



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/132/2020

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

לפני כבוד מפקח על רישום מקרקעין  
אורי שלומאי

<p>נציגות הבית המשותף ברח' קרל נטר 1 ראשל"צ באמצעות קלינטון ניהול ואחזקת בתים משותפים באמצעות ולדבויס אביבית ת"ז 036189520 באמצעות ב"כ: עו"ד דרדיק אירית ת.ד 548 כפר סבא 44104 טל': 0525776571 פקס: 097401175</p>	<p>1</p>	<p>תובעת</p>
<b>נגד</b>		
<p>זלצמן משה, ת.ז. 005263058  באמצעות ב"כ: עו"ד ישראל אליאב רוטשילד 78 (בית גוליברודה), ראשון לציון טל': 050-5273012 פקס: 03-9502245</p>	<p>1</p>	<p>נתבעים</p>
<p>זלצמן יפה, ת.ז. 007188246  באמצעות ב"כ: עו"ד ישראל אליאב רוטשילד 78 (בית גוליברודה), ראשון לציון טל': 050-5273012 פקס: 03-9502245</p>	<p>2</p>	
<p>אליאסי דן, אחר 123456789 [לא רשום כבעלים]  באמצעות ב"כ: עו"ד גוטליב אליהו כץ 30/11, פתח תקווה טל': 0526519991 פקס: 035097757</p>	<p>3</p>	
<p>אליאסי מרים, אחר 049447386  באמצעות ב"כ: עו"ד גוטליב אליהו כץ 30/11, פתח תקווה טל': 0526519991 פקס: 035097757</p>	<p>4</p>	
<p>חנאי אבישי, ת.ז. 032700262  באמצעות ב"כ: עו"ד ישראל אליאב רוטשילד 78 (בית גוליברודה), ראשון לציון טל': 050-5273012 פקס: 03-9502245</p>	<p>5</p>	



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/132/2020

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

- 6 **גדסי מורי מרים, ת.ז. 041353798**
- באמצעות ב"כ: עו"ד גוטליב אליהו  
כץ 30/11, פתח תקווה  
טל': 0526519991 פקס: 035097757
- 7 **אינשטיין זלמן, ת.ז. 003403623**
- באמצעות ב"כ: עו"ד גוטליב אליהו  
כץ 30/11, פתח תקווה  
טל': 0526519991 פקס: 035097757
- 8 **אינשטיין עליזה, אחר 4173563**
- באמצעות ב"כ: עו"ד גוטליב אליהו  
כץ 30/11, פתח תקווה  
טל': 0526519991 פקס: 035097757
- 9 **מאירי מינה, ת.ז. 68417567**
- באמצעות ב"כ: עו"ד גוטליב אליהו  
כץ 30/11, פתח תקווה  
טל': 0526519991 פקס: 035097757
- 10 **סיזניוף חנון, ת.ז. 058424672**
- באמצעות ב"כ: עו"ד ישראל אליאב  
רוטשילד 78 (בית גוליברודה), ראשון לציון  
טל': 050-5273012 פקס: 03-9502245  
עו"ד גוטליב אליהו  
כץ 30/11, פתח תקווה  
טל': 0526519991 פקס: 035097757
- 11 **תמם רחל, ת.ז. 051191500**
- באמצעות ב"כ: עו"ד ישראל אליאב  
רוטשילד 78 (בית גוליברודה), ראשון לציון  
טל': 050-5273012 פקס: 03-9502245



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/132/2020

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

- 12 פדלון רפאל, אחר 05286740
- באמצעות ב"כ: עו"ד ישראל אליאב  
רוטשילד 78 (בית גוליברודה), ראשון לציון  
טל': 050-5273012 פקס: 03-9502245
- 13 סקינזס דורית, ת.ז. 054706270
- באמצעות ב"כ: עו"ד ישראל אליאב  
רוטשילד 78 (בית גוליברודה), ראשון לציון  
טל': 050-5273012 פקס: 03-9502245
- 14 פדלון אורי (חלפו) ת.ז. 056125891
- באמצעות ב"כ: עו"ד ישראל אליאב  
רוטשילד 78 (בית גוליברודה), ראשון לציון  
טל': 050-5273012 פקס: 03-9502245
- 15 פדלון יוסף, ת.ז. 058637547
- באמצעות ב"כ: עו"ד ישראל אליאב  
רוטשילד 78 (בית גוליברודה), ראשון לציון  
טל': 050-5273012 פקס: 03-9502245
- 16 סרוסי עופר, ת.ז. 022075402
- באמצעות ב"כ: עו"ד ישראל אליאב  
רוטשילד 78 (בית גוליברודה), ראשון לציון  
טל': 050-5273012 פקס: 03-9502245
- 17 קורצמן צפורה, ת.ז. 052751450
- באמצעות ב"כ: עו"ד ישראל אליאב  
רוטשילד 78 (בית גוליברודה), ראשון לציון  
טל': 050-5273012 פקס: 03-9502245
- 18 שמואלי יעקב, ת.ז. 057878019
- באמצעות ב"כ: עו"ד ישראל אליאב  
רוטשילד 78 (בית גוליברודה), ראשון לציון  
טל': 050-5273012 פקס: 03-9502245



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/132/2020

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

שמעון זליג ושות' חברה קבלנית בע"מ, אחר 510457252 19

באמצעות ב"כ: עו"ד ישראל אליאב  
רוטשילד 78 (בית גוליברודה), ראשון לציון  
טל': 050-5273012 פקס: 03-9502245

נאוי אורי, ת.ז. 049475213 20

באמצעות ב"כ: עו"ד ישראל אליאב  
רוטשילד 78 (בית גוליברודה), ראשון לציון  
טל': 050-5273012 פקס: 03-9502245

## פסק דין

1. לפניי תביעה לחיוב הנתבעים, בעלי נכסים/חננויות בבית המשותף ברחוב קרל נטר 1 בראשון לציון (להלן - **הבית המשותף**), בתשלום הוצאות הבית המשותף, הכל כפי שיפורט להלן.

### תיאור הבית המשותף וניהולו בתקופה הרלוונטית לכתב התביעה

2. ענייננו בבית משותף הידוע גם כגוש 3928 חלקות 60 ו-62 בראשון לציון, המורכב מבינין דירות (סה"כ 24 דירות מגורים; להלן - **דירות המגורים**) הכולל חדר מדרגות ומעלית, וכן 13 חנויות שחלקן שוכנות במעין פסאז' (להלן - **יחידות מסחריות או חנויות**). לבית המשותף תקנון מוסכם משנת 1983, שבין היתר, מסדיר את חלוקת התשלומים בין בעלי החנויות לבעלי הדירות בבית המשותף לטובת אחזקת הרכוש המשותף וחלוקת השימוש במתקנים השונים בבית המשותף (סעיף 5), את השימוש של החנויות בקירות הבית המשותף לצורך תליית שלטים (סעיף 6) וכמו כן קובע התקנון איסור ממכר דגים, אטליו, בשר וסטקיה (סעיף 7 לתקנון).

