

החלטה
מס' 11
248



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 49/12 בש"א 211/13

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה

בפני כב' המפקחת אסתי שחל

ת.ז. [redacted], נתניה, [redacted]

בעניין:

המבקש/הנתבע 3

- נגד -

נציגות הבית המשותף מרח' איתמר בן אבי 35, נתניה
ע"י ב"כ עוה"ד גלעד ישעיהו
מרח' ויצמן 26, חולון
טל: 03-5053357, פקס: 03-5055119

המשיבה/הנוכחית

החלטה

1. בפני בקשה להבהרה ולתיקון טעות סופר שנפלה בפסק הדין שניתן על ידי בתיק זה ביום 17.11.13 (להלן: "הבקשה").
2. לאחר שעיינתי בנימוקי הבקשה, אני מורה על דחייתה, מהנימוקים המפורטים להלן:
3. הלכה פסוקה היא כי בפוסקו את פסק דינו, סיים בית הדין את מלאכתו ואין הוא רשאי עוד להבהיר את פסק הדין. כלל זה נועד להגשים את הרעיון בדבר סופיות הדין, והצורך למנוע התדיינות נוספות בעניין שהוכרע בו. ראה ד"ר יואל זוסמן, "סדר הדין האזרחי" (מהדורה שביעית), 1995 עמ' 522.
4. חריג לכלל זה קבוע בסעיף 12 לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז - 1967 המאפשר פנייה לבית הדין למתן הבהרה לפסק דינו, לשם ביצועו, אך בקשה כזו צריכה להיות מוגשת, כעולה מהסעיף האמור, על ידי ראש ההוצאה לפועל. במקרה דנן, הבקשה לא הוגשה על ידי ראש ההוצאה לפועל, ואין עניינה ביצועו של פסק הדין, ומשכך סעיף 12 הנ"ל אינו חל בענייננו.
5. עיינתי בפסק הדין, ולא מצאתי כי נפלה בו טעות סופר כנטען.
6. נוכח האמור לעיל, דין הבקשה להידחות. מאחר ולא התבקשה תגובת המשיבה לבקשה, איני עושה צו להוצאות.

ניתנה בלשכתי בהעדר הצדדים, היום, 03 דצמבר 2013, ל' כסלו תשע"ד.

אסתי שחל
מפקחת על רישום מקרקעין, נתניה



248



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 49/12

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה

נציגות הבית המשותף ברח' איתמר בן אבי 35, נתניה
ע"י ב"כ עו"ד גלעד ישעיהו
מרחי ויצמן 26, חולון 58323
טל: 03-5053357, פקס: 03-5055119

בענין:

התובעת

נגד

1. ת.ז. [redacted]
2. ת.ז. [redacted]
3. ת.ז. [redacted]
ע"י ב"כ עו"ד עופר שחל ואח'
רחוב בן זכאי 6, תל - אביב
טל: 03-5666866, פקס: 03-5662555

הנתבעים

פסק דין

1. התובעת, נציגות הבית ברחוב איתמר בן אבי 35, נתניה הידוע כגוש 8260 חלקה 571 (להלן: "הבית"). הגישה תביעה כנגד הנתבעים, בעלי דירות בבית, לתשלום מלוא חלקם בגין הוצאות שיפוץ הבית.

טענות התביעה יפורטו להלן בתמצית

2. הנתבעים 1 ו - 2 הם בעלי דירה בית, והנתבע 3 הא בעל דירה אחרת בבית (להלן: "הנתבעי");
3. הרכוש המשותף של הבית לא שופץ שנים רבות, ומצבו הצריך ביצוע עבודות לצורך שמירה על החזקתו התקינה;
4. ההחלטה בדבר ביצוע העבודות נתקבלה על ידי האסיפה הכללית של בעלי הדירות בבית;
5. התובעת פנתה למספר קבלני שיפוץ לצורך קבלת הצעות לביצוע השיפוץ, ולאחר שהתקבלו ההצעות התקשרה בחודש יוני, 2011 בחוזה עם קבלן לצורך ביצוע עבודות השיפוץ בתמורה לסך של 999,972 ₪;
6. כל בעלי הדירות בבית מלבד הנתבעים שילמו את חלקם בהוצאות עבודות השיפוץ. קרן חובם של הנתבעים 1 ו - 2 עומדת על סך של 33,030 ₪. קרן חובו של הנתבע 3 עומדת על סך של 33,030 ₪. משכך, התבקש לחייב כל אחד מהנתבעים לשלם אונ חובו הנ"ל וכן להטיל על דירותיהם עיקול ברישום לצורך הבטחת ביצועו של פסק הדין שיינתן בתיק.



