאה היא הרעה בשירותים המוענקים לדיירים אשר כן ממלאים את חובותיהם".

25. למעשה הנתבעת אינה כופרת בעצם התשלום להוצאות הבית המשותף (ראו בפסקה 2 להודעתה מיום 25.11.2021), ואולם לטענתה יש לפטור אותה (לפחות חלקית) מתשלום



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/298/2020

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

בשל שני טעמים: 1. בשל היעדר תוקף להסכם הניהול ואי ההכרה בתובעת 1 כחברה מתחזקת של הבית המשותף; 2. נוכח מצב הבית משותף בתקופת הקורונה, שלטענה היה שומם ולא ניתנו בו שירותי ניהול. 26. אומר בקצרה כי דין טענות הנתבעת להידחות על שני הרכיבים לעיל, כפי שיוסבר להלן.

הסכם הניהול והכרה בתובעת 1 כחברה מתחזקת

27. בראשית הדברים אבהיר, כי לשיטתי, השאלה האם תובעת 1 היא חברה מתחזקת אם לאו, או שאלת תוקפו של הסכם הניהול אינה מעלה או מורידה במקרה דנן. זאת, על רקע העובדה שכתב התביעה תוקן וגם הנציגות צורפה כתובעת. אשר על כן, ונוכח החובה המוחלטת והבלתי מותנת לשאת בהוצאות הבית המשותף **בהתאם לחוק המקרקעין**, אין נפקא מינה למי ישולמו ההוצאות, לחברה המתחזקת או לנציגות הבית משותף.

28. ואולם, גם לגופו של עניין סבורני כי עלה בידי התובעות להוכיח את מעמדה של התובעת כחברה מתחזקת. סעיף 71(ב) (1) לחוק המקרקעין קובע כי מינויו של מתחזק בבית ייעשה באחת משתי דרכים: האחת, באמצעות הוראה בתקנון של הבית, והשנייה, על ידי החלטה שהתקבלה על ידי רוב של בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם. בפסיקה אף נקבעה דרך נוספת, באמצעות כריתת הסכמים פרטניים בין הגוף המתחזק ובין בעלי היחידות בבית המשותף, הסכמים אשר יחייבו רק את אותם בעלי יחידות שכרתו את ההסכם (ראו: עש"א (חיי) 45124-10-13 **ועד לב העיר חיפה בע"מ נ' ביטון יולנדה** (27.5.2014)).

29. במקרה דנא, סעיף 7.2 לתקנון המוסכם (נספח 1 לתצהירו של פיינר), קובע באופן מפורש כי "מבנה 1, לרבות החניון, ינוהל על ידי מתחזק כמשמעו בסעיף 71(ב) (1) לחוק". מעבר לכך, נציגות קבוצת הרכישה חתמה על הסכם פרטני מול התובעת, המוגדרת הסכם הניהול (נספח 2 לתצהיר הנ"ל) כחברה מתחזקת. בהקשר זה טענה הנתבעת כי הסכם זה לא נחתם על ידי נציגות חוקית מאחר שהבית טרם נרשם כבית משותף. טענה זו אין בידי לקבל ולו מן טעם שכלל בעלי הנכסים בבית המשותף, כולל הנתבעת, חתמו על הסכם שיתוף (נספח 4 לתצהיר הנ"ל) לצורך הקמת הפרוייקט. בהתאם לאמור בסעיף 9.2.4 לאותו הסכם, נקבע כי ימונו 3 חברי וועד שרשאים לקבל כל החלטה בקשר לפרוייקט, לרבות מינוי גורמים שונים להקמת הפרוייקט וניהולו הכוללים לטעמי גם את החברה המתחזקת. ואכן, אותם חברי ועד חתמו על הסכם הפרטני אשר לגישתי מחייב את כלל בעלי הדירות.

30. יתר על כן, הגדילו התובעים וקיימו אסיפה כללית ייעודית לנושא זה ביום 27.7.2021 בה אישרו את מינוי התובעת 1 כחברה מתחזקת של הבית. הנתבעת בחרה מטעמיה שלה להיעדר מהדיון (ראו פרוטוקול נספח 9 לתצהירו של פיינר), ואין לה בעניין זה אלא להלין על עצמה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/298/2020

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

31. מכל מקום, מהאמור לעיל עולה כי התובעת 1 נבחרה כדין כחברה מתחזקת על סמך הדרכים הקבועות בדין, והיא אכן יכולה להוות מקור לדרישת תשלום ולגבייתו מאת הנתבעת.

אי תשלום בשל הקורונה

32. פשפשתי וחיפשתי ולא מצאתי מקור חוקי או פסיקתי התומך בעמדה כי בתקופת הקורונה אין לשלם תשלומים עבור אחזקת הבית המשותף. אמנם, לנציגות בית משותף (או לאסיפה הכללית, בהתאם לנסיבות) שיקול דעת במתן הנחות או פטורים כתוצאה מאירוע זה או אחר (כפי שנעשה במקרה דנא – ראו בפסקאות 26-27 לתצהירו של בר דוד), אך בוודאי שאין בדין חובה המוטלת עליה לפטור בעל דירה מתשלום, גם עקב נסיבות מגיפה עולמית [במאמר מוסגר יצוין כי במסגרת כתב ההגנה המקורי של הנתבעת היא ביקשה לעשות היקש לפטור מארנונה שניתן לכאורה. מעבר לכך שלא צורף פטור כאמור, אין בכך כדי לקבוע שהנציגות מחויבת ליתן פטור המצב זה, והדבר נתון, כאמור לשיקול דעתה או לשיקול דעתה של האסיפה הכללית].