3. עוד יצוין, כי כפי שעולה מכתבי בי-דין ומעדויות הצדדים, מדובר בבית משותף שהבעלים מסוכסכים זה עם זה, ולאורך השנים היה קושי בניהולו. לכן, ביום 30.4.2017 נחתם הסכם ניהול בין מי שהיה בזמנו חבר בנציגות, מר יעקב חסיד (להלן - **חסיד**), לבין "קלינטון ניהול ואחזקת בתים משותפים" (להלן, בהתאמה - **קלינטון או חברת הניהול והסכם הניהול**). לפי הסכם הניהול (שצורף למוצגי התובעת), חברת הניהול התחייבה לספק שירותי ניהול לכלל הבית המשותף, לרבות שטחי החנויות שפורטו במבוא להסכם, תמורת תשלום קבוע שפורט בהסכם. עוד סוכם בין הצדדים כי גביית הכספים מהדיירים תעשה על ידי חברת הניהול, כאשר כל עלות מיסי הוועד לכל דייר היא 250 ש"ח (לא נערכה הבחנה בין בעלי החנויות לבעלי הדירות). כמו כן במסגרת ההסכם, תחת הכותרת "טיפול



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/132/2020

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

בסרבנים" נאמר כי "דיירי הבניין ממנים את חברת הניהול לנקוט באמצעים משפטיים ככל שיידרשו נגד דיירים סרבנים. הסכם זה ממנה את חברת הניהול למנות עו"ד מטעמה לטיפול בתביעות משפטיות נגד סרבני תשלום – עלות הטיפול מקופת הוועד...". תקופת ההתקשרות נקבעה לשנה – עד ליום 30.4.2018. לשלמות התמונה יצוין, כי בינתיים מר חסיד הלך לעולמו, והתביעה הוגשה לאחר פטירתו.

### כתב התביעה

4. ביום 10.3.2020 הגישה התובעת, "נציגות הבית המשותף ברח' קרל נטר 1 בראשל"צ באמצעות קלינטון ניהול ואחזקת בתים משותפים ע.מ 036189520", תביעה כספית כנגד הנתבעים בגין אי תשלום חלקם היחסי בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף. לטענת התובעת, שהגדירה עצמה כגוף מתחזק של הבית המשותף, הנתבעים משתמטים כבר שנים רבות מתשלום חלקם בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף וחובם המצטבר הגיע לכ- 155,647 ש"ח עבור חלקם היחסי בהוצאות השוטפות של הבית המשותף בין השנים 2019-2013, בהתאם לפירוט שבנספח ג' לכתב התביעה. יצוין כבר כעת, כי פירוט ההוצאות לפי הוצאות שוטפות ומיוחדות נעשה רק בשלב הגשת תיק המוצגים ותצהירי הצדדים, ועל כך אעמוד בהמשך.

### טענות הגנה מטעם הנתבעים 1,2,11-20

5. הנתבעים 1,2,11-20 הם בעלי תתי חלקות 1,4,9,10,11,12,13 אשר שטח נכסיהם המצטבר הוא כ- 80% מן השטח הכולל של בעלי החנויות.
6. לנתבעים טענה מקדמית לדחיית התביעה על הסף, שכן לטענתם מדובר בתביעה נטולת תובע, שהוא, כלשון הנתבעים, "ייצור" שאינו מוכר במקומותינו". זאת, שכן התובעת "קלינטון" אינה גוף משפטי היכולה לתבוע את הנתבעים, היא אינה ניתנת לזיהוי, ולא מוסמכת לבצע פעולה כלשהי מטעם הנציגות. כמו כן, נטען כי כלל לא קיימת בבניין נציגות הבית שנבחרה כדין.
7. לגופו של עניין נטען, כי גם אם הנציגות שכרה שירותים מקלינטון, הרי שהסכם זה לא חל על הנתבעים, בעלי היחידות המסחריות, המצויים בקומת הקרקע של הבניין ומספקים את שירותיהם לעצמם. עוד נטען כי הנתבעים אף לא היו שותפים להחלטה כלשהי לשכור את השירותים מקלינטון, ככל שהיתה החלטה כזו. עוד נטען, כי הנתבעים מעולם לא נכללו במסגרת תשלומי האחזקה של הבניין וזאת משום שהם לא חלק מהבניין המקבל שירותים או נהנה משירותי האחזקה.
8. יתר על כן, על אף האמור בתקנון המוסכם, מאז הוקם הבניין ואף לאחר רישום תקנון הבית המשותף ועד עתה, מובן ומוסכם היה על בעלי הדירות והיחידות המסחריות כי הם אינם מעורבים זה עם זה בהוצאות השוטפות. משכך, גם הוכחו פניות חוזרות ונשנות מקלינטון אליהם בעניין חובם.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/132/2020

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

9. עוד צוין כי הנתבעים עשו מעל ומעבר להסכמות המושרשות משך 40 שנה, ואף מימנו על חשבונם עלויות טיפול של הרכוש משותף וזאת ללא השתתפות בעלי הדירות. הנתבעים גם מצביעים על דוגמאות להוצאות שנעשו על ידם בלבד, ללא בעלי הדירות, כגון תיקון ליקויים בצינור הביוב המשותף שגרמו להצפות בחנויות בחודש אפריל 2016 בעלות של כ- 12,000 ש"ח ועבודות איטום על חלק מהגג בעלות של למעלה מ-20,000 ש"ח שנעשו בשנת 2015. משכך, גם טוענים הנתבעים טענת קיזוז בקשר לסכומים האמורים.

**טענות הגנה מטעם נתבעים 3-10**

10. טענות ההגנה של נתבעים 3-10, בעלי יחידות מסחריות נוספים, דומות במהותן לטענות ההגנה של הנתבעים לעיל, ואחזור בקיצור על עיקרי הדברים.
11. נטען, כי הצדדים מעולם לא באו בדברים בעניין קופה משותפת וכי במשך שנים כל כניסה נשאה באחריות לתשלומים באופן עצמאי. עוד נטען, כי דרישת התובעת להשבת מלוא כספה לוקה בחוסר תום לב משווע בניסיון להלך אימים על הנתבעים. זאת, שכן תביעה זו עומדת בניגוד למוסכם במשך השנים ולמעשה רומסת הסכם שבהתנהגות וזאת לאחר שהנתבעים הסתמכו על הסכם זה ומצידם מעולם לא תבעו את הוצאותיהם לאורך השנים מהתובעת.
12. בכתב הגנתם מפרטים הנתבעים את הוצאותיהם לאורך השנים בבית המשותף, הכוללות, בין היתר, הוצאות צבע וסידור בסך 2,000 ש"ח, התקנת מערכת בטיחות אש- ציוד ומערכת גילוי כיבוי אש בסך 100,000 ש"ח, הוצאות ניקיון (7 שנים) בסך 67,200 ש"ח (בחישוב של 800 ש"ח לחודש), שער כניסה בסך 10,000 ש"ח ואיטום הגג בסך 5,000 ש"ח.
13. עוד נטען, כי התנהלות התובעת והסתמכותה על התקנון המוסכם מטעה, שכן נאמר במפורש בתקנון כי בעלי היחידות המסחריות לא ישתתפו בהוצאות החזקות ותקינות המעלית וניקוי חדר המדרגות של דירת מגורים ולא יהיו זכאים להשתמש בהם. על כן, לא ברור מדוע על הנתבעים לשאת בעלות החזקות ניקיון של הבית המשותף.
14. בנוסף, נטען כי התובעת כלל לא פנתה לנתבעים לפני הגשת התביעה. וככל שהתובעת סבורה כי על הנתבעים לשאת בחלקם היחסי באחזקת הבניין, מן הראוי לקזז את תשלום שהנתבעים נשאו ללא עזרת התובעת בסך 182,800 ש"ח.

