



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת - שלוחת עכו

מס' תיק: 13/36/2019
מס' בקשה: 13/3/2020

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

בפני כבוד המפקח על רישום המקרקעין
יובל וסרקרוג

נציגות הבית המשותף ברח' הרצל 143 נהרייה
באמצעות ב"כ עו"ד חן אסתר
שיבת ציון 38, חיפה

התובעת:

נגד

הנתבעים:

1. קרבר ראיסה
רח' הרצל 143/3, נהרייה
2. פריש חוה
רח' הרצל 143/6, נהרייה
3. תאופיק אירני
באמצעות ב"כ עו"ד דאוד היתם
שד' שז"ר 39/23, ת.ד. 8172, נהריה 2234424
4. מנשאדי איראני ג'לאל
באמצעות ב"כ עו"ד אבו אלהיגה עבד אל רחים
ת.ד. 3034 טמרה 30811
5. קוטלר גלינה
רח' הרצל 143/12, נהרייה

פסק דין

התובעת, נציגות הבית, מבקשת לחייב את הנתבעים, בעלי דירות, בחובות דמי וועד בית.

בנוסף נגד חלק מהנתבעים הוגשה תביעה לסילוק יד.

עיקר המחלוקת נוגעת למעמדה של התובעת כנציגות הבית, שכן הנתבעים טוענים כי התובעת לא נבחרה כדין ולכן אינה משמשת כנציגות הבית.

1. עסקינן בבית משותף שנמצא ברח' הרצל 143 בנהריה, וידוע כגוש 19918 חלקה 2. הבית טרם נרשם כבית משותף בפנקסי המקרקעין.

2. נגד הנתבעת מס' 2 כבר ניתן פסק דין בהיעדר הגנה ביום 08.12.19. בעקבות כך, הגישה הנתבעת ביום 21.01.20 בקשה לביטול פסק הדין, כאשר בהחלטתי מיום 22.01.20 קבעתי כי בשים לב למחלוקת הקיימת עם שאר הנתבעים ביחס למעמדה של התובעת, הוריתי על עיכוב פסק הדין החלקי שניתן נגד הנתבעת מס' 2.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת - שלוחת עכו

מס' תיק: 13/36/2019
מס' בקשה: 13/3/2020

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

3. בדיון מיום 25.12.19 הודיעו הנתבעים כי מאחר שהם אינם מכירים במעמדה של התובעת כנציגות הבית, הם ישלמו את חובות דמי הוועד ישירות לחברת המעליות, למרכז לבטיחות המעליות וכן לחברת החשמל.

4. התובעת עדכנה מאוחר יותר, כי ביום 16.5.2020 הוצף פיר המעלית במים, ובעקבות כך הופסק השימוש במעלית. חברת המעליות לא הסכימה בתחילה לתקן את המעלית בשל חוב גדול של הדיירים ובשל הצורך הדחוף בתיקון שילמו הנתבעים את חובם לוועד הבית עד לחודש מאי 2020 (כולל). עם זאת גם לאחר מכן נותרו עדיין חובות (לא גדולים) כפי שפירטה התובעת בסיכומי תשובה נוספים שהגישה ביום 29.7.2020. אתייחס בהמשך לחובות שנותרו של כל אחד מהדיירים בנפרד, אך תחילה לטענות המשותפות.

כללי - חובת תשלום דמי ועד בית

5. עסקינן בבית שאינו רשום כבית משותף ועל כן מכוח הוראת סעיף 77ב לחוק המקרקעין, חלות על הבית הוראות סעיף 58 לחוק המקרקעין והוראות התקנון המצוי.

6. הפסיקה הורתה, כי חובת בעל דירה לשלם לנציגות הבית את הוצאות תחזוקת הרכוש המשותף היא חובה שאינה ניתנת להתניה בקיום חובות אחרים כלפיו (ר' למשל, ע"א (ת"א) 204/79 ויזר ואח' נ' נציגות הבית המשותף, רע"א 294/87 דר' שלום, עו"ד נ' נציגות הבית המשותף ברח' בן יהודה 2, ירושלים (פורסם בנבו) וכן א' איזנשטיין: "יסודות והלכות בזיני מקרקעין", חלק שלישי, בעמ' 331 - 332).