33. יתר על כן, כידוע, קביעת תשלומים עבור הוצאות הבית המשותף נעשית מראש, על פי אומדן הוצאות, ועל כל בעלי הדירות לשאת בהוצאות אלה, גם אם התבררו למפרע שנגבו תשלומים ביתר. במקרה דנן, חישוב ההוצאות נעשה בהתאם לאומדן שצורף לתצהיר של פיינר (נספח 9). עיינתי באומדן האמור, והעולה ממנו כי חלקו הארי מוסב על עלויות תפעול שוטפות שאינן קשורות בהכרח לשימוש בפועל, כגון תחזוקת מעליות, מערכות מיזוג, חשמל, כיבוי אש וכדומה. רכיבי ניקיון ואבטחה, גם בהנחה שלא ניתנו (וטענה זו, כאמור, לא הוכחה בפניי) הם חלק מסוים, לא גדול במיוחד, מסך ההוצאות, וברי כי על הנתבעת לשאת גם ביתר ההוצאות כמו כל בעל נכס בבית המשותף. מעבר לכך, אין בטענת הנתבעת כי לא ניתנו לה שירותים אלה או אחרים כדי לפטור אותה מכלל התשלומים שהתבקשו ממנה, שכן החובה לפי סעיף 58(א) לחוק המקרקעין היא חובה מוחלטת שאינה נתונה לשיקול דעתה של הנתבעת. משכך, גם לגופו של עניין לא מצאתי ממש בטענות הנתבעת בעניין זה.

סיכום

34. בהתאם לבקשת התובעת, ומתוקף סמכותי לפי תקנה 75(2) לתקנות סדר הדין האזרחי ומהנימוקים המצוינים לעיל, אני מחייב את הנתבעת לשלם לתובעת 1 את חובה לפי כתב התביעה המתוקן בסך 656,015 ש"ח (עבור נובמבר 2019-מרץ 2021) וכן אני מחייב אותה להפקיד פיקדון בסך 128,283 ש"ח כיתר בעלי הנכסים בבית המשותף.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/298/2020

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

35. כמו כן, כמו כן, מכוח סמכותי לפי סעיף 130 לחוק המקרקעין אני מורה לרשם המקרקעין לרשום הערה אודות פסק הדין. ההערה תירשם על זכויותיה של הנתבעת קטינה אורי ובניו בע"מ ח.פ. 512255290, בחלקה 450 גוש 3946 (כלל תתי החלקות שבבעלותה). ההערה היא לידיעה בלבד ואינה מגבילה ברישום פעולות או בביצוע עסקאות.

פסיקת הוצאות

36. הכלל בפסיקת הוצאות הוא כי בעל דין שהפסיד בהליך משפטי יחויב בהוצאות ריאליות של בעל הדין שכנגד (ראו: ע"א 9648/16 אורהייטק GIS בע"מ נ' חן אביטן – משרד עורכי דין, בפסקה 67 והאסמכתאות שם (28.2.2018)). כלל זה קיבל אף ביטוי בתקנה 151(א) לתקנות סדר הדין האזרחי, הקובעת כך "חייב בעל דין בתשלום הוצאות נועד לשפות את בעל הדין שכנגד על הוצאותיו בהליך בהתחשב בתוצאותיו, במשאבים שנדרשו לניהולו ובהתנהלות בעלי דין". יתר על כן, התקנות במתכונתן הנוכחית אף מחייבות את הערכאה השיפוטית לפסוק הוצאות בתום הדיון, אלא אם קיימים טעמים מיוחדים שלא לחייב בהוצאות (תקנה 152). באשר לשיעור ההוצאות קבע מחוקק המשנה כי הערכאה הדיונית תתחשב, בין היתר, "בשווי הסעד שנפסק וביחס שבינו לבין הסכום שנתבע, בדרך שבה ניהלו בעלי הדין את הדיון, במורכבות ההליך, בהשקעת המשאבים בהכנתו ובניהולו ובסכום ההוצאות שהתבקש" (תקנה 153(ג) לתקנות סדר הדין האזרחי).

37. לאור התוצאה שהגעתי אליה – לפיה התביעה התקבלה במלואה, ולנוכח התנהלות הנתבעת אשר נעדרה משני דיוני הוכחות ולא הגישה תצהיריה במועד, כמתואר בהרחבה לעיל, ומאידך גיסא בהתחשב בהוצאות שנפסקו בעבר, אני מחייב אותה לשאת בתשלום הוצאות התובעות בסך 8,500 ש"ח שישולמו תוך 30 יום מיום המצאת פסק הדין.

ניתן היום כ"ה טבת, תשפ"ב (29 דצמבר, 2021) בהעדר הצדדים. עותק יומצא.

אורי שלומאי

מפקח על רישום מקרקעין
חולון