297



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 49/12

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה

טענות ההגנה של נתבעים 1 ו- 2 יפורטו להלן בתמצית

- 7. מצבם הכלכלי של הנתבעים 1 ו- 2 (להלן: "הנתבעים") אינו מאפשר להם לשלם את הסכום הנתבע;
- 8. לפני כשנתיים וחצי בוצע שיפוץ נרחב לבית שבעבורו נדרשו בעלי הדירות בבית ובכלל זה, הנתבעים לשלם אלפי שקלים, ולא היה כל צורך בשיפוץ נוסף;
- 9. העבודות שבוצעו אינן בבחינת "תיקונים לצורך החזקתו התקינה" לצורכי בטיחות או שמירה על יציבותו של הבית, אלא עבודות שדרוג ושיפור בלתי נחוצות;

טענות ההגנה של הנתבע 3 יפורטו להלן בתמצית

- 10. התובעת נוהגת בחוסר תום לב עת מסתירה מהנתבע מידע הנוגע לעבודות השיפוץ בבית. כל פניות הנתבע לקבל את המידע האמור, לא נענו. תחת זאת הזדרזה התובעת והגישה את כתב התביעה כנגד הנתבע. באי מתן המידע מנעה ומונעת התובעת בחוסר תום לב מהנתבע לשלם את אשר מתחייב ממנו על פי חוק;
- 11. קופת עבודות השיפוץ וקופת תשלומי הוועד השוטפים אינן מופרדות והן מתנהלות בערבוביה, דבר המעיד על התנהלות בלתי תקינה של קופת התובעת;
- 12. חלק מהעבודות כללו שיפוץ של אלמנטים בבית אשר שופצו כבר לפני כ- שנתיים ולא היה כל צורך לשפצם שוב. מנגד אלמנטים אחרים בבית שדרשו שיפוץ כגון החולפת צנרת ישנה לא נכללו במסגרת עבודות השיפוץ;
- 13. חלק מהעבודות שבוצעו אינן בבחינת "תיקונים לצורך החזקתו התקינה", אלא עבודות שדרוג ושיפור בלתי נחוצות;
- 14. חלק מעבודות השיפוץ כללו עבודות פרטיות לטובת בעלי דירות בבית;
- 15. על אף העובדה כי שטחן של דירות הגג בבית גדול משטח דירת הנתבע, שילמו הן עבור השיפוץ את אותו הסכום אותו נדרש הנתבע 3 לשלם, כך שגביית הכספים עבור השיפוץ ע"י התובעת נעשתה שלא כדין, והנתבע 3 חויב בתשלום יתר.

דיון והכרעה

הביקורת שהופנתה כלפי הנציגות

- 16. מרבית הטענות מופנות כלפי התנהלותה של נציגות הבית שעניינן העדר המצאת מידע הנוגע לשיפוץ וניהול כושל. אקדים ואציין כי טענות אלה אינן מהוות טענות הגנה מפני התביעה.
- 17. בסיכומי, טען הנתבע 3 כי הוא "מוכן ורוצה לשלם" (סעיף 3 לסיכומים), ואולכו נמנע מלעשות כן, בשל סירובה של התובעת למסור לו מידע הנוגע לעבודות השיפוץ בבית.



298



מדינת ישראל
משרד המשפטים

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה

מס' התיק: 49/12

הלכה פסוקה היא, שאין בעל דירה רשאי להימנע מקיום חובותיו, ואין הוא זכאי להתנות את השתתפותו בהוצאות, כמובן בסעיף 58 לחוק המקרקעין, בקיום חבות אחרת כלפיו. ראה רע"א 294/87, ד"ר שלום, עו"ד נ' נציגות הבית המשותף ברח' בן יהודה, ירושלים, (לא פורסם):

"תרופתו של מי שטוען כי דרישת תשלום היא מופרזת או כי לא נערכה ביקורת חשבונות כראוי, או כי נפל פגם אחר, היא בפניה לאסיפה הכללית, או בהעדר הסדר מניח את הדעת אל המפקח הפועל לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969".

ראה גם ע"א (ת"א) 204/79, וייזר ואח' נגד נציגות הבית המשותף מרחוב חן 14 פתח - תקווה, פסקים תשמ"ד (א) 503:

"אין זיקה בין החובות, במובן זה, שאי קיומה של האחת ע"י צד אחד נותנת זכות לצד האחר לעמוד מלקיים חובתו הוא, אלא לשתי החובות קיום עצמאי ושתייהן בנות אכיפה. אם בעל דירה חדל מתשלום, אין הנציגות קונה לעצמה זכות חדלה לגבי נתינת השירות, ולהיפך."