באותם פסקי דין גם נקבע, כי בעל דירה שבפיו ביקורת על התנהלות הנציגות, עומדת לו זכות להעלות הביקורת בפורום האסיפה הכללית של בעלי הדירות או בתביעה משפטית עצמאית ונפרדת בפני הפורום המוסמך כדי שעמדתו תיבחן לגופה, אך אין בטענות אלה כדי להוות הצדק לפטור או לעיכוב בתשלום דמי הוועד השוטפים (ר' גם ע"א (ת"א) 2649/03 פלדמן רות נ' בן חור דוד (פורסם בנבו)).

מעמדה של התובעת כנציגות הבית

7. לטענת חלק מהנתבעים בחירתה של התובעת באסיפת בעלי הדירות מיום 21.08.19, נעשתה שלא כדין וזאת ממספר טעמים, ועל כן אין להכיר בתובעת כנציגות החוקית של הבית. הנתבעים התבססו על שני נימוקים מרכזיים:

א. העדר קוורום מינימאלי – לטענת הנתבעים לאסיפה התייצבו רק 4 מתוך 12 בעלי דירות, ולכן לא השתתפו בעליהן של לפחות מחצית הדירות (כפי שטענה התובעת 6 דיירים מתוך 12, כנדרש בסעיף 8 לתקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין (להלן: "התקנון המצוי").

הנתבע מס' 3, תאופיק איראני, טען כי אין לראות באסיפה כאילו נכחו בה 6 דיירים, שכן שניים מתוכם לא נכחו כנדרש. אחת הדיירות בשם "לובה" נרשם בפרוטוקול האסיפה, כי מסרה לכאורה יפוי כוח, אלא שיפוי הכוח לא צורף לתביעה. דיירת אחרת בשם "רחלי" נרשם ליד שמה כי נתנה אישור טלפוני, ללא כל אסמכתא על כך, מכאן שבפועל נכחו רק 4 בעלי דירות.

ב. הודעה על מועד האסיפה נמסרה זמן קצר לפני כינוסה - הנתבעת מס' 1 הוסיפה וטענה כי ההודעה על מועד כינוס האסיפה לא נמסרה לבעלי הדירות מספיק זמן מראש כנדרש בהתאם לסעיף 7 לתקנון המצוי (14 יום מראש). לטענתה ההודעה על מועד האסיפה נשלחה לבעלי הדירות בווטסאפ רק ביום 17.08.19 בנוגע לאסיפה שעתידה להתקיים כ-4 ימים לאחר מכן (ביום 21.08.19), כאשר כבר ביום 22.8.19 דייר בשם רמי שלח הודעה הממוענת לוועד הנבחר בו התנגד להליך הבחירה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת - שלוחת עכו

מס' תיק: 13/36/2019
מס' בקשה: 13/3/2020

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

בנסיבות אלה נטען כי הנציגות נבחרה שלא כדין ואין להכיר במעמדה.

8. התובעת צירפה לכתב התביעה המתוקן את פרוטוקול אסיפת הדיירים מיום 21.08.19 בו נרשם כי נכחו 6 דיירים מתוך 12, כאשר מתוכם אחת מבעלי הדירות מסרה ייפוי כוח (הגב' לובה), והגב' רחלי מסרה אישור טלפוני, הפרוטוקול צורף גם כנספח א1 לסיכומי התובעת מיום 13.4.20.

דיון והכרעה

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים בכתב ובעל פה, מצאתי לדחות את הטענות לצורך ההליך הנוכחי העוסק בחובות דמי ועד בית.

9. אפילו נפלו פגמים במינויה של התובעת כנציגות הבית, הרי שטענות אלה אינן יכולות לשמש כטענות הגנה במסגרת תביעה לתשלום דמי ועד בית, ולכל היותר היה על הנתבעים להגיש תביעה נפרדת בעניין, זאת בשעה שהתובעת הציגה לכאורה פרוטוקול אסיפת דיירים בה נבחרה כנציגות הבית, בה נכחו 6 דיירים וכן הצביעה על כך שרוב בעלי הדירות משלמים לה את דמי הוועד.

