



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/272/2019

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

בפני כבוד מפקחת על רישום מקרקעין
ציפי קוינט שילוני

| | |
|--|--------|
| 050348663 ת.ז. שנהב חיים, מוטה גור 15/25, רחובות | תובע |
| נגד | |
| 057411746 ת.ז. קרני יעקב, מוטה גור 15/12, רחובות | נתבעים |
| 023059827 ת.ז. אשכנזי רוחמה, מוטה גור 15/7, רחובות | 2 |
| נציגות הבית המשותף ברח' מוטה גור 15 רחובות ע"י קרני יעקב מוטה גור 15/12, רחובות | 3 |

פסק דין

א. רקע עובדתי והשתלשלות ההליך:

1. ענייננו בבית משותף ברחוב מוטה גור 15 ברחובות המצוי במקרקעין הידועים כגוש 3698 חלקה 438 (להלן: "הבית המשותף"). הבית נרשם בפנקס הבתים המשותפים והוא כולל 26 דירות. התובע הוא בעל הזכויות בדירה הידועה כחלקת משנה 25. הנתבע 1 הוא בעל הזכויות בדירה הידועה כחלקת משנה 9 ומשמש כיו"ר הנציגות. הנתבעת 2 היא בעלת הזכויות בדירה הידועה כחלקת משנה 6 ומשמשת כגזברית הנציגות. הנתבעת 3 היא נציגות הבית המשותף אשר צורפה לתביעה בהחלטתי מיום 12.3.20.
2. כתב התביעה הוגש ביום 17.7.19 במסגרתו טען התובע כי מונח ציוד פרטי של בעלי הדירות ברכוש משותף. התובע מציין כי פנה לנציגות הבית המשותף וביקש ממנה לפעול לסילוק הציוד הפרטי מן הרכוש המשותף.
3. כמו כן, התובע טען כי הנתבע 1 לא משלם דמי ועד בית זאת בשל פטור שניתן לו על ידי בעלי הדירות בבית המשותף. התובע טען כי אותו פטור ניתן שלא על פי חוק וללא הסכמת כל בעלי הדירות כנדרש. התובע הפנה בכתב התביעה לפסק דינה של מפקחת אסתי שחל בנתניה בתיק 51/12 **נציגות הבית המשותף נ' גינזבורג לאנדרו אריאל** בו נקבע כי נדרשת הסכמת כל בעלי הדירות בכדי לתת פטור מתשלום דמי ועד לחבר נציגות.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/272/2019

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

4. בנוסף נטען בכתב התביעה כי מהדו"ח הכספי לשנת 2018 עולה כי קיים חוסר בקופת הנציגות של 1,018 ש"ח.
5. הסעדים אותם דרש התובע:
 - א. סילוק המיטלטלין מן הרכוש המשותף.
 - ב. גילוי זהות החייב בסכום החסר בקופת הוועד והשבת החסר לקופה.
 - ג. צו המורה לנתבע 1 להשיב לקופה דמי הוועד שקיבל בגינם פטור למן שנת 2015.
 6. יצוין כי התביעה הוגשה כנגד נתבעים 1 ו-2.
 7. ביום 3.10.19 הגישו הנתבעים כתב הגנה במסגרתו טענו ראשית כי יש למחוק את התביעה מחמת היעדר יריבות שכן הם לא בעלי הדין הרלוונטיים אלא הנציגות. עוד טענו כי אין כיום ברכוש המשותף כל ציוד המהווה סכנה ברחבי הרכוש המשותף אלא קיים ציוד המאוחסן בחדר דוודים סגור. באשר לטענת החוסר בקופת הנציגות הנתבעים הכחישו טענה זו וטענו כי הכל מתועד. לגבי הטענה בדבר אי חוקיות הפטור לנתבע 1 נטען כי מדובר בהחלטה שהתקבלה בשנת 2015 ברוב של 75% מבעלי הדירות ופרוטוקול האסיפה מיום 14.10.2015 בה התקבלה ההחלטה צורף לכתב ההגנה, כן צורף פרוטוקול נוסף מיום 1.7.2019 בו אושרה בשנית החלטה זו.
 8. ביום 12.3.20 התקיים דיון במעמד הצדדים. במעמד הדיון הגיעו הצדדים להסכמה באשר לשתיים מתוך שלוש הסוגיות שעמדו במחלוקת (פינוי הציוד ומתן פטור ליו"ר הנציגות). כן צורפה בהחלטתי ממועד הדיון הנציגות כנתבעת. הסוגיה היחידה שנותרה במחלוקת היא חוסר של כ-1,000 ש"ח המופיע לשיטת התובע במאזן שהציגה הנציגות לשנת 2018. לשיטת התובע הנתבעים, חברי הנציגות לקחו סכום זה לכיסם (דברי התובע בעמ' 2 לפרוטוקול הדיון מיום 12.3.20). בהחלטתי ממועד הדיון קבעתי כדלקמן:
"על פניו ומהדיון שנערך היום, חברי הוועד עשו רושם של אנשים חיוביים ואמינים והטענה לפיה הכסף הגיע לכיסם קלושה היא בעיניי. יחד עם זאת וכיוון שהתובע עומד על טענתו זו, ניתנת לצדדים אפשרות להשלים טענותיהם בעניין זה ותינתן על ידי הכרעה".
 9. במסגרת השלמת הטיעון שהוגשה מטעם התובע, שב וטען הוא לגבי החוסר של 1,018 ש"ח. לשיטתו מן המאזן שהוגש על ידי הנציגות עולה כי חוסר זה נובע מ"חובות בלתי משויכים" קרי, אין לנציגות כל דרך לשייך חוב זה למי מהדיירים. משכך ובשל היות הנציגות אמונה על כספי הוועד ומשלא ניתנו הסברים בעניין זה על חברי הנציגות להשיב סכום זה לקופה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/272/2019

