



מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע

מס' תיק: 2/127/2018

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

בפני כבוד מפקחת על רישום מקרקעין
ציפי קוינט שילוני

סלמנוביץ נטלי, ת.ז. 026552570
ששת הימים 18, חולון

תובעת

נגד

נציגות הבית המשותף ברחוב וינגייט 55, באר שבע

נתבעת

באמצעות נציגיה:
מר חיים דעבול, הר נס 3, באר שבע
מר חיים מימוני, גבעתי 51, אשקלון

פסק דין

עניינו של פסק דין זה בשאלה האם זכאית התובעת להחזר הוצאות שהוציאה בגין איטום גג הבית המשותף מן הנציגות.

א. עיקרי העובדות:

1. עניינו בבית המשותף ברחוב וינגייט 55 באר שבע המצוי במקרקעין הידועים כגוש 38029 חלקה 136 (להלן: "הבית המשותף"). לבית המשותף כניסה אחת, 4 קומות ו-16 דירות. התובעת היא בעלת הזכויות בדירה הידועה כחלקת משנה 14 הממוקמת בקומה הרביעית מתחת לגג הבית המשותף. הנתבעת היא נציגות הבית המשותף ומיוצגת על ידי מר חיים דעבול ומר חיים מימוני.
2. ביום 6.8.18 הגישה התובעת תביעה זו במסגרתה עתרה לחייב את הנתבעת בהחזר הוצאות שהוציאה בגין איטום גג הבית המשותף בחודש מרץ 2017 בסך 7,130 ש"ח.
3. בתיק הוגשו ראיות ונשמעו עדויות. מטעם התובעת העידו התובעת, בן זוגה וכן איש מקצוע ומומחה שטיפל בעבר בליקויים בגג הבית המשותף ולא ביצע את התיקונים מטעם התובעת. מטעם הנתבעת העיד מר חיים דעבול שנכון לעת זו משמש כנציג הוועד הנבחר.
4. יוער כי כל ניסיונותי להביא את הצדדים להסכמה בתיק זה עלו בתוהו ולפיכך לא נותר אלא ליתן הכרעתי.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע

מס' תיק: 2/127/2018

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

ב. טענות הצדדים:

טענות התובעת

5. התובעת טענה כי בחודש נובמבר 2016 רכשה את הזכויות בדירה ובמהלך חודש ינואר 2017 החלה בשיפוץ הדירה כשתוך כדי השיפוץ התוודעה כי לדירה חודרים מי גשמים וזאת בשל איטום לקוי של גג הבית המשותף. בכתב התביעה טענה התובעת כי בבית המשותף לא הייתה קיימת נציגות נכון למועד גילוי הרטיבות ולא היה למי לפנות כדי לתקן את הרטיבות ולפיכך פעלה על דעת עצמה וביצעה את התיקון בעצמה.

6. במסגרת תצהירה מיום 17.6.19 פיתחה התובעת טענתה זו. לשיטתה במועד בו גילתה את דבר הרטיבות פנתה בעניין למר מאיר ישעיהו אשר ראתה בו נציג הועד כיוון שאסף כספי ועד מבעלי הדירות וזה השיב כי אינו חבר בנציגות הבניין וכי עליה לפנות עצמאית לשאר בעלי הדירות ולבקש את השתתפותם בהוצאות וזאת לאחר קבלת 3 הצעות מחיר שונות לתיקונים הדרושים בגג. לטענת התובעת בדיעבד גילתה כי מר ישעיהו שיקר כיוון שמפרוטוקול אסיפת בעלי דירות מיום 13.9.16 (עובר לרכישת הדירה על ידי התובעת – הפרוטוקול צורף כנספח א לתצהיר התובעת) מופיע מר ישעיהו כנציג ועד. עוד טענה כי מפרוטוקול זה עולה כי היה ידוע כי קיימת בעיה באיטום הגג והובעה כוונה לטפל בכך. לטענת התובעת לאחר שהבינה כי לא קיימת נציגות וכי בעלי הדירות לא ישתפו עמה פעולה היא פנתה לאגודה לתרבות הדיור אך ממנה עלה כי הבית המשותף אינו חבר באגודה ולפיכך לא ניתן לסייע לה. התובעת פנתה וקיבלה 3 הצעות מחיר כשלבסוף החליטה לקחת את הקבלן שביצע את כלל השיפוצים בדירתה שלשיטתה נתן את ההצעה המשתלמת ביותר (חסין שיפוצים). לשיטת התובעת מספר חודשים לאחר שבוצע התיקון הוקמה נציגות חדשה לבית המשותף והיא פנתה לחברי הנציגות החדשים כדי שישבו לה את הסכומים ששילמה בגין האיטום. תגובת הנציגות החדשה היתה כי עם הקמת הועד החדש נמחקו חובות העבר תוך הסכמת בעלי הדירות.