יתרה מכך גם הנתבעת מס' 5, הגב' גלינה קוטלר, אישרה כי נכחה באותה אסיפה אך לא חתמה על הפרוטוקול (עמ' 3 ש' 2 לפרוט' מיום 25.12.19), כך שגם לשיטת הנתבעים נכחו חמישה דיירים (יובהר כי בפרוטוקול נרשמו 7 דיירים, אך התובעת מנתה רק 6).

10. בנוסף, בהזמנה לאסיפת הדיירים (חלק מת/1) נמסר לדיירים כי ככל שלא יתייצבו לאסיפה מספיק בעלי דירות כנדרש בשעה 21:00, האסיפה תתקיים בשעה 21:30 בכל מספר משתתפים וזאת בהתאם לסעיף 8(ב) לתקנון המצוי, כך שדי היה במניין המשתתפים כדי לאשר את ההחלטה בדבר מינוי הנציגות.

11. זאת ועוד, מי שטוען כי נציגות מכהנת איננה הנציגות החוקית, צריך להוכיח קיומה של נציגות אחרת הפועלת לניהולו התקין של הרכוש המשותף (כך למשל גביית דמי ועד, תשלום חשבונות, ניקיון הבית וכיוצ"ב) ואשר כלפיה מקיימים בעלי הדירות את חובותיהם (ר' למשל תיק 9/10 (נתניה) **נציגות הבית המשותף נ' אניה בר נר** (פורסם בנבו), כן תיק 236/10 (חי') **נציגות הבית המשותף ברח' המים 4 נ' ארם דניאל** (פורסם בנבו) וכן תיק 3/504/17 **נציגות הבית ברחוב שבט שמעון 7 נ' אמסלם ואח'**, פסק דין מיום 31.7.18 (פורסם בנבו).

12. חוק המקרקעין אינו מכיר מצב של העדר נציגות בבית. כך, כבר מעת רישום הבית המשותף (או אף לפני כן בבית שאינו רשום) ממונה נציגות זמנית עד לבחירתה של נציגות ראשונה (סעיפים 66 ו-77 לחוק המקרקעין) (ר' תיק (ת"א) 112/11 **נציגות הבית המשותף מרחוב קריניצי 38 רמת גן נ' חזד דוד** (פורסם בנבו)).

יתרה מכך, כל עוד לא נבחרה נציגות אחרת לבית ממשיכה התובעת לשמש כנציגות כאמור בסעיף 15(ג) לתקנון המצוי: **"תקופת כהונתה של הנציגות, כולל חבריה שנבחרו לפי סעיף קטן (ב), היא עד לבחירת הנציגות החדשה באסיפה הכללית הרגילה הבאה"**.

13. כמו כן, מרבית הנתבעים שילמו בסופו של דבר לתובעת את חובות דמי הוועד (או מרביתם) עד לחודש **מאי 2020**, קרי גם ביחס לתקופות חוב שלאחר הגשת התביעה, בכך אישרו, הלכה למעשה כי הם מכירים במעמדה של התובעת כנציגות הבית.

בעניין זה ר' ע"א (ת"א) 3977-07 **עזבון המנוח רפאל אלואשוילי ז"ל נ' נציגות הבית ברח' בזל 33 בתל-אביב** (פורסם בנבו); ע"א (ת"א) 1350/06 **דן סלע נכסים (1996) בע"מ ואח' נ' ניהול בית גבר (99) בע"מ** (פורסם בנבו), וכן תיק 3/504/16 (רחובות) **נציגות הבית ברח' שבט שמעון 7 אשדוד נגד אמסלם ואח'** (פורסם בנבו).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת - שלוחת עכו

מס' תיק: 13/36/2019
מס' בקשה: 13/3/2020

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

14. יובהר כי גם אם הנתבעים לא היו משלמים את חובותיהם לתובעת, היה מקום לקבל את התביעה, מהנימוקים שפורטו לעיל, ותשלום החוב עוד לפני שניתן פסק הדין יזקף לזכותם בשאלת הוצאות ההליך.

15. לכך יש להוסיף כי התובעת היא זו שבפועל דואגת לתחזוקת הרכוש המשותף. התובעת פעלה מול חברת המעליות לתיקון המעלית לאחר הצפת פיר המעלית במים, היא זו שמשלמת לגן ולחברת החשמל עבור תאורה בחדר המדרגות ועבור המעלית.