וגם:

ע"א (י"ם) 58/87 דר' שלום נ. נציגות הבית המשותף ברח' בן-יהודה 2, ירושלים (לא פורסם);
ע"א (בייש) 1133/03, קבלו ברוך נ' נציגות הבית המשותף (לא פורסם);
וע"א (ת"א) 3454/04 אור הילה נכסים והשקעות בע"מ נ' בית ש.א.פ אמד זברה לניהול בע"מ ואח' (לא פורסם).

לפיכך, אין בביקורת הנתבע 3 כלפי התובעת להעדר המצאת מסמכים כדי להעניק לו פטור מחובתו, על פי חוק, לשלם את חלקו בהוצאות השיפוץ, והוא לא היה רשאי לעשות דין לעצמו, ולא לשלם את חלקו בהוצאות החזקת הרכוש המשותף.

למעלה מן הדרוש אציין כי במסגרת הליך זה הומצאו לנתבע 3 המסמכים הנדרשים, ברם, הנתבע 3 לא ניאות עד היום, להסדיר את החוב חרף הצגתם. טענותיו כיום, להעדר קבלת מדע בדבר השיפוץ, לאחר שהשיפוץ כבר הסתיים, ובלא שנגקט על ידו כל הליך, דינן להידחות.

18. לא מצאתי לקבל את הטענה כי הנציגות פעלה שלא כדין עת ניהלה חשבון אחד שכלל הן את הכספים למיסי וועד שוטפים והן את הכספים בעבור השיפוץ. אין כל חובה שהנציגות תנהל שתי קופות נפרדות האחת, בה ינוהלו כספי השיפוץ והשנייה בה ינוהלו כספי מיסי וועד הבית השוטפים. הן כספי השיפוץ והן הכספים השוטפים הם חלק מהכספים הנדרשים לצורך החזקתו התקינה של הבית, ואין כל מניעה כי ינוהלו בקופה אחת.

עבודות השיפוץ

הוסף
מפקח
רישום
מקרקעין
בנתניה

249



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 49/12

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה

19. עתה יש להידרש לשאלה האם העבודות נשוא השיפוץ בבית להלן: "העבודות" הינן בבחינת "החזקה תקינה" של הרכוש המשותף בהתאם להוראות סעיף 58 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1958, אם לאו.

המסגרת הנורמטיבית

20. סעיף 58 (א) לחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), קובע כי:

"בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין או המקובלים לפי הנהוג לפי יחס שטח רצפת דירתו אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף, זולת אם נקבע בתקנון שיעור השתתפות אחר. לעניין זה, "החזקה תקינה" - שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבנייה, לרבות שיפורים שבוצעו בו לאחר מכן בהסכמת בעלי הדירות".

21. סעיף 12 לתקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין החל על הבית, קובע מהו חרוב הדרוש לצורך קבלת החלטות באסיפה הכללית ומורה כדלקמן:

"(א) החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב דעות. (ב) החלטה המטילה על בעל דירה חובות או תשלומים מסוג או שיעור שלא פורשו בפרק ו' לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1696, או בתקנון זה, או המשנה את זכויותיו, לא יהיה לה תוקף לגבי אותו בעל דירה אלא אם הסכים לה".

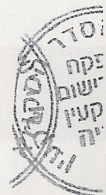
22. מצירופם של שני סעיפי החוק הנ"ל עולה שהחלטה שעניינה שמירה על מצבו של הרכוש המשותף, כפי שהיה בעת גמר הבנייה, היינו החזקה תקינה כהגדרתה בסעיף 58 לחוק המקרקעין, תתקבל ברוב דעות, ותחייב גם בעל דירה שלא הסכים לה. ראה לעניין זה, ע"א 1329/03 (ים) עדנה וינברגר נ' נציגות הבית המשותף ברחוב אוסישקין 21, ירושלים, (טרם פורסם).

23. הגישה הנוהגת היום בפסיקה מרחיבה את פרשנות המונח "החזקה תקינה", ובוחנת מונח זה על פי תנאי הזמן והמקום. ראה לעניין זה רע"א 7112/93, צודלר בתיה ואח' נ' יוסף שרה ואח', פ"ד מח (5), 550:

"בתים שבונים בימינו אינם כבתים שנבנו בעבר, והרי החיים אינם עומדים על עומדם אלא מתגלגלים הם וזורמים כל העת... הביטוי "להקים את הבית מחדש" אינו כובל אותנו בשלשלאות אל מסגרתו המדויקת של הבית המקורי - אבן תחת אבן, חלון תחת חלון, דלת תחת דלת.... השאלה איננה אלא שאלה של מידה, על פי רוחו של ההסדר. ניתן ללמוד לענייננו היקש מדרכי פירוש של חוק ומה חוק (בוודאי כך ביטוי מסגרת) תחומיו יימלאו תוכן ברוח שינויי הזמן והמקום - קליפתו תישאר כשהייתה ותוכו יכול שישתנה מעת לעת...".

