



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/213/2019

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

לפני כבוד המפקחת על רישום מקרקעין
אושרת ארפי מוראי

התובעים: 1. נציגות הבית המשותף ברחוב התע"ש 26 כפר סבא
ע"י משה עשהאל, רושין דניאל
באמצעות ב"כ: עו"ד זר אביב ישראל
ת.ד. 2421 כפר סבא
טל': 052-6644428 פקס: 09-7667341

2. נורי יחזקאל - נמחק (פט"ד מיום 3.10.2019)

נגד

הנתבעת: ספאמדין בע"מ
ע"י פרס חיים סלם
באמצעות ב"כ: עו"ד כהן אלכסנדר
בן יהודה 32 משרד 805 בית אל על תל אביב
טל': 054-5553130 פקס: 03-5252188

פסק דין

1. תביעה כספית שהגישה נציגות בית משותף נגד בעלים של יחידות מסחר בבית המשותף, לתשלום חלקה בהוצאות שוטפות הדרושות להחזקה תקינה וניהול הרכוש המשותף בבית המשותף. בגדרה, נדרשתי למחלוקות שניטשו בין הצדדים בנוגע לאופן חישוב חלקה היחסי של הנתבעת בהוצאות אלה: האחת, באשר לאופן חישוב שטח הרצפה של יחידות המסחר - האם ניתן לעשות כן בהסתמך על רישומי העירייה לצורכי חיוב בארנונה או שמא אך בהתאם לשטחן של יחידות אלה על פי הרשום בפנקס הבתים המשותפים. השנייה, באשר לתקופת החיוב - האם תחילתה במועד רכישת יחידות המסחר על ידי הנתבעת או שמא במועד מסירתן לחזקתה, ככל שמועדים אלה אינם חופפים.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/213/2019

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

העובדות וההליך

2. עניינה של התביעה בבית משותף ברחוב התע"ש 26 בכפר סבא, הרישום בפנקס הבתים המשותפים חלקות 91 ו-92 בגוש 7606 (להלן - "הבית המשותף"). הבית המשותף מורכב ממבנה אחד שלו שתי כניסות, וכולל 80 יחידות (דירות) המשמשות למסחר, לבתי מלאכה ולמשרדים. לבית המשותף נרשם תקנון מוסכם, אשר אושר לרישום ביום 23.10.2008, עם מתן צו רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים (להלן - "התקנון המוסכם").
3. התובעת היא נציגות הבית המשותף (להלן - "התובעת"). בהחלטה מיום 3.10.2019, אשר ניתנה בהסכמת הצדדים, הורתי מחיקת התובע 2, מר נורי יחזקאל, אשר נתן שירותי החזקה לבית המשותף משנת 2005 ועד ליום 31.12.2018, בהתאם להסכם התקשרות עם התובעת (להלן - "יחזקאל"). הנתבעת, חברת ספאמדין בע"מ (להלן - "הנתבעת"), היא הבעלים של שלוש יחידות המשמשות למסחר בבית המשותף, הרשומות בפנקס הבתים המשותפים תתי חלקות 12, 13 ו-14.
4. כנטען בכתב התביעה, הנתבעת רכשה הנכסים בבית המשותף ביום 13.4.2016. ברם, עד למועד הגשת התביעה וחרף דרישות חוזרות ונשנות של התובעת ויחזקאל בכתב ובעל פה, לרבות באמצעות משלוח מכתבי התראה טרם נקיטת הליכים משפטיים, לא שילמה הנתבעת חלקה בהוצאות החזקה תקינה וניהול הרכוש המשותף בבית המשותף, כנדרש על פי הוראות הדין והתקנון המוסכם. לפיכך, עתרה התובעת לחיוב הנתבעת בתשלום חלקה בהוצאות כאמור, העומד על סך של 34,780 ש"ח, לתקופה שממועד רכישת הנכסים בבית המשותף ועד לסוף שנת 2019.
5. בכתב ההגנה אישרה הנתבעת כי היא לא שילמה חלקה בהוצאות החזקה תקינה וניהול הרכוש המשותף בבית המשותף כנטען בכתב התביעה. זאת, מן הטעמים הבאים: האחד, משקיבלה החזקה בנכסים רק בחלוף 120 יום ממועד רכישתם, כמצוין בהסכם המכר. השני, משלא התבקשה היא ואף המחזיק מטעמה (שוכר