התובעת אף הודיעה כי קיים חשבון בנק באמצעותו, היא מנהלת את כל ההכנסות וההוצאות של נציגות הבית (עמ' 7 ש' 7 לפרוט' מיום 25.12.19).

16. יתרה מכך, הנתבעים לא נקטו בשום צעד אופרטיבי ממשי, כדי להביא להפסקת פעילותה של התובעת, (עו"ד אסתר חן) כנציגות הבית או להחלפתה בנציגות אחרת.

17. ככל שביקשו הנתבעים לבחור נציגות אחרת, הם היו רשאים לעשות זאת (בהתאם לסעיפים 6 ו-15 לתקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין) וזאת במיוחד לאור חלוף הזמן מאז אוגוסט 2019 ועד היום.

18. לא זו אף זו כבר בדיון שנערך במעמד הצדדים ביום 25.12.19 קבעתי, כי הנתבעים רשאים לכנס אסיפת בעלי דירות עד ליום 2.2.2020 ובמסגרתה לבחור נציגות לבית.

אמנם ביום 26.01.20 התקיימה אסיפת בעלי דירות בה הוחלט באופן עקרוני למנות נציגות חיצונית, אלא שבפועל לא נבחרה נציגות שכזו, ועד היום לא נחתם שום הסכם עם נציגות חיצונית (ר' סעיף 8 לכתב התביעה המתוקן). למעשה הנתבעים לא פעלו כדי להוציא לפועל את אותה החלטה המאשרת מינוי נציגות חיצונית, כאשר נציגת התובעת, הודיעה כבר בדיון מיום 25.12.19 שהיא אינה מתנגדת למינוי נציגות חיצונית.

התובעת אף הודיעה באותו דיון כי אינה מתנגדת לצרף נציג אחד מטעם הנתבעים לוועד הבית, אלא שעד היום כאמור לא בחרו בעלי הדירות לצרף את אחד הנתבעים לוועד. התובעת הוסיפה וציינה כי קודם לכן לאורך שנת 2019 (עד לאוגוסט 2019) כלל לא היה ועד והדיירים לא הגיעו לאסיפות שזומנו (ר' עמ' 3 ש' 5 – 21 לפרוט' מיום 25.12.19).

19. לאור כל אלה הרי שלצורך ההליך הנוכחי, יש להכיר במעמדה של התובעת כנציגות הבית ולחייב את בעלי הדירות לשלם לתובעת את חובות דמי הוועד. ממילא ככל שבעתיד, הנתבעים ינקטו בהליך נפרד בו יקבע כי התובעת נבחרה שלא כדין וכי יש להכיר בנציגות אחרת, הרי שלכל היותר יהיה על התובעת או על נציגיה להעביר את יתרות הכספים לחשבון הוועד החדש, ובמידת הצורך להשיב כספים ככל שיוכח כי הוצאו שלא כדין, אך אין בטענות אלה כדי לעכב את תשלומי דמי הוועד השוטפים הנדרשים כדי לאפשר תחזוקה שוטפת ונאותה של הרכוש המשותף.

יש לדחות הטענה כי את דמי הוועד היה על התובעת לגבות מהשוכרים או מהמחזיקים

20. הנתבעים 3 ו-4 טענו בנוסף כי חובת תשלום דמי הוועד חלה על השוכרים או המחזיקים של דירתם ולא עליהם מאחר שהם אינם מתגוררים בדירות.

הנתבע מס' 3 טען כי הוא בעלים של שתי דירות בבית (דירות 9 ו-11) ששתיהן מושכרות, ובהתאם לחוזי השכירות על השוכרים לשלם את דמי הוועד.

גם הנתבע מס' 4 טען כי היה על התובעת להפנות את תביעת החוב נגד מי שמתגורר בדירתו, שכן למרות שהוא בעל הדירה הוא אינו מתגורר בה, אלא בנו.