7. במסגרת כתב התביעה דרשה התובעת לחייב את הנתבעת במלוא סכום התביעה בסך של 7,130 ש"ח (בהפחתת חלקם של שני בעלי דירות בבית המשותף אשר הגיעו עמה להסדר ביחס לחלקם). בנוסף, דרשה התובעת להשית על הנתבעת הוצאות משפט לטובתה. לטענתה על הנתבעת להשיב לה סכום זה מכח חוק עשיית עושר ולא במשפט תשל"ט-1979.

טענות הנתבעת

8. לטענת הנתבעת חברי הנציגות התחלפו לאחר ביצוע התיקונים המפורטים בכתב התביעה והתנאי לקבלת תפקידם זה של חברי הנציגות החדשים הייתה מחילה על חובות עבר של מי מבעלי הדירות. לשיטתם כל בעלי הדירות אישרו את חברותם בוועד וכן את התנאי האמור, לרבות התובעת. עוד טענה הנתבעת כי התובעת לא פנתה לבעלי הדירות ולא יידעה אותם טרם ביצוע העבודות ומשלא עשתה כן היא אינה רשאית לבוא כעת ולדרוש השבה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע

מס' תיק: 2/127/2018

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

של כספים אלו. לטענת הנתבעת אכן, כפי שטענה התובעת, במועד גילוי הרטיבות לא הייתה קיימת נציגות בבית המשותף ורק לאחר שבוצעו התיקונים הוקמה הנציגות מחדש. לשיטת התובעת הפרוטוקול מיום 13.9.16 אליו מפנה התובעת אינו רלוונטי כלל זאת מן הטעם שהוועד התפרק בסמוך למועד זה. כן נטען כי מן הפרוטוקול לא עולה כי תיקון הגג מהווה עניין דחוף ובכל מקרה על פי הפרוטוקול נדרש זיפות בלבד ולא איטום, אשר הינו בעל עלות פחותה בהרבה. עוד טענה הנתבעת, כי כיוון שאותו קבלן שביצע שיפוצים בדירת התובעת הוא גם זה שביצע התיקון בגג קשה להפריד בין הסכומים ולדעת כמה בדיוק קיבל עבור איטום הגג מתוך סך כספי השיפוץ. לטענת הנתבעת חוות הדעת מטעם התובעת אינה בעלת משקל כלשהו וזאת כיון שמדובר באיש מקצוע אשר ביקר בבית המשותף לפני זמן רב וכלל לא במועד ביצוע התיקונים והתיקונים כלל לא בוצעו על ידו.

ג. דיון והכרעה:

9. אקדים אחרית לראשית ואומר כי לאחר ששמעתי את מסכת הראיות בתיק זה ושקלתי את טענות הצדדים, סבורני כי דין התביעה להתקבל בחלקה. להלן יפורטו טעמי.