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/213/2019

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

נכסי המסחר שבבעלותה) לשלם חלקה בהוצאות ההחזקה והניהול של הרכוש המשותף עד לשנת 2019. השלישי, משחישוב חלקה של הנתבעת בהוצאות ההחזקה והניהול שגוי, הן משאינו תואם הוראות התקנון המוסכם לעניין הפרדת ההחזקה והניהול של כל אחת משתי הכניסות בבית המשותף, הן מששטחם הכולל של נכסי הנתבעת בבית המשותף עומד על 267.2 מ"ר. בשולי כתב ההגנה, הוסיפה הנתבעת וטענה כי עם קבלת כתב התביעה היא פנתה לשוכר הנכסים ו"ממתינה לקבל ממנו את הקבלות".

6. ביום 3.10.2019 התקיימה לפניי ישיבת קדם משפט. לאחר ששמעתי טענות הצדדים, ניתן בהסכמת הצדדים פסק דין חלקי, במסגרתו חויבה הנתבעת לשלם לתובעת סך של 6,675 ש"ח, בגין חלקה בהוצאות החזקה תקינה וניהול הרכוש המשותף בבית המשותף עבור החודשים ינואר עד אוקטובר 2019. עוד בהתאם לפסק הדין, התחייבה הנתבעת לשלם חלקה בהוצאות שוטפות להחזקה תקינה וניהול הרכוש המשותף מיום 1.11.2019 ואילך, העומד על סך של 667.5 ש"ח בחודש, באופן מלא וכסדרו (להלן - "פסק הדין החלקי").

7. בהסכמת הצדדים, הורתי כי הפלוגתא שנותרה לדיון ולהכרעה היא בשאלת חיוב הנתבעת בהוצאות שוטפות להחזקה תקינה וניהול הרכוש המשותף בבית המשותף מיום 13.4.2016 ועד ליום 31.12.2018 (32.5 חודשים). בירורה נקבע על דרך הבאת ראיות ומועד ישיבה לשמיעתן.

8. בהחלטה מנומקת מיום 23.10.2019 דחיתי בקשת הנתבעת להורות תיקון סכום החיובים שנקבעו בפסק הדין החלקי, כך שחלקה של הנתבעת בהוצאות החזקה וניהול של הרכוש המשותף יהא על פי חיוב חודשי בסך של 569.23 ש"ח, הנגזר משטח נכסי הנתבעת בבית המשותף העומד על 227.71 מ"ר. זאת, משהורתי כי עם מתן פסק הדין סיים בית המשפט - ובהתאמה מכוח הוראת סעיף 74 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן - "חוק המקרקעין"), המפקחת על רישום מקרקעין - מלאכתו וממצה סמכותו בשל עקרון סופיות הדיון. כפי שהוטעם בהחלטה, השינוי המבוקש בפסק הדין הוא שינוי מהותי הקשור בהכרעה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/213/2019

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

השיפוטית, אשר בהעדר הסכמה מטעם התובעת, אין בסמכות המפקחת על רישום מקרקעין להיעתר לו.

9. בהתאם להחלטה מיום 3.10.2019 הגישו הצדדים תצהירי עדותם הראשית. מטעם התובעת הוגשו תצהיריהם של מר דניאל רושין, חבר נציגות הבית המשותף המכהנת, מר יוסי טל, חבר נציגות הבית המשותף שכינה עד ליום 31.12.2018 (המועדים הרלוונטיים לכתב התביעה), ויחזקאל. מטעם הנתבעת הוגש תצהירו של מר חיים סלם, הבעלים של הנתבעת (להלן - "סלם").