24. הפסיקה מכירה כיום גם באפשרות להוסיף ולכלול במסגרת שיפוצים הנעשים ברכוש המשותף, תוספת של מתקנים שלא היו בבית המשותף בעת גמר בנייתו. ראה לעניין זה וינברגר לעיל:

"חלק מן העבודות נועדו לשמירת המצב הקיים, חד משמע כגון: סיד, תיקון גדר, וניקון גג וכדומה. לטעמי, גם החלפת גדרות כניסה לגינה, התקנת ארון לשעוני המים והתקנת תיבות



250



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 49/12

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה

דואר חדשות, הם חלק מהתחזוקה השוטפת של הבניין, אשר נועדה לשמור על הרכוש המשותף במצב טוב, תקין ומכובד..... סבור אני, כי אכן רק מקרה קיצוני של הוצאה גבוהה כמו התקנת מעלית נמנה על הקטגוריה המחייבת הסכמה פה אחד. כל הוצאה אחרת במהלך ניהול בניין, הקיים עשרות שנים, נמצאת בד' אמותיה של הוראת סעיף 58(א) לחוק המקרקעין הני"ל, ובמקרה זה די בהחלטת רוב, כאמור בסעיף 12(א) לתקנון המצוי. גם הוספת דלת בגג הבניין, אפילו שלא הייתה כזו במשך שנים, נכללת אף היא במסגרת ההחזקה התקינה. מעבר לצורך אוסוף, כי בימינו, אם תחליט אסיפה כללית, ברוב רעות בלבד, להתקין דלת חיצונית עם אינטרקום, מטעמי ביטחון, אף שדבר זה לא היה בעבר, יחייב הדבר גם את בעלי דירות המיעוט. אין לאפשר לבעלי דירות אלה הטלת וטו על הוצאה מסוג זה או העמסת הוצאה רק על מי שהצביע בחיוב באותה אסיפה כללית".

ראה גם ע"א (ת"א) 2329/03, פלקון נ' נציגות הבית המשותף (פורסם בנבו).

25. לאור הוראות סעיף 58, סעיף 2 לתקנון המצוי הני"ל, וההלכות המוזכרות לעיל, אבחן את טיב העבודות.

העבודות שבוצעו

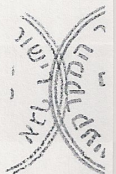
26. חברת הנציגות, הגב' סופי גנון, העידה כי מצבו של הבית הצריך שיפוץ, וכי העבודות שבוצעו בבית, כ- שנתיים טרם העבודות, היו נקודתיות, והיה צורך לחזור על חלקן. ראה פרוטוקול מיום 10.10.12, עמ' 5, שורות 38-39 וכן עמ' 6 שורות 7-9:

"... השיפוץ שנעשה בבניין לפני 4 שנים בערך עמודים וחזית, עמודים אחוריים בטרפז והרחבה.... ש. תסכימי איתי שהשיפוץ הנוכחי הוסכם עליו לפני כשנתיים וחצי ת. פחות ש.... מדוע היה צריך לפני שנתיים וחצי להחליט להחליף חיפוי שיש שיפוץ שקרה שנתיים קודם לכן ת. .. מאז שאני גרה בבניין מדי שנה שנה וחצי מתאספים דיירים ואומרים שמצב הבניין בכי רע, הבניין היה זקוק לשיפוץ נפל טיה, למרות שהשיפוץ שנעשה לפני 4 שנים שוב נפלו אריחים והיה צריך לתקן וכאשר עושים את כל השיפוץ ביקשו לחדש אונ הכל מחדש".

ראה גם עדותה של גב' גנון, פרוטוקול מיום 10.10.12, עמ' 8, שורות 1-7:

"חלק מהקרימיקה נשברה במהלך 4 שנים הללו הגדר נשארה ורק נצבעה מחדש הצבע ירד, גם הגדר הצדדית נצבעה וחדר מדרגות צובעים פעם בשנתיים, את דלתות המעלית לא צבענו הפעם בשיפוץ הנוכחי. ש. היו לכל היותר כמה אריחים בודדים שנפלו למה היה צריך להחליף את כל האריחים ת. לא מדובר באחדים והמצב לא היה כל כך טוב, עשינו את מה שחשבנו יחד עם הדיירים האחרים ולתקן את מה שצריך לתקן. זה היה כי היה שבור ותוך כדי השיפוץ גם דברים נשברים כי עושים שיפוצים בקירות ושמים פיגומים גם הגינה התקלקלה תוך כדי השיפוץ".