**ההליכים הדיוניים בתיק**

**בקשה לסילוק על הסף**

15. ביום 17.9.2020 הגישו הנתבעים בקשה למחיקת התביעה על הסף מחמת העדר מעמד של התובעת, כמפורט לעיל בכתב ההגנה של הנתבעים. בהקשר זה נטען כי התובעת היא "יצור" שאינו מוכר בדין ושאינו מהווה אישיות משפטית מוכרת הניתנת לזיהוי, בין היתר מאחר שאינה נציגות הבית המשותף, חסרת כל זיהוי כדוגמת ח.פ וכיו"ב. בתגובתה, טענה



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/132/2020

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

התובעת כי התובעת היא למעשה נציגות הבית המשותף ושקלינטון היא גוף מתחזק כהגדרתו בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן – **חוק המקרקעין**) ומהווה למעשה הזרוע הארוכה של הנציגות. עוד נטען כי מחיקת תביעה על הסף היא מעשה דרסטי וככל שיש צורך בכך ניתן לתקן את כתב התביעה.

16. בהחלטתה מיום 9.11.2020 דחתה המפקחת קציר-ברין את הבקשה למחיקה על הסף, אך הורתה לתובעת להבהיר מי התובעת בהליך (נציגות הבית/המתחזק), וככל שמדובר בתביעת הנציגות הורתה לפרט את שמות חברי הנציגות ומספרי הזיהוי שלהם וכן להבהיר מדוע נזכר המתחזק הנטען.

17. ביום 15.11.2020 הגישה התובעת הודעת הבהרה ממנה עולה כי קלינטון היא חברה מתחזקת שהוסמכה על ידי הנציגות, באמצעות מר חסיד, לטפל בענייני הבית המשותף, לרבות בגביית כספים. זאת, בהתאם להסכם הניהול. כמו כן, נטען כי חרף פניותיה של קלינטון, האסיפה הכללית של הבית המשותף סירבה לנדב מי מבעלי הנכסים בבית המשותף כחבר נציגות, והלכה למעשה קלינטון מנהלת באופן בלעדי את תחזוקת הבית המשותף. לראיה צורפה להודעה ישיבת קדם אסיפה כללית מיום 27.3.2021.

18. ביום 17.11.2020 – מספר ימים לפני מועד קדם המשפט, הגיש ב"כ הנתבעים, עו"ד אליאב, "בקשה דחופה חוזרת לסילוק על הסף". בבקשה נטען כי לנוכח הצהרת התובעת אין למעשה נציגות בפועל וכי התובעת, קלינטון, היא גוף שאינו עונה על הקריטריונים שבחוק לשמש כגוף מתחזק הזכאי לתבוע את בעלי הדירות בבית המשותף. כמו כן נטען כי קלינטון אינה גוף בעל אישיות משפטית אלא כינוי מסחרי לגוף בבעלותה של גב' אביבית ולדבויים שאינה מופיעה כתובעת. לגופו של עניין נטען, כי מר חסיד לא שימש כנציגות הבית המשותף או כבעל זכות לחתום על ההסכם עם קלינטון, ושההסכם עם קלינטון פג בחלוף שנה או עם פטירתו של מר חסיד בשנת 2018. עוד נטען, כי בהעדר נציגות חוקית של הבית המשותף אין תובע בעל מעמד חוקי בתביעה זו ועל כן יש למוחק על הסף. ביני לביני, ביום 25.11.2021 התקיימה ישיבת קדם משפט טרם ניתנה החלטה בבקשה זו.

### קדם משפט

19. ביום 25.11.2020 התקיים קדם משפט במעמד הצדדים בפני המפקחת דגנית קציר-ברין, במסגרתו שבו הנתבעים וטענו לסילוק התביעה על הסף מהטעמים שפורטו לעיל. לגופו של עניין נטען מטעם התובעת, כי בהתאם לתקנון המוסכם על בעלי החנויות לשאת בהוצאות הבית המשותף להוציא את ניקיון חדר המדרגות והמעלית, כאשר התחשיב לפי כתב התביעה הוא החל משבע שנים לפני כניסתה של קלינטון לניהול הבית המשותף, בגין חוב עבר, לפי הוצאות קבועות בחלק היחסי, למעט ניקיון שחושב על פי אומדן לפיו בעלי החנויות חויבו בשליש מההוצאות בלבד. נטען, כי מדובר בבית משותף שהבעלים מסוכסכים זה עם זה, ולכן מר חסיד חתם הסכם עם קלינטון על מנת שבין היתר יגבו את



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/132/2020

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

חובם של בעלי נכסים בבית המשותף שלאורך שנים מתעלמים באופן קבוע מחובתם לשאת בהוצאות הבית המשותף. מטעם הנתבעים נטען מנגד, כי מדובר בתביעה העומדת בניגוד לנוהג שהיה קיים בבית המשותף של הפרדה מוחלטת בין בעלי הדירות לבעלי החנויות בכל הקשור לתחזוקת הבית המשותף ולמעשה גם הנתבעים נשאו בחלקם בהוצאות שוטפות והוצאות מיוחדות לאורך השנים. כמו כן נטען שלאורך השנים בעלי הדירות לא שיתפו את בעלי החנויות, הנתבעים, בהחלטות הנוגעות לניהול הבית המשותף.

20. בינתיים, המפקחת קציר-ברין מונתה למפקחת בכירה בתל אביב-יפו והמשכתי את הדיון בתיק מהנקודה אליה הגיעה מכוח סמכותי לפי סעיף 75(2) לחוק המקרקעין.

### דיון הוכחות

21. לדיון ההוכחות ביום 30.6.2020 התייצבו המצהיר מטעם התובעת קלינטון, דניאל אפרים, וחלק ממצהירי הנתבעים. בראשית הדיון שב עו"ד אליאב וטען בנוגע למעמדה של התובעת. עו"ד דרדיק, מטעם התובעת, מסרה (והודעתה לא נסתרה), כי במהלך קדם המשפט בפני המפקחת קציר ברין, כב' המפקחת בדקה את ההסכמות למינוי קלינטון ומצאה כי שני שליש מבעלי הזכויות בבית המשותף חתמו על ההסכמה למינוי קלינטון וייפו את כוחו את מר חסיד. מכל מקום, לאחר טענותיו של עו"ד אליאב, קבעתי על דעת הצדדים כי לעניין קלינטון שם התובעת בתיק יוסב ל"קלינטון שירותי ניקיון באמצעות ולדבויים אביבית".
22. בדיון זה העיד מר אפרים בלבד, כפי שיפורט להלן, ונקבע מועד לדיון המשך. אציין כבר כעת, כי במהלך הדיון התברר שחלק מההוצאות שנתבעו כמו גם הוצאות שביקשו הנתבעים לקזז לא הוצאו בפועל, ומדובר היה בהוצאות עתידיות (מטעם התובעת) או הוצאות "רעיוניות", קרי – הוצאות ניקיון שהיו יכולים להוציא (מטעם הנתבעים).
23. ביום 27.7.2021 התקיים דיון הוכחות נוסף במסגרתו הצעתי לצדדים להסמיכני לפסוק על דרך הפשרה בהתאם לסעיף 79א לחוק בתי משפט [נוסח משולב], התשמ"ד – 1984, אך הנתבעים סירבו להצעה.
24. ביום 9.8.2021 התקיים דיון נוסף במהלכו העידו המצהירים מטעם הנתבעים.
25. ביום 3.10.2021 הוגשו סיכומים מטעם התובעת וביום 1.11.2021 הוגשו סיכומים מטעם הנתבעים. עוד יצוין כי ביום 6.12.2021 קיימתי ביקור במקום, שלא בנוכחות הצדדים, על מנת להיווכח באופן בו בנוי הבית המשותף, בשים לב להפרדה הנטענת בין יחידות המסחר לדירות המגורים, ועל כך ארחיב להלן.