10. ראשית יש לדחות טענת הנתבעת באשר לתנאי להקמת הנציגות החדשה ולפיו בעלי הדירות מחלו על חובות העבר כלפיהם. הנתבעת לא הציגה כל מסמך המאשש טענה זו. התובעת טוענת כי מעולם לא ויתרה על זכותה זו ומעולם לא נתנה כל הסכמה לכך. ודאי כי לתנאי שכזה נדרשת הסכמתו של כל אחד ואחד מבעלי הדירות ולא הוכחה לי הסכמת התובעת.

11. ככלל, זכותו של בעל דירה לפנות בדרישה לנציגות הבית שתבצע תיקון ליקוי ברכוש המשותף הפוגע בדירתו קבועה בסעיף 3(א) לתקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969: "בעל דירה זכאי לדרוש מהנציגות שתבצע כל תיקון בבית או ברכוש המשותף, שאי ביצועו עלול לפגוע בדירתו או בערכה".

12. ברע"א 4984/17 חיים נ' נציגות הבית המשותף סוקולוב 48 קרית אתא, (פורסם בנבו, 14/12/17), (להלן: "עניין חיים") נקבע כי: "הטיפול במקרים בהם אחד הדיירים בבית משותף הוציא מכיסו הוצאות לצורך תיקון ליקויים ברכוש משותף, מחייב התייחסות למסגרת של דיני בתים משותפים. על הדייר הבודד להכיר במעמדה של נציגות הבית המשותף. אם לא כן, ירוקן מנגנון זה מתוכן. על רקע זה אין להשלים עם מצב בו איש הטוב בעיניו יתקן".

13. משכך, נקבע בפסק הדין בעניין חיים לעיל, כי על מנת שבעל דירה יזכה לשיפוי בגין הוצאותיו, עליו לעמוד בתנאים המצטברים הבאים:

א. מדובר בליקוי ברכוש המשותף של הבית שהיה מוטל על נציגות הבית המשותף לתקנו על חשבונה.

ב. פניה לנציגות הבית המשותף בדרישה לתיקון הליקוי, וסירובה לתקן.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע

מס' תיק: 2/127/2018

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

- ג. עיכוב שהיה נגרם בגין פניה למפקח על רישום מקרקעין היה מביא להחמרת הנזק באופן משמעותי.
- ד. אי התיקון בהקדם יפגע בצורה קשה וברורה ביכולתו של בעל הדירה לעשות שימוש בדירתו.
- ה. תיקון הליקוי ברכוש המשותף בצורה נאותה.
- ו. שיפוי בגין הוצאות סבירות שהוצאו לצורך תיקון הליקוי.
14. פסק הדין בעניין חיים הרחיב את רשימת התנאים שגובשו בפסיקות קודמות (ראו: ע"א (י-ם) 179/84, רוס נ' הפציבה חברה לבניין ועבודות פיתוח בע"מ, פ"ד תשמ"ה(3) 418. ע"א (מחוזי י-ם) 6403/05 ביטון נ' דיירי הבית המשותף, (פורסם בנבו, 15/2/06). עש"א (מחוזי חי') 5863-12-16 אביטן נ' נציגות הבית המשותף (פורסם בנבו, 4/4/17)).