עדותה של הגב' גנון הייתה אמינה עלי. התרשמתי כי על אף שבוצעו עבודות קודמות בבית היו אלה עבודות נקודתיות וחלקן הצריכו תיקון נוסף, ומאחר והתיקונים הנקודתיים שבוצעו שנתיים קודם לכן הוכיחו כי אין די בתיקונים נקודתיים והללו אינם מחזיקים מעמד, הוחלט על שיפוץ רחב היקף לצורך שמירה על החזקתו התקינה של הבית.





מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 49/12

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה

27. גבי גנון גם העידה כי פרט לנתבעים כל בעלי הדירות בבית (30 מתוך 32 בעלי דירות) שילמו את חלקם עבור עבודות השיפוץ. כתימוכין צרפה רשימת בעלי הדירות ששילמו בעבור השיפוץ (צורף כנספח לתצהירה של הגב' גנון). ראיות אלו לא נסתרו על ידי הנתבעים. העובדה כי כל בעלי הדירות בבית, פרט לנתבעים, שילמו את חלקם עבור ביצוע העבודות מלמדת כי אלה נדרשו. הדעת נותנת כי אילו די היה בביצוע העבודות הקודמות, כנטען, בעלי דירות נוספים היו מסרבים לשאת בתשלום עבור העבודות.

28. מהראיות ומהעדויות שהובאו בפני עולה כי השיפוץ נעשה בחסות עיריית נתניה, כי נערך מכרז בין קבלני שיפוץ, לצורך ביצוע העבודות בבית, אלה הציגו הצעות מחיר, (הצעות מחיר הקבלנים צורפו כנספחים ו' ו - ז' לתצהירה של הגב' גנון), ובסופו של יום נבחרה חברת "מיכלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ" (להלן: "חברת מיכלול"). החוזה נחתם עם חברת מיכלול ביום 5.6.11 (עותק מהחוזה צורף כנספח לכתב התביעה). מעדותה של הגב' גנון התרשמתי כי נעשה בירור כן ואמיתי טרם בחירת חברת מיכלול לביצוע העבודות, וכי חברת מיכלול נבחרה רק לאחר שחברי הנציגות התרשמו מעבודותיה בהשוואה לעבודות שהוצגו על ידי קבלנים אחרים (ראה עדותה בפרוטוקול מיום 10.10.12, עמ' 3, שורות 24-28). לחוזה שנחתם עם חברת מיכלול צורף מפרט שכותרתו "דו"ח חוזה" בו פורטו העבודות הנדרשות (להלן: "דו"ח חוזה"). בצד כל רכיב צוין הסכום שנדרש לצורך ביצוע אותה העבודה.

29. בחקירתו הנגדית לא ידע הנתבע 1 לפרט מהן העבודות שלטענתו הינן בבחינת "שדרוג" (פרוטוקול מיום 10.10.12, עמ' 11, שורות 30-35). בכתב ההגנה טען כי עסקינן בעבודות שדרוג מן הטעם שאינן הכרחיות "לבטיחות או יציבות הבניין ובעלויות גבוהות מאד". המונח "החזקה תקינה" אינו בוחן רק ביצוע עבודות שבהן אלמנטים בטיחותיים. עבודות הקשורות בבטיחות המבנה הן עבודות שמעצם טבען מהוות "החזקה תקינה", ואולם במבחן תנאי הזמן והמקום תתכננה עבודות בבית שהן בגדר "החזקה תקינה" אף שאין בינן ובין בטיחות המבנה כל קשר, כך שמחובתה של נציגות הבית לא רק לפעול לתיקונם של הליקויים הבטיחותיים אלא לפעול להחזקתו התקינה של הבית על כל המשתמע מכך.

גם העובדה כי השיפוץ היה כרוך בעלויות גבוהות אין בה כשלעצמה כדי להעיד כי עסקינן בעבודות "שדרוג", ויש לבחון את העבודות הנדרשות ביחס לנסיבותיו של כל בית ובית. בדו"ח החוזה פורט, כאמור, כל רכיב ורכיב באשר לעבודות הנדרשות, ובצד כל רכיב, כאמור, צוין הסכום שנדרש לתשלום. לא הובאה בפני כל ראיה כי המדובר בסכומים בלתי סבירים, לנוכח העבודות הנדרשות, ומשכך אני מוצאת לדחות טענה זו.