### דיון והכרעה

26. אקדים מסקנה לדיון ואומר כי דין התביעה להתקבל בחלקה. קרי, על הנתבעים לשאת בהוצאות השוטפות של הבית המשותף בהתאם לתחשיב הבסיסי של קלינטון, החל



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/132/2020

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

מהתקופה בה נחתם ההסכם עם קלינטון ועד למועד הנקוב בכתב התביעה (2017-2019), וכן עליהם להשתתף בגבייה להוצאות מיוחדות, כפי שיפורט להלן. כפי שאראה, מסקנה זו מבוססת בעיקרה על הוראות התקנון המוסכם של הבית משותף, שלמיטב שיפוטי הנתבעים לא הצליחו להראות כי לא חל בנסיבות. ואולם, טרם אפנה לדון בליבת התביעה, אדון בקצרה בטענת הסף של הנתבעים בעניין מעמדה של התובעת.

מעמדה של התובעת

27. כמתואר לעיל, הנתבעים, בעיקר אלה שיוצגו על ידי בא כוחם, עו"ד אליאב, טענו לאורך כל הדרך באשר למעמדה של התובעת ולסילוק התביעה על הסף. טענה זו לבשה צורות שונות לאורך הדרך, החל מבקשת הבהרה מי התובעת האמיתית בתיק – הנציגות או קלינטון, דרך ערעור מעמדה של קלינטון כמתחזקת וערעור על מעמד ההסכם שנחתם בין מר חסיד לקלינטון וכלה במעמדה המשפטי-תאגידי של קלינטון.

28. טענות אלה של הנתבעים נדחו הלכה למעשה בהחלטותיה של המפקחת קציר-ברין ובהחלטותיי לאורך חיי התיק, כמפורט לעיל. לעניינו אזכיר כי המפקחת קציר-ברין דחתה את הבקשה לסילוק על הסף, והחלטה זו עולה כדי השתק פלוגתא (ע"א 5054/11 ספיר וברקת נדל"ן (הולילנד) בע"מ נ' עו"ד יעקב אמסטר, פ"ד סו(1) 480 (2013)). יתרה מכך, במסגרת קדם המשפט בחנה המפקחת קציר-ברין בשנית את הטענה כי קלינטון אינה משמשת כחברה מתחזקת, וזאת באמצעות בחינת סך החתימות על ייפוי הכוח לצורך כריתת ההסכם בין הנציגות לבין קלינטון [ראו הצהרת ב"כ התובעת בדיון מיום 30.6.2021, עמ' 4 שורות 6-8 לפרוטוקול; יצוין כי דבריה לא הוכחו או נסתרו על ידי הנתבעים. כמו כן ראו בעדותו של מר דניאל אפריים מיום 30.6.2021, בעמ' 9 (שורות 43-42): "... עשינו ביחד עם המפקחת את החשבון, זה לקחת 20 ד'. עם מחשבון. וראינו שדירה 23 סגרה את הפאזל"]. כמו כן, נעתרתי לבקשתם של הנתבעים והוריתי על צירופה של הגב' חוה ולדבויס, הבעלים של קלינטון, כתובעת, לצורך זיהוי משפטי של החברה. בכל הכבוד, על רקע המתואר לעיל, איני סבור כי ניתן לשוב ולהעלות את הבקשה, הגם שהועלתה בצורות שונות, זאת, במיוחד לאחר שגם סך החתימות נבחנו על ידי המפקחת קציר-ברין, והנתבעים שמים יהבם על טענה זו.

29. מעבר לאמור, גם לגופו של עניין אני סבור כי לשאלה האם קלינטון היא גורם מתחזק או לא אין נפקות של ממש במקרה דנן. זאת, שכן לא ניתן להתעלם מכך שהגורם אשר הגיש את התביעה בתיק דנא הוא **נציגות הבית המשותף** באמצעות קלינטון. קרי, הנציגות היא התובעת למעשה ולא קלינטון בכובעה כגוף מתחזק. משכך, סבורני כי אחיזתם של הנתבעים בזהות התובעת כטעם לפטור אותה מתשלום, אינה יכולה לסייע בעדם. בהקשר זה אציין כי הנתבעים ביקשו להיתלות בהודעת התובעת כי אין לבית המשותף נציגות,



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/132/2020

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

ומשכך נטען כי קלינטון – אשר לשיטתם אינה בעלת מעמד משפטי – מחליפה הלכה למעשה את הנציגות (ראו בקשתם החוזרת של הנתבעים למחיקה על הסף מיום 18.11.2020). טענה זו אין לקבל ולו מן הטעם שחוק המקרקעין אינו מכיר במצב של העדר נציגות בבית משותף. כך, סעיף 65 לחוק המקרקעין קובע כי לכל בית משותף תהיה נציגות לשם ניהול ענייני הרכוש המשותף, וגם סעיפי חוק עוקבים לסעיף זה מסדירים את נושא מינוי הנציגות ונותנים מענה למצב בו אין נציגות פועלת בבית (ראו: עש"א (חיי) 9047-03-19 ארביב נ' הבית המשותף (28.4.2019)). אשר על כן, על הטוען כי אין נציגות מתפקדת מוטלת החובה להראות מי היא הנציגות לשיטתו, דבר שהנתבעים לא השכילו לעשות. זאת, במיוחד על רקע העובדה שהנתבעים לא מתכחשים לכך שלאורך השנים הבית נוהל על ידי נציגות שדאגה לתחזוקת הרכוש המשותף.

**חובתם של בעלי נכסים בבית משותף לשאת בהוצאות הבית המשותף**

48. עילת התביעה נגד הנתבעים מעוגנת בסעיף 58 לחוק המקרקעין הקובע כך: "א) בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחוייבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג, הכל לפי יחס שטח רצפת דירתו אל שטח הריצפה של כל הדירות שבבית המשותף" לענין זה "החזקה תקינה" – שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבניה, לרבות שיפורים שבוצעו בו לאחר מכן בהסכמת בעלי הדירות".
49. בהקשר זה, חובת תשלום חלק דירה 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 דירה פוגע ברמת התחזוקה של הבית, לחילופין עלולים יתר בעלי הדירות לשאת בחלקו של מי שאינו משלם. ולעניינו, אין נפקא מינה האם מדובר בבעל דירת מגורים משותף או בבעל נכס היכול לשמש כחנות.
50. מכל מקום, מדובר בחובה עצמאית ונפרדת ובת אכיפה שאינה נתונה לשיקול דעתו של בעל הדירה, שכן תכליתה – להבטיח את ניהולו התקין של הבית המשותף והחזקתו (ראו, לדוגמה, רע"א 294/87 שלום נ' נציגות הבית המשותף ברחוב בן יהודה 2 ירושלים (28.10.1987); ע"א (מחוזי ת"א) 204/79 שמואל ויזר נ' נציגות הבית המשותף רח, חן 14 פתח תקווה, פ"מ התשמ"ד (1) 498 (1979) (להלן – עניין ויזר)), וראו דבריו של המפקח מאיר בפורת בתיק (המפקח על רישום מקרקעין פתח תקווה) 6/658/2020 נציגות הבית המשותף ברחוב בן גוריון 59 כפר סבא נ' אלמז ליבנת (5.8.2021), כלהלן:



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/132/2020

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

"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.