10. ביום 4.3.2020 התקיימה לפניי ישיבה לשמיעת הראיות, במסגרתה נחקרו המצהירים מטעם התובעת בלבד. זאת, משסלם לא התייצב לישיבה. לאחר השלמת שמיעת הראיות הורתתי מועדים להגשת סיכומים בכתב.

11. הצדדים הגישו כתבי סיכומיהם. אביא להלן עיקרי טענותיהם.

עיקרי טענות הצדדים

12. לטענת התובעת, דין התביעה בסעד הכספי שנותר להכרעה להתקבל. כנתמך בתשתית הראייתית שהונחה לפני המפקחת על רישום מקרקעין, התקבלה בשנת 2005 החלטת האסיפה הכללית של בעלי הדירות בבית המשותף, לפיה חלקו של כל נכס בבית המשותף בהוצאות החזקה תקינה של הרכוש המשותף יחושב על פי תעריף אחיד בסך של 2.5 ש"ח (בתוספת מע"מ) ל-1 מ"ר במכפלת שטח הרצפה של כל נכס. עוד הוסכם כי חישוב שטח הרצפה של כל נכס בבית המשותף יהא בהתאם למדידה שערכה עיריית כפר סבא. התעריף נקבע בהתחשב בגובהן של ההוצאות השוטפות הדרושות להחזקה תקינה וניהול הרכוש המשותף, העומד על סך של כ-135,000 ש"ח לשנה, ובשטח הרצפה הכולל של יחידות הבית המשותף העומד על 4,540 מ"ר. בהתאם, התקשרה התובעת עם יחזקאל למתן שירותי החזקה של הרכוש המשותף בבית המשותף, אשר עשה כן משנת 2005 ועד ליום 31.8.2018.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/213/2019

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

ביום 13.4.2016 רכשה הנתבעת שלושה נכסי מסחר בבית המשותף, הוא המועד הקובע לתחילת החיוב. זאת, משלא עלה בידי הנתבעת להוכיח כי קיבלה החזקה בנכס במועד מאוחר למועד זה, ובשים לב כי השוכר מטעם המוכרת המשיך להחזיק בנכסים אף לאחר מכירתם לנתבעת. בהקשר זה, הוסיפה התובעת וטענה כי בהעדר התייצבות סלם לישיבה שנקבעה לשמיעת הראיות, יש למחוק תצהיר עדותו הראשית ולראותו כמי שגרסתו העובדתית לא הוכחה. מכל מקום, כך טענת התובעת, לא עלה בידי הנתבעת לסתור טענותיה העובדתיות, מכוחן היא זכאית לסעד המבוקש בכתב התביעה. חרף מאמצי גביה מצד התובעת ויחזקאל, לא שילמה הנתבעת מעולם חלקה בהוצאות ההחזקה והניהול של הרכוש המשותף.

לפיכך, יש לחייב הנתבעת בתשלום חלקה בהוצאות אלה מיום רכישת הנכסים בבית המשותף ועד ליום 31.12.2018, על פי חיוב חודשי הנגזר ממכפלת התעריף האחיד בסך של 2.5 ש"ח ל-1 מ"ר בתוספת מע"מ במכפלת 267 מ"ר, המהווה השטח הכולל של נכסי הנתבעת בבית המשותף.