מן הכלל אל הפרט

15. אבחן להלן האם עלה בידי התובעת להוכיח את התנאים דלעיל:
16. האם מדובר בתיקון ברכוש המשותף שהיה על הנציגות לתקנו?
- אין חולק כי גג הבית המשותף מהווה רכוש משותף. האם הגג היה תקול ונדרש תיקון? הראיה החותכת לעניין זה היא מפרוטוקול אסיפת בעלי הדירות מיום 13.9.16 (צורף כנספח א' לתצהיר התובעת) עולה כי אכן הייתה קיימת בעיה באיטום הגג המשותף ולא בכדי נקבע בפרוטוקול זה כי יש לבצע זיפות של הגג.
- לאור האמור מתקיים בענייננו התנאי לפיו מדובר בליקוי ברכוש המשותף, ולפיכך על הנציגות לתקנו.
17. האם נעשתה פניה לנציגות הבית המשותף בדרישה לתיקון הליקוי והנציגות סירבה לתיקון?
- על פי תנאי זה היה על התובעת לדרוש ביצוע התיקון מנציגות הבית המשותף ולהוכיח כי הנציגות סירבה לתקנו. מפרוטוקול בעלי הדירות מיום 13.9.16 עולה כי מר ישעיהו אלוי פנתה התובעת בעת גילוי הרטיבות אכן שימש כחבר ועד במועד האסיפה (בראשית המסמך נכתב: חבר ועד מאיר ישעיהו). גם אם נציגות זו התפרקה ולא היתה קיימת נציגות בעת גילוי הרטיבות הרי שאין החוק מכיר במצב בו לא קיימת נציגות ולפיכך כל עוד לא נבחרה נציגות חדשה ממשיכה הנציגות הקודמת לתפקד (ראו לעניין זה סעיף 65 לחוק המקרקעין הקובע כי: "לכל בית משותף תהיה נציגות לשם ניהול עניני הבית המשותף; הנציגות תיכון ותפעל לפי הוראות התקנון"). (ראו לעניין זה: תיק 236/10 נציגות הבית המשותף ברחוב המים 4 חיפה נ' ארם דניאל (פורסם בנבו, 17.11.11); תיק 162/12 נציגות הבית המשותף נ' ילנה ברז'נר (פורסם בנבו, 7.8.13)). היה על מר ישעיהו בהיותו חבר נציגות,



מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע

מס' תיק: 2/127/2018

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

לפתור לתובעת את הבעיה ולא לשלוח את התובעת לאתר את 15 בעלי הדירות הנותרים ולדרוש מהם את התשלום עבור התיקון. תגובה זו של מר ישעיהו מהווה בעיני סירוב של הנציגות לביצוע התיקון ואני קובעת כי התובעת עמדה בתנאי זה; פנתה לנציגות בדרישה לביצוע התיקון וזו סירבה לפנייה.

18. האם עיכוב שהיה נגרם בגין פניה למפקח על רישום מקרקעין היה מביא להחמרת הנזק

באופן משמעותי?

מובן לכל כי פניה לערכאה זו בהליך משפטי היתה אורכת זמן כטבעו של הליך משפטי. יחד עם זאת יש לזכור כי אמנם גילוי הרטיבות מתרחש בחודש חורפי למדי (ינואר) אך התיקון עצמו מתבצע בחודש מרץ ועם סיומו של החורף, כך שפניה להליך משפטי בפני המפקח לא בהכרח היתה מחמירה את המצב שכן נזילה שמקורה בגג הבית המשותף נעצרת עם בוא הקיץ.

האם התיקון היה מחויב המציאות ואי ביצוע התיקון בהקדם יפגע בצורה קשה וברורה ביכולתו של בעל הדירה לעשות שימוש בדירתו?

מעדותו של בן זוגה של התובעת עולה כי רכשה התובעת את הדירה וכן החלה בשיפוצה במטרה להשכירה, וכי הנזילה מגג הבניין אל דירתה לא אפשרה מגורים ראויים ועל כן נאלצו לדחות את תחילת תקופת ההשכרה. ראו לענין זה עדותו של בן זוגה של התובעת עמוד 12 שורות 10-13 לפרוטוקול דיון ההוכחות מיום 18.11.2019:

"ת. בגלל השיפוץ שנדחה השכרנו אותה רק בחודש מאי. תכננו להשכיר אותה קודם לכן. הדירה תוכננה להשכיר אותה לסטודנטים ויש להם חופשת אביב שהיא סביב מרץ אפריל ואם פספסנו את התקופה הזאת יכול להיות שלא נשכיר למשך סמסטר שלם".