30. בכתב ההגנה לא פירט הנתבע 3 מהם העבודות שלטענתו הן בבחינת "שדרוג" המצריכות את הסכמת כל בעלי הדירות בבית. התייחסות לכך מצאתי לראשונה בסיכומים שהוגשו מטעמו. לטענתו שם, שינוי פתח הכניסה ללובי (סעיף 7 לסיכומים) והוצאת פחי הזבל מחדר הזבל והתקנתם במתקן חיצוני פתוח (סעיף 15) מהווים עבודות "שדרוג". היות וטענות אלה הועלו לראשונה בסיכומים, המדובר בהרחבת חזית אסורה ודי היה בכך כדי לדחות טענות אלה. למעלה מן הדרוש מצאתי לדחות

מנ
על
מק
נת
*



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 49/12

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה

מהן ניתן להתרשם מהעבודות שבוצעו בחניות אלה. לא נטען וממילא לא הוכח כי בית קיימות מלבד החניות הצמודות גם חניות שהן רכוש משותף של הבית. מכאן שסעיף זה מתייחס בהכרח לעבודות שבוצעו בחניות הצמודות, כאמור.

38. ברי כי בבית משותף אשר קיימות בו חניות צמודות אשר הן חלק אינטגרלי ממשטחי אספלט המהווים רכוש משותף והמשמשים לתמרון ולכניסה וליציאה ויציאת רכבים כל שיפוץ או טיפול בחניות צריך להיעשות ביחד עם טיפול ביתר משטחי האספלט. ודוק: על מנת למנוע עבודת טלאים בשטח הבית, וריבוד חניות פרטיות בחומרים שונים ובצבעים שונים לא סביר כי כל בעל דירה לו צמודה חנייה יחליף ויתקן אך את משטח החנייה שלו באופן נפרד ולא כחלק מתיקון כולל של שטח החניות והתמרון. לדידי, בשם חזות הבית, טוב עשתה הנציגות עת טיפלה גם בחניות הצמודות. ואולם, צריכה הייתה הנציגות להטיל את החובה לשאת בתשלום בגין עבודות ציפוי האספלט של החניות על בעלי הדירות שהעבודות בוצעו בחניותיהם הצמודות, ולא על כלל בעלי הדירות בבית.

39. מאחר ולנתבעים 1-2 לא מוצמדת חנייה לדירתם, אין להשית עליהם את התשלום עבור עבודות אלה, ולכן מצאתי לפטור אותם מלשלם עבור רכיב זה. באשר לנתבע 3, מצאתי לחייבו, וזאת מן הטעם שלדירתו צמודה חנייה, ולא הוכח לי כי העבודות שבוצעו בכל החניות לא בוצעו גם בחנייתו.

ביצוע עבודות במעקות הדירות

40. מעדותה של הגב' גנון עלה כי מעקות דירות הבית לא הוחלפו מיום הקמתו של הבית לפני כ- 35 שנה, וכי חלקם היו שבורים. עוד עלה מעדותה כי במסגרת השיפוץ הוחלפו מעקות האלומיניום של דירות הבית פרט למעקה שבדירתו של הנתבע 3 שסירב להחליפו (פרוטוקול מיום 10.10.12, עמ' 6, שורות 29-25). בנוסף עלה מעדותה של הגב' גנון כי בדירות הגג לא היו קיימים מעקות אלומיניום אלא מעקות בנויים מאבן ובמסגרת השיפוץ בוצעו עבודות גם במעקות אלה בחלקם הפנימי והחיצוני (פרוטוקול מיום 10.10.12, עמ' 7, שורות 13-7). עדותה זו של הגב' גנון לא נסתרה.

41. לטענת הנתבע 3 יש לראות בעבודות שבוצעו בחלקם הפנימי של המעקות הבנויים כעבודות שאינן נכללות ברכוש המשותף אלא בדירות עצמן, ומשכך הן עבודות פרטיות שאין להשית את התשלום בגינן על הנתבע 3.

42. לא מצאתי לקבל טענה זו. מחומר הראיות שבא בפניי עלה כי "טופלוי" כל המעקות בבית, מריבתם מעקות האלומיניום שהוחלפו בחדשים ומקצתם מעקות בנויים ששופצו. לא נטען, וממילא לא הוכח, כי עלות העבודות שבוצעו במעקות הבנויים בדירות הגג גבוהה מזו של החלפת מעקות האלומיניום. לאור האמור, מה לי אם הוחלפו מעקות האלומיניום בחדשים, או שופצו מעקות בנויים. בהינתן שלא היכח כי קיימים הפרשי עלות הרי שיש לראות את החלפות/תיקון המעקות כולם כשמירה על חזות הבית. מאותו הטעם גם לא מצאתי לזכות את נתבע 3 בעלות שיקום המעקות. אמנם הוכח כי הלה סירב לאפשר החלפת המעקה בדירתו, אך מצאתי כי התנהלותו זו

254



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 49/12

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה

בלתי תקינה, ופוגעת במראהו האחיד של הבית בבחינת "איש כישר בעינו ייעשה". על כן, אינני מוצאת לזכותו בגין רכיב זה.