13. לטענת הנתבעת, דין התביעה בסעד הכספי שנוותר להכרעה, להתקבל אך בחלקה. זאת, בהתאם לחישוב חלקה של הנתבעת בהוצאות החזקה תקינה וניהול הרכוש המשותף על פי פרמטרים כדלקמן: תקופת חיוב מחודש אוגוסט 2016 ובשים לב כי כתב התביעה הוגש ביום 31.3.2019, הרי שלתקופה של 22 חודשים (כך לשון כתב הסיכומים); תעריף חיוב חודשי בסך של 2.5 ש"ח, ללא תוספת מע"מ; ושטח כולל של נכסי הנתבעת העומד על 221.71 מ"ר, כפי הרישום בפנקס הבתים המשותפים. בעניין זה, הוסיפה הנתבעת וטענה כי אין במדידה שנעשתה על ידי עיריית כפר סבא כדי לגבור על הרישום בפנקס הבתים המשותפים, המחייב בהתאם לתקנון המוסכם החל על הבית המשותף. עוד כנטען, אין בפסק הדין החלקי שניתן ביחס לחיוב הנתבעת בחלקה בהוצאות החזקה תקינה וניהול הרכוש המשותף לתקופה שמיום 1.1.2019 ואילך על דרך האומדנה, כדי לחייב באשר לשטחם הכולל של נכסי הנתבעת בבית המשותף לתקופה מושא המחלוקת שנוותרת להכרעה. עם זאת, שבה הנתבעת ועתרה להפחית סך של 2,002 ש"ח מגובה החיוב



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/213/2019

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

בהתאם לפסק הדין החלקי, לדידה, משניתן בהתבסס על חישוב שטחם הכולל של נכסי הנתבעת בבית המשותף העומד על 267 מ"ר.

דין והכרעה

14. לאחר ששקלתי טענות הצדדים ובחנתי מלוא התשתית הראייתית שהונחה לפניי, באתי לכלל מסקנה כי דין התביעה בסעד הכספי שנוטר להכרעה - חיוב הנתבעת בתשלום חלקה בהוצאות החזקה תקינה וניהול הרכוש המשותף בבית המשותף לתקופה שמיום 13.4.2016 ועד ליום 31.12.2018 (32.5 חודשים) - להתקבל במלואה. אביא להלן טעמי למסקנה זו.

15. הוראת סעיף 58(א) לחוק המקרקעין מסדירה החובה החלה על כל בעל דירה בבית משותף לשלם חלקו בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף, בקבעה לאמור:

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

16. בהתאם להוראת דין זו, חייב כל בעל דירה בבית משותף לשלם חלקו בהוצאות מסוג אלה הדרושות להחזקה תקינה ולניהול הרכוש המשותף בבית המשותף ולהבטחת שירותים המחוייבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג. אשר לשיעור הוצאות אלה, יישא בעל דירה בבית המשותף בחלקו היחסי הנגזר מיחס שטח רצפת הדירה לשטח הרצפה של כל הדירות בבית המשותף, זולת אם נקבע בתקנון שיעור השתתפות אחר. בהתקיים תנאים אלה, קמה חובה מוחלטת בת אכיפה, שאינה נתונה לשיקול דעתו של בעל הדירה, החלה על כל בעל דירה בבית משותף (ראו



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/213/2019

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

גם: רע"א 294/87 שלום נ' נציגות הבית המשותף ברחוב בן יהודה 2 ירושלים, פורסם ב"נבו" (28.10.1987); ע"א (מחוזי ב"ש) 1133/03 קבלו נ' נציגות הבית המשותף סלבי זכריה, פורסם ב"נבו" (17.5.2004); עש"א (מחוזי י-ם) 57539-06-14 וינוגרד נ' נציגות הבית המשותף ברחוב עוזיאל 89 ירושלים, פורסם ב"נבו" (16.11.2014)). חובה זו רובצת לפתחו של כל בעל הדירה בבית המשותף, החייב לפעול הוא ביוזמתו מול נציגות הבית המשותף - האמונה על פי רוב על גביית התשלומים עבור הוצאות אלה - לשלם חלקו היחסי בהוצאות אלה במועד, במלואו וכסדרו. יוטעם, כי חובה זו קמה מכוח הזכות הקניינית של כל בעל דירה בחלק בלתי מסוים ברכוש המשותף בבית המשותף; בצידה של זכות קניינית זו ברכוש המשותף, אמור מולה, החובה לשאת במלוא ההוצאות הדרושות להחזקתו התקינה של הרכוש המשותף בבית המשותף ולניהולו.