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. 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".

30. בעניינינו, חובה זו מקבלת אף משנה תוקף לאור העובדה שלבית המשותף מושא התביעה תקנון מוסכם בו מוסדרים, בין היתר, התשלומים של בעלי החנויות עבור אחזקת הרכוש המשותף, בסעיף 5 לתקנון כלהלן:

"בהתאם לאמור בסעיף 58 לחוק [חוק המקרקעין – א"ש] אנו קובעים כי בעלי יחידות משנה 13-62/1, 60 לא ישתתפו בהוצאות החזקת ותקינות המעלית וניקוי חדר מדרגות של דירות המגורים ולא יהיו זכאים להשתמש בהם".

31. אלא שלגישת הנתבעים, לאורך השנים היה נוהג בין בעלי החנויות לבין בעלי הדירות בבית המשותף העולה לשיטתם לכדי הסכם שבהתנהגות, לפיו נהגו הצדדים בהפרדה מוחלטת בנוגע לאחזקת החלקים המשותפים בבית (בכל הנוגע לתחזוקה השוטפת). בטענה זו אדון כעת.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/132/2020

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

התקנון המוסכם מול "ההסכם שבהתנהגות"

32. התקנון הוא מסמך היסוד של הבית המשותף שהוראותיו מחייבות את בעלי הדירות בעת הרישום של התקנון ואלה הבאים ומעמדו כהסכם בעל עליונות נורמטיבית על יתר ההסכמים בין בעלי הדירות בבית המשותף (ראו: ה"פ (מחוזי י-ם) 49407-05-12 ג'ולי ביטן נ' מצפה בית שמש בע"מ (5.3.2018); רע"א 3463/11 עזבון המנוח אהרוני שלמה ואח' נ' עופר מרכזים בע"מ (16.01.2013); תיק (המפקחת על רישום מקרקעין רחובות) 3/143/2019 אל רוני ואבי יוזמה ופיתוח בע"מ נ' מורן טכנולוגיות ניקוי בע"מ ואח' בפסקאות 22-23 (21.3.2021)).

33. כאמור, סעיף 5 לתקנון המוסכם של הבית המשותף מסדיר את חובותיהם של הנתבעים ביחס להוצאות תחזוקת הרכוש המשותף של הבית, וזו לשונו:

"בהתאם לאמור בסעיף 58 לחוק [חוק המקרקעין – א"ש] אנו קובעים כי בעלי יחידות משנה 62/1-13, 60 לא ישתתפו בהוצאות החזקת ותקינות המעלית וניקוי חדר מדרגות של דירות המגורים ולא יהיו זכאים להשתמש בהם".

הנה כי כן, בעלי החנויות פטורים מהוצאות אחזקת ותיקון המעלית וכן פטורים הם מהוצאות ניקוי חדר המדרגות של הבית המשותף, ובהתאמה הם נמנעים משימוש במתקנים אלה.

34. יוצא מכך שהתקנון המוסכם לא פוטר את בעלי החנויות באופן גורף מתשלום ההוצאות לתחזוקת הרכוש המשותף, ועליהם לשלם את חלקם בגין ההוצאות האחרות כגון חשמל, גינון, ביטוח וכן בגין הניקיון של שאר חלקי הרכוש המשותף. הנתבעים לא מכחישים כי במשך שנים רבות לא שילמו לנציגות את חלקם בהוצאות הרכוש המשותף של הבית, וזאת באמתלה כי קיים בבית נוהג מוסכם לפיו הרכוש המשותף של בניין המגורים מתנהל בנפרד מהרכוש המשותף של החנויות. ואולם, כאמור, מאחר שמדובר בהסכם שבהתנהגות, הוא אינו יכול כשלעצמו לגבור על הוראות התקנון.

35. יתרה מכך – גם לא התרשמתי כי הלכה למעשה אכן נעשתה הפרדה מודעת בין בעלי החנויות לבעלי הדירות בכל הנוגע לאחזקת הרכוש המשותף. אני סבור כי לכל היותר,



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/132/2020

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

מדובר בניצול של המצב בו היה קושי מעשי בגביית הכספים מבעלי החנויות של הבית המשותף שהיה מסוכסך ומפורד ובשל המורכבות הפיזית של הבית המשותף שאפשרה לבעלי החנויות לעשות דין לעצמם לאורך השנים. חיזוק לדברים מצאתי גם בעדותו של מר דניאל אפרים מטעם קלינטון במסגרת החקירה הנגדית, עדות שנמצאה מהימנה בעיניי:

”ש: התייחסתם לבעלי הדירות בנפרד ולבעלי החנויות בנפרד, שתי פאזות נפרדות לחלוטין?

ת: כן. למעשה הבניין הזה הוא מורכב מבניין מגורים במרכז מסחרי מכוח המציאות יש שם הרבה תשתיות משותפות וגם שנעשו חלוקה זה היה ללא הצלחה אם היינו יכולים להיפטר מהגיבנת הזאת של בעלי עסקים זה היה בשמחה מאחר שהם משתמשים בתשתיות אז אנחנו נאלצים לקחת אותם בחשבון עניין ההוצ' [ההוצאות – א"ש] של הרכוש המשותף ולשאלתך אנחנו כן עושים הפרדה כי פיזית יש הפרדה אף אחד לא מתכחש לזה. זה אוכלוסיה אחרת, כניסה אחרת..” (ראו עמ' 10 שורות 33-37 לפרוטוקול הדיון מיום 30.6.21).

36. גם לא שוכנעתי מעדויות הצדדים כי מדובר בנוהג מוצהר ומובהק של הפרדת הניהול, כפי שטענו הנתבעים. מעדויות הנתבעים עולה כי תחזוקת הרכוש המשותף באזור החנויות לא התבצעה על ידם באופן סדיר ושיטתי. יתר על כן, עיון בעדויות הנתבעים מלמד כי בעלי החנויות דאגו לתחזוקת החנויות הפרטיות שלהם, אך לא לכלל שטחי הרכוש המשותף להם דאגה הנציגות של הבית המשותף. ראו לעניין זה עדותה של הנתבעת 4, גב' מרים אליאסי (פרוטוקול הדיון מיום 9.8.21 עמ' 4 שורות 9-41):

ש: מרים את משלמת חשמל עבור החשמל המשותף?

ת: אני למעשה לא משלמת יש לי שוכר והוא משלם את כל ההוצאות של החשמל.

ש: הוא משלם חשבון חשמל של החנות או החשמל המשותף?

ת: אני לא יודעת.

ש: את מנקה את קומת החניון?

ת: לא

ש: מנקה את חדר האשפה?

ת: לא

ש: את משלמת עבור הביטוח של הרכוש המשותף בבניין?

ת: לא

ש: את עושה הדברה?



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/132/2020

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

ת: לא

ש: את מתקנת נזילות בחניון?

ת: היו הרבה תיקונים ששילמתי, נזילות מים מכבי אש.

שאלת המפקח: מי נמצא היום בחנות, מי השוכר?

ת: ספר, מספרה.