43. לאחר שבחנתי את ראיות הצדדים הנ"ל, הפסיקה אשר פורטה לעיל, והפסיקה אליה הפנו ב"כ הצדדים, דעתי היא כי העבודות שבוצעו הן בבחינת "החזקה שוטפת" של הרכוש המשותף בבית, למעט העבודות שבוצעו בחניות הצמודות לדירות, שאמנם נכון וטוב עשתה הנציגות עת לקחה את הטיפול בהן לידיה, אך את עלות רכיב עבודה זו צריכה הייתה להשית על בעלי אותן חניות בלבד.

44. לאחר שהסתיים שלב הגשת הסיכומים, הגיש הנתבע 3 בקשה להוספת ראייה חדשה והיא מסמך הנושא כותרת "אסיפת דיירים 23.3.13" (להלן: "המסמך הנוסף"). הבקשה הועברה לתגובת הצד שכנגד אשר הודיע כי אינו מתנגד להגשת המסמך והשאיר "לשיקול כבי המפקחת לקבוע מהו משקלם ואם בכלל יש מקום להתייחס אליהם בשלב זה". לטענת הנתבע 3 יש במסמך האמור כדי להוכיח כי נעשה שימוש בכספי הנציגות השוטפים לצורך התשלום עבור עבודות השיפוץ, ולא בכספים ששולמו על ידי בעלי הדירות לצורך השיפוץ. עוד נטען כי יש במסמך כדי להוכיח כי רוב העבודות היו בבחינת "שדרוג" ולא אחזקה שוטפת.

45. עיינתי במסמך ולא ראיתי כי יש בו כדי לשנות מקביעותיי לעיל. מהמסמך עולה כי הכספים ששולמו מכספי הנציגות השוטפים שולמו בעבור "תיקונים הכרחיים שבוצעו במהלך השיפוץ" וכללו תיקונים של: "ביוב שקרס, החלפת צנרת ראשית, ניקוי דוודים, נקודת מים נוספת לחדר זבל, תיקוני נזילות וסתימות ביוב". הנה כי כן, המדובר בעבודות בלתי צפויות שנדרשו במהלך ביצוע עבודות השיפוץ בבית, ולא מצאתי פסול בכך שמומנו מכספי הנציגות השוטפים. כך גם לא מצאתי כי יש במסמך האמור כדי להוכיח כי בוצעו עבודות "שדרוג" כנטען. העובדה כי במסמך האמור פורטו עבודות אשר נכללו תחת הכותרת "שדרוגים שבוצעו ע"י הקבלן" אין בה כשלעצמה כדי להעיד כי המדובר בעבודות "שדרוג". מהפירוט שהובא ביחס לעבודות אלה (תוספת חיפוי קירות ללובי, חיפוי עמודי חוץ, יציקות בטון רחבה כולל חדר אשפה, מרצפות לובי ורחבה, קורות בטון לשביל הכניסה תוספות אבן גן) ונוכח הפסיקה שהובאה לעיל, נראה כי המדובר בעבודות העולות בקנה אחד עם הנדרת "תנאי הזמן והמקום" ויש לראותן כעבודות הנדרשות לצורך אחזקתו התקינה של הבית.

עלות העבודות וחלקם של הנתבעים בעלות זו

46. בהתאם לחוזה שנחתם כאמור בין התובעת לחברת מיכלול סכום השיפוץ הכולל עמד על סך של 999,972.89 ₪. במסמך הסיכום מיום 23.3.13 הנ"ל נכתב כי "בהתחשבות הסופית מול קבלן קבלנו החזר של 5,000 ₪ אשר הופקדו בקופת ועד הבית". משהופקדו הכספים בקופת הנציגות, וזאת לא נסתר, לא מצאתי להפחית מסכום השיפוץ הכולל סך של 5,000 ₪, שכן ממילא כספים אלו נכנסו לקופת הנציגות לטובת

הוסף
מפקח
על ריש
מקרקעין
בנתניה
*

25



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 49/12

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה

אחזקת הרכוש המשותף של הבית, ומשמשים את כל בעלי הדירות בבית לרבות הנתבעים.

47. בהתאם לסעיף 58 לחוק המקרקעין החל על הבית, בהעדר הוראה אחרת בתקנון המוסכם, על בעל דירה להשתתף בהוצאות לפי יחס שטח רצפת דירתו אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף.

חלקם של הנתבעים 1-2

48. משקבעתי כי אין לחייב את הנתבעים 1-2 בתשלום עבור הוצאות העבודות שעניינן "ציפוי אספלט במשטחי חניה קיימים", יש להעמיד את סכום העבודות הכולל ביחס לנתבעים אלה על סך של 974,176.64 ₪. (999,972.89 ₪ (סכום העבודות הכולל) - 52,796.25 ₪ (סכום העבודות לצורך ציפוי האספלט) = 947,176.64 ₪).