17. בנסיבות דנן נרשם תקנון מוסכם החל על הבית המשותף. בהתאם להוראותיו, ההחזקה והניהול של הרכוש המשותף בכל אחת משתי הכניסות בבית המשותף יהיו נפרדים (סעיף 5 לתקנון). עוד נקבע בתקנון המוסכם כי חובת השתתפות בהוצאות ההחזקה והניהול של הרכוש המשותף שבכל כניסה תחול על בעלי הדירות שבאותה כניסה בלבד. זאת, "לפי יחס שטח רצפתה של כל דירה ודירה באותה כניסה, לסך כל שטח הרצפות של כל הדירות באותה כניסה." (סעיף 6(א) לתקנון). אשר להוצאות הדרושות להחזקה תקינה וניהול הרכוש המשותף הכללי, נקבע בתקנון המוסכם כי חובת ההשתתפות בהן תחול על כל בעלי הדירות בבית המשותף, וכי שיעור השתתפותו של כל בעל דירה בהוצאות אלו יהיה לפי יחס שטח רצפתה של דירתו, לסך הכל שטח הרצפות של כל הדירות בבית המשותף." (סעיף 6(ב) לתקנון).

18. בפועל, כעולה מתצהיר עדותו הראשית של מר יוסי טל, אשר שימש נציגות הבית המשותף משנת 2008 ועד ליום 31.12.2018, לפני למעלה מעשור התקבלה החלטת האסיפה הכללית של בעלי הדירות (היחידות) בבית המשותף, במסגרתה מונה יחזקאל ליתן שירותי החזקה לכלל הרכוש המשותף בבית המשותף. עוד בהתאם להחלטת האסיפה הכללית, חלקו של כל בעל דירה בבית המשותף בהוצאות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/213/2019

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

שוטפות להחזקה תקינה של הרכוש המשותף יחושב על פי תעריף אחיד בסך של 2.5 ש"ח (בתוספת מע"מ) ל-1 מ"ר במכפלת שטח הרצפה של כל יחידה שבבעלותו. אשר לחישוב השטח של כל יחידה בבית המשותף, הוחלט באסיפה הכללית כי זה ייעשה בהתאם לרישומי עיריית כפר סבא בקשר עם מדידה שביצעה לכלל היחידות בבית המשותף לצורכי חיוב בארנונה. הנתבעת לא הניחה תשתית ראייתית הסותרת האמור.

19. אין חולק כי מאז ועד ליום 31.12.2018 פעלו הבעלים של היחידות בבית המשותף בהתאם להחלטת האסיפה הכללית, לרבות הבעלים הקודמים של יחידות המסחר שבבעלות הנתבעת, אשר שילמו חלקם בהוצאות החזקה וניהול בהתאם להחלטת זו עד ליום 13.4.2016, מועד מכירתן לנתבעת.

20. עוד אין חולק, כי החל ממועד רכישת יחידות המסחר בבית המשותף ועד למועד הגשת התביעה דנן, לא שילמה הנתבעת, כלל וכלל, חלקה בהוצאות החזקה תקינה וניהול הרכוש המשותף בבית המשותף. לטענת הנתבעת, כאמור, היא לא עשתה כן לנוכח מחלוקות שניטשו בין הצדדים בשאלת אופן חישוב שיעור השתתפותה בתשלום ההוצאות השוטפות הדרושות להחזקה תקינה וניהול הרכוש המשותף - הן מחלוקת באשר לאופן חישוב שטח הרצפה של יחידות המסחר שבבעלותה, הן מחלוקת באשר לתקופת החיוב.

אדרש למחלוקות אלה כסדרן.