יש לדחות טענות אלה –



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת - שלוחת עכו

מס' תיק: 13/36/2019
מס' בקשה: 13/3/2020

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

21. בהתאם לסעיף 58 לחוק המקרקעין החובה לשלם את הוצאות האחזקה של הרכוש המשותף (דמי הוועד) מוטלת על בעל דירה כהגדרתו בחוק המקרקעין. קיומו של שוכר או דייר אחר המתגורר בדירה, אין בו כדי לבטל או לאיין חובה זו.

22. גם במקרים שבהם במסגרת היחסים החוזיים שבין בעל הדירה לדייר או לשוכר, התחייב השוכר בתשלום דמי הוועד, נותרת תלויה ועומדת חובתו העצמאית והבלתי תלויה של בעל הדירה לדאוג לתשלום מלא של דמי הוועד ביחסים הישירים שבינו לבין נציגות הבית, מכוח סעיף 58 לחוק.

אפילו מי שמתגורר בדירת הנתבע אינו שוכר אלא ברשות (בנו של הנתבע מס' 4, כפי שטען בסיכומיו), חובת התשלום ממשיכה לחול גם על בעל הדירה עצמו מכוח סעיף 58 לחוק, והנציגות רשאית מכוח סעיף זה, לגבות את דמי הוועד ישירות מהבעלים.

להלן התייחסות לחובות של כל אחד מהנתבעים בנפרד, בהתאם להודעה מעודכנת של התובעת מיום 29.7.2020:

א. נתבעת מס' 1 – קרבר ראיסה - התובעת הודיעה כי הנתבעת עדיין חייבת סכום של 300 ₪ עבור החודשים יוני ויולי 2020, וכי חובות קודמים, שילמה לתובעת באיחור (ביום 12.2.20 שילמה עבור ינואר ופברואר 2020 וב-17.5.20 שילמה עבור החודשים מרץ ועד מאי 2020).

ב. נתבעת מס' 2 – לטענת התובעת קיים חוב לחודש יולי 2020 בסך 110 ₪.

ג. נתבע מס' 3 – חוב בגין דירה 9 לחודשים יוני ויולי 2020 בסך 300 ₪.

חוב בגין דירה 11 עבור חודש יולי 2020 - בסך 100 ₪

ד. הנתבע מס' 4, ג'לאל מנשאדי
התובעת אישרה כי הנתבע שילם את חובותיו משנת 2018 ועד למאי 2020 באמצעות הפקדה ישירה לחברת המעליות, וכי נכון להיום לנתבע קיים חוב בסך 150 ₪ בגין חודש יולי 2020.

ה. הנתבע מס' 5 – שילם את חובותיו.

הנתבעים לא הפריכו את יתרות החוב, ועל כן יש לחייבם ביתרות הנ"ל ככל שטרם שולמו.

מצלמות

23. הנתבעת מס' 1 הוסיפה וטענה כי נציגות הבית התקינה שלא כדין מצלמות ברכוש המשותף, טענות אלה אין מקומן להתברר כאמור במסגרת תביעה לתשלום דמי ועד בית, ומשלא הוגשה תביעה שכנגד אין צורך לדון ולהכריע בהן. הנתבעת רשאית להעלות את טענותיה בעניין במסגרת אסיפת בעלי הדירות ולמצער במסגרת הליך שיפוטי נפרד, בהעדר הסכמות. אין מדובר בהרחבת חזית שכן הטענות הועלו גם בכתב ההגנה.

ב. התביעה לסילוק יד נגד חלק מהנתבעים

מחסן ביחס לנתבעת מס' 1

24. התובעת טענה כי בבניין קיים מחסן משותף שהוא חלק מחדר המדרגות עליו השתלטה הנתבעת שלא כדין, וזאת על ידי החלפת המנעול ואחסון ציוד פרטי שלה. התובעת דרשה מהנתבעת



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת - שלוחת עכו

מס' תיק: 13/36/2019
מס' בקשה: 13/3/2020

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

לסלק את המחסן שהתקינה ברכוש המשותף. התובעת הדגישה כי לנתבעת קיים מחסן אחר הצמוד לדירתה, בסמוך למחסנים של שאר בעלי הדירות בבית.