תימוכין לכך גם מצאתי בעדותה של נתבעת 6, גבי מרים גדסי, הנתבעת 6 (שם, בעמ' 6 שורות 24-48):

ש: היי מרים, כמה שאלות קצרות, החנות הזאת שבבעלותך את משכירה אותה?

ת: לא, אני נמצאת שם. יש לי חנות מספרה.

ש: תגידי, את משלמת עבור חשמל משותף?

ת: לא, רק על עצמי.

ש: את מנקה את קומת החניון?

ת: אין לי שם חנייה בבעלותי לא מחנה ולא מנקה.

ש: את מנקה את חדר האשפה?

ת: לא משתמשת בחדר האשפה.

ש: משלמת עבור ביטוח על האזור המשותף?

ת: משלמת ביטוח על החנות שלי

ש: את עושה הדברה?

ת: אני עושה בחנות שלי ומנקה רק באזור שלי

וכן בעדותו של נתבע 18, מר שמואלי (שם, עמ' 9 שורות 30-48):

ש: מי משלם על החשמל המשותף של הבניין?

ת: אני לא יודע.

ש: מי מנקה את קומת החניון?

ת: אין כזה ניקיון שם. אני לא יודע,

ש: מי מנקה את חדר האשפה?

ת: אין חדר אשפה יש פח בחוץ

ש: מי משלם ביטוח על הרכוש המשותף?

ת: לא אנחנו

ש: מי עושה הדברה ברכוש המשותף?

ת: לא אנחנו



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/132/2020

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

ובעמ' 11 שורות 10-17:

ש: ב"כ התובעת שאלה אותך מי עושה הדברה וביטוח על הרכוש המשותף  
ואמרת לא אנחנו, אני שואל אותך האם ידוע לך שעל אותו רכוש משותף  
מישהו אחר כן שילם?

ת: לא. הדיירים אצלי משלמים את הצד שלהם.

ש: האם ידוע לך שהגיע סוכן ביטוח יועץ ביטוח שכן מבטח את הפסאז?  
מטעם התובעת נגיד

ת: יש לנו ביטוח השוכרים מבטחים את עצמם.

37. העולה מן האמור, שלא זו בלבד שלא הוכחה הפרדה בתחזוקת הרכוש המשותף, אלא שמעדויות הנתבעים עצמם עולה שהם דאגו לחנויות בבעלותם בלבד, ולכל היותר לשטח המצומצם סביב החנויות. בכל הכבוד, "הסדר" מעין זה אינו אלא הסדר חד צדדי שאינו יכול לשמש תמיכה לטענת הדדיות בין הצדדים.

38. הנתבעים נתלים גם בהוראות ההסכם שנחתם בין מר חסיד ובין קלינטון, בו לא הוזכרו בעלי החנויות. טענה זו יש לדחות, מן הטעם שההסכם כולל במפורש גם התייחסות לשטחי החנויות (במבוא להסכם) וכן מפורט בו חישוב התשלום לחברת האחזקה בהתאם ליחס שבין בעלי החנויות ובין בעלי הדירות כלהלן:

"ניהול ואחזקה - 1,680 ש"ח (המחיר כולל מע"מ)  
אתר דיירים - 432 ש"ח (המחיר כולל מע"מ) [שנת] (1.50 ש"ח לדיר  
לחודש X 24 דיירים) - התווסף בכתב יד - א"ש].  
ניקיון - 1,500 ש"ח (המחיר לא כולל מע"מ)... "

הנה כי כן, ההסכם עורך חלוקה מפורשת בין "אתר הדיירים", קרי - אזור חדר המדרגות וכיו"ב ובין ניהול ואחזקה וניקיון כללי שכולל גם את שטחי החנויות. לפיכך, כי לא ניתן ללמוד מההסכם האמור באשר להפרדה בין בעלי החנויות ובעלי הדירות. נהפוך הוא.

39. בנוסף, כדי לברר את הטענה בדבר הפרדת הרכוש המשותף לעומקה מצאתי בתוקף סמכותי לפי סעיף 75 לחוק המקרקעין לסטות מסדרי הדין ולערוך ביקור במקום ללא נוכחות הצדדים. מהביקור שערכתי במקום, לא התרשמתי כי קיימת הפרדה מבנית בין בניין המגורים לבין החנויות באופן שניתן לתחזק את הרכוש המשותף ולנהלו תוך הפרדה מוחלטת. יתר על כן, על אף שמדובר בכניסות נפרדות לבניין המגורים וליחידות המסחר, התרשמתי היא כי האגפים השונים שלובים זה בזה. כך, קומת הפסאז' מהווה המשך לכניסה לבניין הדירות, כמעין מבוי מפולש בינה לבין השטח בצידו של הבית המשותף בו



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/132/2020

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

מצויים מחסנים. כמו כן, התרשמתי שהבית המשותף בנוי באופן אשר הכניסות משמשות את כלל הדיירים. כך, למשל המקלט של הבית המשותף (שהיציאה אליו היא לחניה) מצוי בתוך בניין המגורים, ולו מספר כניסות אפשריות, גם דרך שטחי המסחר. גם הכניסה לחניה של הבית המשותף היא דרך רחוב ויצמן, בצמוד לחלק משטחי המסחר, באופן שבו נעשה שימוש משותף באזור זה על ידי יחידות המסחר ובעלי הדירות יחדיו (יוזכר כי המקלט והחניה, על פי התקנון, אמורים לשמש את כלל היחידות בבית המשותף). כללו של דבר, ששני המבנים ומערכותיהם שלובים זה בזה ועל כן לא ברור כיצד ניתן באופן פרקטי להפריד את תחזוקתם.

40. אני סבור, איפוא, שלאורך השנים – כמו גם היום – יש הפרדה בין שתי "האוכלוסיות", בעלי הדירות ובעלי החנויות, שאפשרו לאורך השנים לבעלי החנויות להימנע מתשלומים לנציגות, אך מכל מקום אין באמור כדי ללמד על הפרדה גם ביחס לתחזוקת הרכוש המשותף. משכך, איני מקבל את טענת הנתבעים כי השתכלל בין הצדדים הסכם שבהתנהגות אשר מתנה על האמור בסעיף 5 לתקנון המוסכם של הבית.

**טענת הנתבעים כי נשאו לבדם בהוצאות מיוחדות ובניקיון הפסאז'**

41. עוד נטען על ידי הנתבעים, כי הם נשאו בנפרד בהוצאות מיוחדות כדוגמת תיקוני אינסטלציה, איטום הגג והחלפת שער וכן בניקיון הפסאז' בו מצויות חלק מהחנויות. לטענתם, התנהלות זו מוכיחה על הפרדה בין בעלי הדירות לבעלי החנויות. לחילופין נטען (כטענה משנית) לקיזוז הוצאות אלה עם החוב הנטען.