אופן חישוב שטח הרצפה של יחידות המסחר שבבעלות הנתבעת

21. לטענת הנתבעת בכתב סיכומיה, לצורך חישוב חלקה היחסי בתשלום הוצאות שוטפות להחזקה תקינה וניהול הרכוש המשותף בבית המשותף, יש לקבוע שטח הרצפה הכולל של יחידות המסחר שבבעלותה על פי הרישום בפנקס הבתים המשותפים, העומד על 227.71 מ"ר. זאת, חרף החלטת האסיפה הכללית של בעלי הדירות בבית המשותף, לפיה חישוב שטחי הרצפה של כל היחידות בבית המשותף, לרבות היחידות שבבעלות הנתבעת, ייעשה על פי רישומי עיריית כפר



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/213/2019

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

סבא ומדידה שביצעה לצורכי חיוב בארנונה. בהתאם לרישומים אלה, שטח הרצפה הכולל של יחידות המסחר שבבעלות הנתבעת עומד על 267.2 מ"ר.

22. הוראת סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, מכוחה חייב כאמור כל בעל דירה לשלם חלקו בהוצאות הדרושות להחזקה תקינה וניהול הרכוש המשותף בבית המשותף, מורנו כי שיעור הוצאות אלה, יהא "לפי יחס שטח רצפת דירתו אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף, זולת אם נקבע בתקנון שיעור אחר." בתקנון המוסכם החל על הבית המשותף נקבע, כי שיעור השתתפות בעלי הדירות בהוצאות הדרושות להחזקה תקינה וניהול הרכוש המשותף יהא לפי "יחס שטח רצפתה של כל דירה" הן ל"סך כל שטח הרצפות של כל הדירות באותה כניסה" לעניין החזקה וניהול הרכוש המשותף שבאותה כניסה, הן ל"סך כל שטח הרצפות של כל הדירות בבית המשותף" לעניין החזקה וניהול הרכוש המשותף הכללי.

23. אין בהוראת סעיף 58 לחוק המקרקעין ובתקנון המוסכם הגדרה להיגד 'שטח רצפה' מהו, וכיצד יש לחשבו. בעניין זה, מקובל להסתמך על שטח הדירות כמצוין בפנקס הבתים המשותפים. התחקות אחר נוסחה הקודם של הוראת סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, העלה כי חישוב שטח הרצפה של דירה, הכולל שטח הרכוש המשותף הצמוד לה (הצמדה), נעשה "לפי רישומה" בפנקס הבתים המשותפים. במסגרת תיקון מס' 26 לחוק המקרקעין, נקבע כי לעניין שיעור השתתפות בעל דירה בהוצאות החזקה תקינה וניהול הרכוש המשותף, לא יובאו חלקי הרכוש המשותף הצמודים לדירה. בתוך כך, תוקן סעיף החוק כפי נוסחו הנוכחי, הנעדר כל הפניה לאופן חישוב שטח רצפת הדירה (ס"ח תשס"ה מס' 2018 מיום 1.8.2005, עמודים 729-730; ראו גם דברי ההסבר בהצ"ח הכנסת תשס"ה מס' 86 מיום 6.7.2005, עמודים 181-182).

24. עמדה על כך כבוד השופטת ש' ברוש, בעניין הדומה לענייננו אשר בא לפתחו של בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, בקבעה כי בבטלו מנגנון תשלום ההוצאות שלפני התיקון לסעיף 58(א) לחוק המקרקעין, ביקש המחוקק להעמידו על היחס בין שטחים בהם משתמשים בעלי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/213/2019

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

הדירות בפועל. בתוך כך, שנתה כבוד השופטת ברוש, כי אין כל מניעה לקבוע כי חישוב שטח רצפת הדירות בבית המשותף ייעשה על פי רישומם לצורכי החיוב בארנונה. בכך, לדידה, תוגשם תכלית החקיקה, לפיה "בעל דירה יחויב בתשלום הוצאות לפי השטח המוחזק על ידו בפועל." זאת, ככל שבסיס חישוב החלק היחסי של בעל דירה בהוצאות החזקה תקינה וניהול הרכוש המשותף בבית המשותף הוא על פי "מכנה משותף המתעדכן לגבי כל בעלי הדירות במועדים שווים ולפי שיטת מדידה שווה." בכלל זאת, בהסתמך על מדידה של שטח רצפת דירות בבית משותף שביצעה עירייה לצורכי חיוב בארנונה (ע"א (מחוזי ת"א) 1581/09 נציגות הבית המשותף מרחוב י.ל. גורדון 14 תל אביב נ' ויסנביק דהן, פסקאות 9-13 לפסק הדין, פורסם ב"נבו" (29.8.2011)).