25. הנתבעת טענה כי כאשר רכשה את דירתה לפני למעלה מ-9 שנים, הוצמדו לדירתה שני מחסנים, וכך היה המצב עוד בתקופת הבעלים הקודם של דירתה. משך כל אותה תקופה ארוכה, התובעת (וקודמיה) לא דרשו את סילוק המחסן או את דלת הכניסה אליו, וכי טענות בעניין זה הועלו לראשונה באמצע שנת 2019.

26. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים מצאתי לדחות את התביעה בעניין זה וזאת משני טעמים מרכזיים.

27. ראשית, התובעת לא הציגה ראיות מספקות בדבר מיקום, גודלו וטיבו של המחסן לגבי מבקשת את סילוק היד. התובעת התייחסה באופן כללי למחסן הקיים בחדר המדרגות, מבלי לפרט את מידותיו, צורתו והחומרים שמהם נבנה. התובעת גם לא צירפה תשריט כדי להדגים את מיקום המחסן או תמונה שלו. בשל כך אפילו היה ניתן הסעד המבוקש, לא ניתן היה לאכוף אותו.

28. שנית, יש גם לזכור כי עסקינן בבית שטרם נרשם כבית משותף, בנסיבות אלה לצורך תביעה לסילוק יד היה על התובעת לצרף לכל הפחות תשריט ונתונים על גודלו של המחסן, ומיקומו, כדי להוכיח כי המחסן אכן נבנה ברכוש המשותף, ובכלל זה לפנות לקבלן או לחברה המשכנת כדי להציג אישור כי אותו שטח או חלל שבו נבנה המחסן לא הוצמד לדירת הנתבעת.

29. בנוסף בעוד שבסיכומיה טענה התובעת, כי הנתבעת היא שהקימה את המחסן, הרי שבכתב התביעה טענה כי עוד קודם לכן היה קיים מחסן משותף ושהנתבעת השתלטה עליו. התובעת לא הציגה ראיות לקיומו של מחסן משותף.

30. התובעת גם לא סיפקה הסבר מניח את הדעת מדוע החליטה לתבוע את סילוק המחסן רק עתה, למרות שלטענת הנתבעת המחסן היה קיים עוד כאשר היא רכשה את דירתה לפני כ-9 שנים (טענה שלא הופרכה).

31. לא נעלמה מעיני העובדה שהנתבעת לא הציגה את הסכם המכר של דירתה בו לכאורה הוצמדו שני המחסנים, ולא ברור מדוע לא צורף הסכם המכר. כך גם לקחתי בחשבון את הגדרתו השיורית של הרכוש המשותף, באופן שכל מה שלא הוגדר כחלק מ"הדירה" או כחלק שיוצמד במפורש לדירה, מהווה חלק מהרכוש המשותף (ר' הגדרת המונח "רכוש המשותף", בסעיף ההגדרות, סעיף 52 לחוק המקרקעין, וכן ע"א 7260/12 עמליה פרנק כהן נכסים והשקעות בע"מ נ' חברת "זוזב נכסים בע"מ" (פורסם בנבו) וכן ע"א 11965/05 עזבון המנוח קליין נ' שרון (פורסם בנבו)).

עם זאת כאמור, באיזון שבין נטלי הראיה החלים על כל צד, עולה כי התובעת לא עמדה בנטל ההוכחה המוטל עליה כתובעת, ובפרט לעובדה שהבית טרם נרשם כבית משותף, ועל כן גם הגדרתו השיורית של הרכוש המשותף אינה יכולה לסייע לתובעת בנסיבות לאור השיקולים שפורטו לעיל.

באשר לתביעה לסילוק יד מהחנייה נגד הנתבע מס' 4

32. הנתבע טען כי הוא עצמו אינו מתגורר בדירה אינו מחנה במקום, וככל שהטענה מופנית לבנו (רמי) שמתגורר בדירה היה על התובעת לצרפו כנתבע במקומו.

33. דיון והכרעה - מאחר שהנתבע אינו מתגורר בדירה, התובעת הייתה רשאית להגיש את תביעתה גם נגד אותו שוכר או מחזיק. בעניין זה הפסיקה הורתה כי המפקח מוסמך לדון גם בתביעה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת - שלוחת עכו

מס' תיק: 13/36/2019
מס' בקשה: 13/3/2020

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

לסילוק יד המוגשת נגד שוכר (ר' למשל ע"א (ת"א) 1480/02 גרש אפרים ובן חמו שלמה נ.
נציגות הבית (פורסם בנבו)).