42. אומר כבר כעת, כי לצורך הדיון אני נכון להניח שהנתבעים אכן לא קיבלו את כלל השירותים להם זכו בעלי הדירות מחברת הניהול (ראו גם עדותו של מר אפריים מטעם התובעות בעמ' 15 שורות 4-17; עמ' 19 שורות 10-17 התומך בטענה זו), וכן אני נכון להניח שהנתבעים נשאו בעצמם בהוצאות מיוחדות שונות. ואולם, לטעמי אין בכך כדי לתמוך בטענתם בנוגע להפרדה בין בעלי החנויות ובין בעלי הדירות, ומכל מקום הנתבעים אינם יכולים להיתלות בכך כדי להימנע מתשלום הוצאות תחזוקת הרכוש המשותף. בהקשר זה, הלכה היא כי אין זיקה בין חובתו של בעל דירה לשלם את חלקו בהוצאות לתחזוקת הרכוש המשותף לבין חובת הנציגות לנהל ולדאוג לתחזוקתו התקינה של הרכוש המשותף (ראו: בעניין וייזר, שם; רע"א 294/87 ד"ר ג. שלום נ' נציגות הבית המשותף, רח' בן-יהודה 2, ירושלים (28.10.1987)). על כן, הגם שעדויות הצדדים מלמדות כי לא ניתנו שירותי תחזוקה באופן שוטף לרכוש המשותף שבאזור החנויות, הרי שאין בכך כדי לגרוע מחובתם של בעלי החנויות לשלם את חלקם בהוצאות תחזוקת הרכוש המשותף של הבית. ככל שהנתבעים סבורים כי הנציגות לא מילאה אחר חובתה החוקית כראוי, רשאים הם לנקוט בהליך מתאים.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/132/2020

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

43. יתרה מכך - אם נפשוט מחלצותיה של טענה זו, דומה כי למעשה מדובר בהוצאה פרטית של בעלי נכסים שלא בהסכמה מפורשת של הנציגות. ואולם, על פי הדין, ברירת המחדל של בעלי דירות או נכסים בבית משותף היא לפנות לנציגות בעניין הליקויים ברכוש המשותף, שכן, היא בעלת הסמכות החוקית לנהל ולדאוג לתחזוקתו. כך, סעיף 3(א) לתקנון המצוי שבתוספת הראשונה לחוק המקרקעין קובע כי בעל דירה זכאי לדרוש מהנציגות לתקן ליקויים ברכוש המשותף אשר פוגעים בדירתו, ובמקרה שהנציגות מסרבת לבצע את התיקון על בעל הדירה להגיש תביעה לערכאה המתאימה. רק בנסיבות מיוחדות, בהתאם למבחנים שנקבעו בפסיקה, רשאי בעל דירה לבצע התיקון על דעת עצמו ולקבל החזר כספי בגין הוצאותיו (ראו ע"א (מחוזי י-ם) 179/84 רוס נ' **הפציבה חברה לבניין ועבודות פיתוח בע"מ**, פ"מ תשמ"ה(3) 418 (1985); רע"א 4984/17 שמעון חיים נ' **נציגות הבית המשותף סוקולוב 48 קרית אתא** (14.12.2017). בנסיבות העניין, סבורני כי ככל שהנתבעים שילמו בעצמם על הוצאות מיוחדות, בניגוד לאמור בתקנון המוסכם, אין להם אלא להלין על עצמם [עם זאת יודגש, כי אין באמור כדי למנוע מהנתבעים לתבוע החוזרים בגין הוצאות אלה, ככל שיעמדו באמות המידה הקבועות בפסיקה בעניין זה]. מכל מקום, גם אין בכך כדי להעיד על קיומו של הסכם בהתנהגות שיכשיר התנהלות מעין זו החותרת תחת העקרונות הבסיסיים של ניהול בית משותף.
44. בנוסף, גם אם הנתבעים לא קיבלו שירותי ניקיון וכיו"ב בסביבות החנויות, אינני סבור כי עצם חיובם של הנתבעים בהוצאות הבית המשותף מהווה כפל תשלום (ראו את טענת ב"כ הנתבעים, עו"ד אליאב בפרוטוקול הדיון מיום 30.6.2021 (עמ' 3, שורות 11-14)). ראשית, כפי שעולה מעדויות הנתבעים לעיל, הם לא הוציאו בפועל הוצאות לצורך ניקיון הפסאז' וסביבת החנויות. מדובר, כאמור, לכל היותר ב"הוצאות רעיוניות" לו היו שוכרים איש ניקיון מטעמם. שנית, כפי שהוסבר לעיל, החובה של הנתבעים היא חובה עצמאית שאינה קשורה לטיב השירותים שקיבלו הנתבעים, והתשלום נועד לאחזקת כלל הרכוש המשותף, למעט החלקים שהוצאו במסגרת התקנון המוסכם.
45. עוד יצוין כי טענת קיזוז במקרה של תשלום חוב כאמור אינה יכולה להוות טענת הגנה (ראו תיק המפקח על רישום מקרקעין (פתח תקווה) 452/19 **נציגות הבית המשותף ברחוב עמק איילון 5 בכפר סבא נ' נווה יהודה נסים** בפסקאות 18-20 (05.08.2021)).

### סיכום ביניים

46. משנשלל תוקפו של "ההסכם שבהתנהגות" ומאחר שלבית המשותף תקנון מוסכם המחייב את בעלי החנויות בתשלום הוצאות הרכוש המשותף, הרי שיש להחיל על בעלי החנויות את תשלום הוצאות הרכוש המשותף בהתאם לסעיף 58 לחוק המקרקעין. קרי, על בעלי



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/132/2020

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

החנויות מוטלת החובה להשתתף בהוצאות תחזוקת הרכוש המשותף של הבית, למעט הוצאות תחזוקת המעלית ולמעט הוצאות ניקיון חדר המדרגות.

מן הכלל אל הפרט

47. לחוב הנטען בכתב התביעה שלושה חלקים עיקריים: הוצאות שוטפות בין השנים 2019-2013 (תקופת התביעה), כאשר החוב משנת 2013 ועד 2017 (כניסתם של קלינטון לניהול הבית המשותף) הוא מכוח הסכם הגבייה שבהסכם הניהול, והחוב משנת 2017 ועד היום הנקוב בכתב התביעה הוא חוב בגין הוצאות שוטפות בתקופת ניהול בפועל של קלינטון; חוב הנתבעים בגין הוצאה מיוחדת (החלפת צנרת ביוב, השלמת צנרת כיבוי אש והחלפת גופי תאורה).

48. לאחר העיון, נחה דעתי כי יש לחייב את הנתבעים בהוצאות שוטפות שלא נשאו בהם עד היום. ואולם, סבורני כי בנסיבות יש לחייבם רק ביחס לתקופה מאז כניסת קלינטון לניהול הבית המשותף ועד יום התביעה [ולא נעלמה מעיני בקשת התובעת בסיכומיה לחייב את הנתבעים גם בתקופה שלאחר הגשת כתב התביעה]. באשר לתקופה עובר לכניסתה של קלינטון, הרי שהיא נסמכת על ההסמכה שניתנה לה במסגרת הסכם הניהול לגבות מ"דיירים סרבנים" את דמי התחזוקה. ואולם, התובעת לא עמדה בנטל להוכיח את ההוצאות בפועל באשר לתקופה זו עד לכניסתה לניהול הבית המשותף, שבין היתר לא כלל את רכיב התשלום לקלינטון.

49. לעניין סכום ההוצאות השוטפות, התובעת מבקשת להשית על בעלי החנויות הוצאות מופחתות ביחס לבעלי דירות המגורים, בהתאם לתחשיב המופיע בנספח 5 לתצהיר התובעת. נספח זה כולל שלוש טבלאות: בטבלה העליונה מפורטים החובות הנטענים של הנתבעים בגין חלקם היחסי בהוצאות לתחזוקת הרכוש המשותף לתקופה שבין 2019-2013; בטבלה האמצעית מוצגות עלויות תחזוקת הבית לפי שנים, בחלוקה לפי סוגי שירותים; ובטבלה התחתונה מפורטות ההוצאות החודשיות השוטפות של הבית, על פי חלוקה בין בעלי הדירות בבניין המגורים ובעלי החנויות [למען שלמות התמונה אציין כי בנספח 8 לתצהיר התובעת הוצגו קבלות בגין הוצאות שונות של הבית לאורך השנים המתפרסות על פני כ-200 עמודים].