יחד עם זאת באשר לתנאי זה יש לשים לב כי גם אם הייתה התובעת פונה לנציגות וזו הייתה משתפת פעולה הרי שתיקון על ידי הנציגות לא היה מתבצע מהיום למחר ומטבעו היה אורך זמן. התובעת הייתה מצויה בשיאו של תהליך שיפוץ וודאי היה לה נוח יותר לסיים כאן ועכשיו את עניין הליקויים באיטום הגג ולא בכדי בחרה היא בסופו של יום את הקבלן שביצע את השיפוצים בדירתה. לחפזון זה יש "מחיר" בו על התובעת לשאת.

19. האם התיקונים ברכוש המשותף בוצעו בצורה נאותה?

האיטום החלקי לגג דירת התובעת פתר את הבעיה ולא עולות כיום טענות מפי התובעת באשר לאיטום. זאת ועוד, עדותו של מר דעבול מאשרת אף היא תנאי זה שכן ביום 14.2.2018 ביצעה הנציגות איטום לכל גג הבניין אך דילגה על חלק הגג שמעל דירת התובעת.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע

מס' תיק: 2/127/2018

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

עמוד 15 שורות 42-47 לפרוטוקול דיון ההוכחות מיום 18.11.2019 :

”ש. אתם חשבתם שבגג של התובעים לא צריך לעשות איטום?

ת. הם כבר עשו.

ש. תאשר לי בבקשה שאחרי שהם עשו את האיטום לא ביצעתם עוד איטום על הגג שלה?

ת. לא ביצענו.”

עולה אפוא, כי גם בתנאי זה עמדה התובעת.

24. האם ההוצאות שהוצאו על ידי התובעת לצורך תיקון הליקוי הן הוצאות סבירות?

טרם בוצעו עבודות האיטום פנתה התובעת לשלושה אנשי מקצוע וביקשה הצעות מחיר לאיטום הגג (נספח ד' לכתב התביעה). הצעה ראשונה היתה של מאור איטום (הצעה מיום 2.2.17) העומדת עך סך של 9594 ש”ח עם אחריות ל-10 שנים. הצעה שניה מאת אורפז אמינות באיטום בסך 9800 ש”ח הכוללת אחריות ל-7 שנים. בחירת התובעת בהצעת המחיר של חסין שיפוצים (הקבלן שביצע את מלוא השיפוצים בדירה) בעלות של 8,775 ₪ הכוללת אחריות ל-10 שנים מהווה בחירה בהצעה המשתלמת ביותר והסבירה ביותר. הנתבעת אף לא הציגה מטעמה הצעות מחיר נגדיות וזולות יותר לפיכך אני קובעת כי עלות התיקון מצויה במתחם הסבירות.

סיכום:

25. לאחר ששקלתי את מלוא השיקולים לעיל באתי לכלל מסקנה כי התובעת זכאית להשבה חלקית של הסכום ששולם על ידה בגין תיקון הגג (לעניין האפשרות להורות על השבה חלקית ראו עניין רוס לעיל פסקה 4 לפסק הדין). אף שמדובר בתיקון ברכוש משותף שהנציגות סירבה לתקנו ניכר כי לתובעת היה נוח לקצר תהליכים ואצה לה הדרך לבצע את התיקון בעצמה זאת למרות שפניה לערכאה זו לא הייתה גורמת להחמרת הנוק ולפיכך על התובעת לקבל החזר חלקי בלבד.

ד. סוף דבר:

25. אשר על כן אני מקבלת באופן חלקי את התביעה ומורה כי הנתבעת תשיב לתובעת סך של 5,800 ש”ח עבור תיקון איטום הגג. כן אני מורה על חיוב הנתבעת בהוצאות התובעת בסך 1,100 ש”ח. סכומים אלו ישולמו בתוך 30 יום, שאם לא כן, יישאו הפרשי הצמדה וריבית ממועד קבלת פסק הדין ועד למועד התשלום בפועל.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע

מס' תיק: 2/127/2018

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

ניתן היום, 21.7.2020, כ"ט תמוז תש"פ, בהעדר הצדדים.

ציפי קוינט-שילוני

מפקחת על רישום המקרקעין