34. עם זאת מאחר שהנתבע הוא בעל הדירה, וככזה לא התנגד לסעד המבוקש (למעט בשאלת היריבות) יש ליתן צו לסילוק ידו באופן שהנתבע או מי מטעמו לא יהיו רשאים להחנות במתחם הסמוך לחדר הטרנספורמציה, כפי שגם עולה מהתמונה ת/6 באופן שישמר מרחק של לפחות 2 מטרים מהקיר החיצוני של חדר הטרנספורמציה וכן 2 מטרים מהכניסה למחסן של הבעל דירה 4 (כפי שניתן לראות בתשריט החניה שהציגה התובעת (ת/4)).

יובהר כי בעניין זה הוכיחה התובעת כי חניה בסמוך לחדר הטרנספורמציה ולמחסן עולים לכדי פגיעה בדירה מס' 4 וכן ברכוש המשותף, שכן היא מונעת גישה למחסן ולחדר הטרנספורמציה לצורך תחזוקתו או גישה חופשית במקרים דחופים.

התוצאה:

1. אני מחייב את הנתבעים לשלם לתובעת את יתרות חוב דמי הוועד, כמפורט להלן, וזאת תוך 30 יום מהיום ככל שהסכומים טרם שולמו:

א. נתבעת מס' 1 – קרבר ראיסה - סכום של 300 ₪, עבור החודשים יוני ויולי 2020, וכן הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך 650 ש"ח.

ב. נתבעת מס' 2 – חוב בסך 110 ₪, לחודש יולי 2020, וכן הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך 250 ש"ח.

ג. נתבע מס' 3 – חוב בסך 300 ₪ בגין דירה 9 לחודשים יוני ויולי 2020, וכן חוב בסך 100 ₪ בגין דירה 11 עבור חודש יולי 2020, וכן הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך 800 ש"ח.

ד. הנתבע מס' 4, גילאל מנשאדי חוב בסך 150 ₪ עבור חודש יולי 2020, וכן הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך 700 ש"ח.

בקביעת הסכומים הנ"ל לקחתי בחשבון את סכומי החוב המקוריים וכי מרבית הסכומים שולמו רק לאחר הגשת התביעה, לפני שניתן פסק דין, כך גם לקחתי בחשבון את התביעה לסילוק יד ביחס לנתבעים 1 ו-4, ותוצאותיה.

2. בנסיבות אלה אני מבטל את פסק הדין שניתן במעמד צד אחד נגד הנתבעת מס' 2, פריש חווה ביום 8.12.19.

3. הנתבעת מס' 5 תשלם לתובעת הוצאות בסך 250 ₪ לאחר שלא הגישה סיכומים וכתב הגנה בתיק. עם זאת משהסדירה את חובותיה לאחר הגשת התביעה, מצאתי לחיובה בתשלום הוצאות על הצד הנמוך.

באשר לתביעות לסילוק יד

4. התביעה ביחס למחסן נדחית משלא הוכחה התביעה בעניין.

5. התביעה בעניין החנייה מתקבלת ביחס לנתבע מס' 4 באופן שנאסר על הנתבע, או מי מטעמו, להחנות במתחם הסמוך לחדר הטרנספורמציה המשותף, כפי שגם עולה מהתמונה ת/6 באופן שישמר מרחק של לפחות 2 מטרים מהקיר החיצוני של חדר הטרנספורמציה וכן 2 מטרים מהכניסה למחסן של בעל דירה מס' 4 (כפי שניתן לראות בתשריט החניה שהציגה התובעת (ת/4)).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת - שלוחת עכו

מס' תיק: 13/36/2019
מס' בקשה: 13/3/2020

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

סכום שנפסק ישולם בתוך 30 ימים מהיום, שאם לא כן יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד למועד התשלום המלא בפועל.

ניתן בלשכתי היום, ז' אלול תש"ף, 27 אוגוסט 2020, בהעדר הצדדים.
המזכירות תשלח עותק מפסק הדין לצדדים, כמקובל.

יובל וסרקרוג
מפקח רישום מקרקעין