25. דברים אלה יפים אף בנסיבות דגן.

התובעת צירפה לכתב התביעה מסמך שכותרתו "עיריית כפר סבא - נתוני שטחים לצרכי חיוב ארנונה", הכולל טבלה מפורטת של כלל בעלי הנכסים בבית המשותף ו"גודל הנכס" שבבעלותם לצורך חישוב החיוב בארנונה. בהתאם למסמך זה, שטח הרצפה הכולל של יחידות המסחר שבבעלות הנתבעת עומד על 267.2 מ"ר. הנתבעת לא טענה כי בסיס חישוב זה אינו אחיד, כי נעשה לפי שיטת מדידה שונה או כי שטח הנכסים שבבעלותה כמצוין במסמך זה אינו תואם שטחם בפועל. בהקשר זה, הוספתי ונתתי דעתי לבאים:

האחד, ליחידות המסחר שבבעלות הנתבעת אין שטחי 'הצמדה', או אז יכולה היתה הנתבעת להישמע בטענה לפיה שטח נכסיה על פי רישומי העירייה כולל שטחי הצמדה אשר אין להביאם בחשבון בהתאם להוראת סעיף 58(א) לחוק המקרקעין לצורך חישוב חלקה היחסי בהוצאות החזקה וניהול הרכוש המשותף (כאמור בתיקון מס' 26 לחוק המקרקעין).

השני, בכתב ההגנה, הכולל גררי טענותיה העובדתיות של הנתבעת, אישרה הנתבעת כי שטח הרצפה של הנכסים שבבעלותה בבית המשותף עומד על 267.2 מ"ר. כלשונה: "שטח הנכס שלנו הוא 267.2 מ"ר." בנוסף, אישרה הנתבעת כי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/213/2019

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

שטח הרצפה של כלל הנכסים בבית המשותף עומד על 4,538 מ"ר, התואם שטח הרצפה הכולל כמצוין במסמך רישומי העירייה כאמור (סעיף 17 לכתב ההגנה).

השלישי, אין בהחלטת האסיפה הכללית של הבית המשותף, לפיה חישוב חלקו היחסי של כל בעל דירה בהוצאות השוטפות הדרושות להחזקה תקינה וניהול הרכוש המשותף ייעשה על פי מכפלת שטח רצפת הדירה (מ"ר) בתעריף אחד וקבוע (2.5 ש"ח ל-1 מ"ר בתוספת מע"מ), כדי לסתור מנגנון החיוב הקבוע בתקנון המוסכם. זה גם זה, מביאנו לתוצאה זוהי, בשים לב כי הנתבעת לא טענה וממילא לא הוכיחה גובה הוצאות אחר בתקופה הרלוונטית לתביעה דנן. אוסיף, כי גבייה על פי החלטת האסיפה הכללית נעשית מראש ומבוססת על הערכת גובהן הצפוי של הוצאות אלה. הנתבעת לא הוכיחה כי ככל שבסוף השנה קיימת היתה יתרת זכות בקופת הבית המשותף, זו לא נותרה בקופה לטובת הוצאות החזקה וניהול הרכוש המשותף בשנה שלאחריה.