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

10. מהשלמת הטיעון מטעם הנתבעים עלה כי הם אינם חולקים על החוסר עליו מצביע התובע טענתם היא כי חוסר זה מקורו בשנים עברו. לשיטתם הדו"ח אותו עורכת הנציגות נעשה על בסיס מזומן ולא על בסיס מצטבר ואין כל חובה על הנציגות להציג דוחות על בסיס מצטבר. החוסר שנוצר נובע לשיטתם מפער בין מועדי הגביה לבין מועדי הדו"ח. מועדי הדו"ח הינם תחילה וסוף של שנה קלנדרית ואילו הגביה מתבצעת פעמים רבות גם לפני ואחרי וזאת הסיבה לחוסר עליו מצביע התובע.

ב. דיון והכרעה:

11. טענת התובע חד משמעית היא ואינה משתמעת לשתי פנים ולפיה חברי הנציגות שלשלו את החוסר עליו הוא מצביע לכיסם (דברי התובע בעמ' 2 לפרוטוקול הדיון מיום 12.3.20). על פי ההלכה הפסוקה נטל ההוכחה המוטל על תובע בטענת מרמה בהליך אזרחי הוא נטל מוגבר. ראו לעניין זה, ע"א 475/81 זיקרי נ' כלל חברה לביטוח בע"מ פ"ד מ(1) 589:

"הצד, שעליו רובץ הנטל להוכיח עובדות המטילות על יריבו סטיגמה של ביצוע עבירה פלילית, חייב לעשות זאת באמצעות ראיות בעלות משקל רב וכבד יותר ממה שדרוש במשפטים אזרחיים רגילים". (ראו גם: זה ע"א 7456/11 בר נוי נ' מלחי (פורסם בנבו, 11.4.13)).

ראו אף לעניין טענת בעל דירה כנגד חברי נציגות בדבר לקיחת כספים לכיסם את פסק דינו של כב' המפקח לשעבר אורן סילברמן בתיק 29/14 נציגות הבית המשותף ברחוב גרונר 23 רמת אביב נ' שושנה לוי ואח' (פורסם בנבו, 18.4.16).

12. לאחר ששקלתי את מכלול הראיות שהובאו בפניי ואת טיעוני הצדדים בעל פה ובכתב לא מצאתי כי התובע עמד בנטל ההוכחה המוגבר המוטל עליו להוכחת טענתו.

13. אין מחלוקת בין הצדדים על כך שאכן מן המאזן לשנת 2018 עולה כי קיים חוסר של 1,018 ש"ח. יחד עם זאת, טענת הנתבעים באשר לכך שחוסר זה נגרר משנים קודמות ואין זה סביר להטיל עליהם את הנטל לבנות כיום דוחות מצטברים לשנים רבות אחורה, מתקבלת על הדעת. מה גם שיתכן שהחומר לשנים בהן צמח חוב זה אינו קיים כבר. על בעל דירה הטוען כי חברי נציגות מעלו בתפקידם ושלשלו כספי ציבור לכיסיהם חייב שיהיו בידיו ראיות חזקות יותר. בענייננו כאמור לא מצאתי שהתובע הוכיח את תביעתו.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/272/2019

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

ג. סוף דבר:

14. התביעה באשר לסוגיה שנותרה במחלוקת נדחית. בנסיבות העניין וכיוון שחלק מטענות התובע התקבלו במסגרת ההסכמה אליה הגיעו הצדדים בדיון אני קובעת כי כל צד ישא בהוצאותיו.

ניתן היום, 22.7.2020, א' אב תש"פ, בהעדר הצדדים.

ציפי קוינט שילוני

מפקחת על רישום המקרקעין