50. לא אכחד כי אף שניסיתי להעמיק בטבלה העליונה המסכמת את חובם של הנתבעים, לא עלה בידי להבין את התחשיב המצוי בו. יתר על כן, התחשיב של התובעת הוא בהתאם לשטח הרצפה של כל חנות כולל הצמדות, וזאת בניגוד לאמור בסעיף 2 לתקנון המוסכם שקובע כי בחישוב חלקי הרכוש המשותף לא ילקחו בחשבון שטחי הצמדות. יוער, כי תחשיב זה גם אינו עולה בקנה אחד על לשון סעיף 58 לחוק המקרקעין בנוסחו היום [ולא נעלם מעיני כי טענה זו נטענה על ידי הנתבעים רק במסגרת הסיכומים].



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/132/2020

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

51. מנגד, לא מצאתי מקום להתערב באופן התחשיב המבוסס על הטבלה התחתונה לנספח. יצוין כי על פי תחשיב זה, הוצאותיהם של בעלי החנויות נמוכות משמעותית מבעלי הדירות. כך, למשל, עלות החשמל והניקיון של בעלי החנויות נמוכות בכשליש מאלה של בעלי הדירות. כמו כן, ובהתאם לאמור בתקנון, בעלי החנויות פטורות מתחזוקת המעליות. אף הרזרבה החודשית השמורה לתקלות המיוחסת לבעלי החנויות נמוכה מזו של בעלי הדירות. אמנם לטענת הנתבעים קביעות אלה (במיוחד בנוגע לניקיון) שרירותיות ואינן מבוססות על הוצאות בפועל, אך גם לשיטת התובעת תחשיב זה נעשה על דרך האומדן בהעדר יכולת לכמת את העלויות (ראו עדותו של מר אפריים עמ' 11 שורות 12-18 לפרוטוקול הדיון מיום 30.6.2021). יחד עם זאת, הנתבעים לא הצליחו להוכיח דרך חישוב מעשית אחרת, ושוכנעתי כי תחשיב התובעת אינו בלתי סביר בנסיבות.
52. בהינתן האמור, ועל בסיס התחשיב שבנספח 5 לתיק מוצגי התובעת, הנתבעים יישאו בהוצאות השוטפות מיום 1.5.2017 ועד שנת 2019 (מועד החוב הנטען בכתב התביעה), בהתאם לאמור בטבלה התחתונה בנספח 5 ולפי שטח החנויות בפועל (ללא הצמדות). מאחר שמהטבלה על פיה חושבו סכומי התביעה איני יכול להסיק את אופן תחשיב הסכום עבור כל בעל חנות, איני קובע במסגרת פסק הדין את הסכומים ברכיב זה, ועל התובעת להמציא דרישת חוב חדשה לבעלי החנויות על סמך העקרונות שצוינו לעיל.
53. בנוסף על האמור, אני סבור כי יש להיעתר לבקשת התובעת ולחייב את הנתבעים בתשלום הגבייה המיוחדת לצורך הוצאות מיוחדות (החלפת צנרת הביוב בבניין, כיבוי אש ותאורה בסך כולל של 94,000 ש"ח). למעשה, הנתבעים אינם מכחישים את חובתם להשתתף בהוצאות מיוחדות חד פעמיות כגון זו (ראו בסעיף 10 לסיכומי הנתבעים שיוצגו ע"י עו"ד אליאב) ומשכך איני רואה טעם שלא לחייבם גם בהוצאה זו. זאת, על אף שבעדותו של מר אפריים התברר כי מדובר בהוצאה עתידית (עמ' 17 שורות 4-6, ובשורות 26-29). מאחר שכתב התביעה אינו מפרט את אופן תחשיב החוב בגין רכיב זה אני מורה לתובעת להמציא דרישת חוב חדשה לבעלי החנויות על סמך שטח החנות ללא הצמדות.

### הוצאות ההליך

51. תקנה 151(א) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 (להלן: **התקנות**) קובעת כי "חוב בעל דין בתשלום הוצאות נועד לשפות את בעל הדין שכנגד על הוצאותיו בהליך בהתחשב בתוצאותיו, במשאבים שנדרשו לניהולו ובהתנהלות בעלי הדין". 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). כמו כן נקבע בפסיקה שפסיקת הוצאות בשיעור ריאלי כפופה להיות ההוצאות סבירות, מידתיות והכרחיות לניהול ההליך, וזאת כדי למנוע מצב שבו הוצאות גבוהות



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/132/2020

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

יביאו להרתעת יתר של בעלי דין, ייקור של הליכים משפטיים ופגיעה בזכות הגישה לערכאות (Magic Software Enterprises Ltd נ' פאיירפלאי בע"מ, בפסקה 9 (28.12.2020)).

52. יישום עקרונות אלה בעניינו, לנוכח קבלת רוב רכיבי התביעה מוביל למסקנה כי יש לחייב את הנתבעים בהוצאות התובעת בגין הליך זה. ואולם, בקביעת סכום ההוצאות נתתי דעתי גם לכך שחלק מרכיבי התביעה לא התקבלו ואף שכתב התביעה סבל מפגמים שונים שהובילו להתדיינות ארוכה יתר על המידה. משכך, אני סבור שעל הנתבעים לשאת במלוא הוצאות התובעת בגין אגרת התביעה בסך 3,891 ש"ח וכן בהוצאות שכ"ט עו"ד על הצד הנמוך בסך 5,000 ש"ח. סכום זה ישולם תוך 30 יום מיום המצאת פסק הדין.

#### סיכום

53. הראינו לעיל כי הנתבעים, בעלי החנויות בבית המשותף, מחויבים מכוח התקנון המוסכם ובהתאם למפורט בו, בתשלום הוצאות שוטפות החל מכניסת קלינטון לבית המשותף. כמו כן הנתבים מחויבים להשתתף בהוצאות מיוחדות כגון אלה בגינן נעשתה גבייה מבעלי הדירות בשנת 2018.

54. לאור האמור לעיל ביחס לתחשיב של התובעת, אני מורה לתובעת להמציא לכל אחד מהנתבעים בתוך 15 ימים דרישת חוב הכוללת:

א. סכום החוב בגין ההוצאות השוטפות, בהתאם לתחשיב המופיע בטבלה האחרונה בנספח 5 לתצהירי העדות הראשית מטעמה, ולפי שטח החנות בפועל (ללא הצמדה).

ב. סכום החוב בגין ההוצאות החריגות לפי שטח כל חנות בפועל (ללא הצמדה).

55. על הנתבעים לשלם את הסכומים הנקובים בדרישת החוב תוך 45 יום מיום המצאתה.

56. בנוסף, על הנתבעים, יחד ולחוד, לשלם לתובעת את הוצאות ההליך בסך כולל של 8,891 ש"ח בתוך 30 יום מיום המצאת פסק הדין.

ניתן היום א' אדר א', תשפ"ב (2 פברואר, 2022) בהעדר הצדדים. עותק יומצא.

אורי שלומאי  
מפקח על רישום מקרקעין  
חולון