49. בהתאם לנסח הרישום שטח דירת הנתבעים הוא 82.30 מ"ר כששטח כלל המרצפות בבית הוא 2491.64 מ"ר. משכך, ובהתאם לסעיף 58 הני"ל, חלקם היחסי של הנתבעים 1-2 בעלות העבודות הוא 32,177 ₪.

חלקו של הנתבע 3

50. סכום העבודות הכולל עומד, כאמור, על סך 999,972.89 ₪.

51. בהתאם לנסח הרישום שטח דירת הנתבעים הוא 82.30 מ"ר כששטח כלל המרצפות בבית הוא 2491.64 מ"ר. משכך, ובהתאם לסעיף 58 הני"ל, חלקו היחסי של הנתבע 3 בעלות העבודות הוא 33,030 ₪.

52. משחלקו של הנתבע 3 בתשלום ההוצאות נקבע בהתאם לנוסחה הקבועה בסעיף 58 לחוק המקרקעין, הרי שאין בטענה כי דירות הגג נדרשו לשלם שלא בהתאם לנוסחה זו, הגם שלא הוכחה, כדי להוות טענת הגנה, ואין בה גם כדי להוכיח כי שילם ביתר. חובתו של בעל דירה לשאת בתשלום חלקו בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף בהתאם לסעיף 58 לחוק המקרקעין, אינה תלויה בשאר בעלי הדירות בבית.

מצב כלכלי

53. טענות בדבר מצוקה הכלכלית, כנטען על ידי הנתבעים 1-2, אינן מהוות טענות הגנה מפני התביעה. החובה המוטלת על בעל דירה להשתתף בהוצאות החזקת הרכוש המשותף, קבועה בסעיף 58 לחוק המקרקעין. הוצאות החזקת הרכוש המשותף מתחלקות, על פי חוק, בין כל בעלי הדירות בבית, ובעל דירה שאינו משלם את הסכום שנקבע לתשלום, מטיל על יתר בעלי הדירות חובה לשלם, למעשה, סכום גבוה יותר. משכך, רק בהסכמת כל בעלי הדירות, ללא יוצא מן הכלל, ניתן לאפשר לבעל דירה לשלם סכום נמוך מזה שמשלמים יתר בעלי הדירות, ואין הדבר כך בענייננו.

54. אשר על כן, ונוכח כל האמור לעיל, אני מקבלת את התביעה ומורה כדלקמן:

256



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 49/12

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה

- א. הנתבעים 1-2 ישלמו לתובעת, ביחד ולחוד, סך של 32,177 ₪ וכן סך של 826 ₪ בגין חלקם בהחזר אגרת התביעה. סכומים אלה יישאו הפרשי הצמדה וריבית מיום הגשת התביעה, 1.3.12, ועד לתשלום בפועל. כן ישלמו הנתבעים 1-2, ביחד ולחוד, לתובעת סך של 3,000 ₪ עבור שכר טרחת עורך דין ₪ אשר ישולם בתוך 30 ימים מהיום שאם לא כן יישא הפרשי הצמדה וריבית ממועד מתן פסק הדין ועד למועד התשלום בפועל.
- ב. הנתבע 3 ישלם לתובעת סך של 33,029 ₪ וכן סך של 826 ₪ בגין חלקו בהחזר אגרת התביעה. סכומים אלה יישאו הפרשי הצמדה וריבית מיום הגשת התביעה, 1.3.12, ועד לתשלום בפועל. כן ישלם הנתבע 3 לתובעת סך של 3,000 ₪ עבור שכר טרחת עורך דין ₪ אשר ישולם בתוך 30 ימים מהיום שאם לא כן יישא הפרשי הצמדה וריבית ממועד מתן פסק הדין ועד למועד התשלום בפועל.
- ג. כן אני מורה לכל אחד מהנתבעים לשלם לחברת הנציגות הגב' גנון, דמי בטלה בסך של 300 ₪ וזאת בתוך 30 ימים מהיום שאם לא כן יישא סכום זה הפרשי הצמדה וריבית ממועד מתן הדין ועד למועד התשלום בפועל.
- 55. לא שוכנעתי כי מתקיימים תנאים עובדתיים ומשפטיים להטלת עיקול ברישום על זכויותיהם של הנתבעים. משכך אני מוצאת לדחות את התביעה ככל שהיא נוגעת לרכיב זה.

ניתן בלשכותי, בהעדר הצדדים, היום, י"ד בכסלו תשע"ד, 17 בנובמבר 2013. עותק יומצא.

אסתי שחל
מפקחת על רישום מקרקעין, נתניה



למקור