26. לנוכח האמור לעיל, הנני להורות כי לצורך חישוב שיעור השתתפותה, אמור חלקה היחסי של הנתבעת בהוצאות שוטפות להחזקה תקינה וניהול הרכוש המשותף בבית המשותף, בדין הסתמכה התובעת על רישומי העירייה לעניין חישוב שטח יחידות המסחר שבבעלות הנתבעת. זאת, משפעלה התובעת בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של בעלי הדירות בבית המשותף, אשר אימצה שיטת מדידה אחידה ושווה המשקפת שטח רצפת הדירות בבית המשותף בפועל, למצער ביחס לנכסי המסחר שבבעלות הנתבעת בבית המשותף, כפי הודאתה. בהתאם, הנני להורות כי שטחן הכולל של יחידות המסחר שבבעלות הנתבעת עומד על 267.2 מ"ר.

תקופת החיוב

27. בין הצדדים ניטשה מחלוקת נוספת שעניינה תקופת החיוב. בעוד שלטענת התובעת יש לחייב הנתבעת בתשלום חלקה בהוצאות שוטפות להחזקה תקינה וניהול הרכוש המשותף בבית המשותף החל ממועד רכישתה נכסי המסחר בבית



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/213/2019

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

- המשותף, טענה הנתבעת כי המועד הקובע לחישוב כאמור הוא מועד מסירת החזקה בנכסים לידה.
28. אין חולק כי הנתבעת רכשה נכסי המסחר בבית המשותף ביום 13.4.2016. זאת, מכוח הסכם מכר שנחתם במועד זה בין הנתבעת לחברת מ.מ.ש נכסים והשקעות בע"מ (להלן - "הסכם המכר"), אשר צורף הן לכתב התביעה הן לתצהיר עדותו הראשית של סלם.
29. לטענת הנתבעת, בהתאם להסכם המכר נקבע מועד מסירת החזקה "תוך 120 יום ממועד חתימת ההסכם". לפיכך, יש לקבוע מועד תחילת חבות הנתבעת בתשלום חלקה בהוצאות ההחזקה והניהול של הרכוש המשותף בבית המשותף אך בחלוף מועד זה, וכנטען בכתב ההגנה ובכתב הסיכומים, "מחודש אוגוסט 2020".
30. לאחר ששקלתי טענות הצדדים, באתי לכלל מסקנה כי דין טענת הנתבעת להידחות, משלא עלה בידה להוכיחה בראיות. אביא להלן טעמי למסקנה זו.
31. להוכחת טענותיה העובדתיות, הגישה הנתבעת תצהיר עדותו הראשית של סלם, הבעלים של הנתבעת, במסגרתו טען סלם כי קיבל החזקה בנכסים בבית המשותף "לאחר 120 יום מיום הסכם הרכישה". סלם לא התייצב לישיבה שנקבעה לשמיעת הראיות. זאת, חרף החובה המוטלת עליו להתייצב לחקירה נגדית על תצהירו, הן בהתאם להוראת סעיף 17(א) לפקודת הראיות [נוסח חדש], תשל"א-1971 והחלטתי בדבר מועד ישיבה לשמיעת הראיות במסגרתה יחקרו המצהירים על תצהיריהם, הן בהתאם להוראות תקנה 522 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984. משלא עשה כן, נותר התצהיר בגדר עדות מפי השמועה, וכפי שמורנו הוראת סעיף 17(א) לפקודת הראיות והוראת סעיף 522(ג) לתקנות סדר הדין האזרחי, לא ישמש התצהיר ראיה קבילה אלא ברשות בית המשפט (ראו גם: ע"א 52/87 הראל נ' הראל, פ"ד מג(4) 201, 203 (1989); ע"א 8493/06 עזבון המנוח ציון כהן ז"ל נ' הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ, פסקה 13 לפסק דינה של כבוד השופטת א' פרוקצ'יה, פורסם ב"נבו" (17.10.2010); י' קדמי על הראיות - הדין בראי הפסיקה, חלק שני (תש"ע-2009), (934-933).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/213/2019

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

32. בנסיבות דנן, ביכר סלם שלא להתייצב לחקירה נגדית על תצהירו. בכך נמנע מלחשוף עצמו לחקירה שכנגד. לפיכך ובהתאם להוראות הדין, הנני להורות כי תצהירו של סלם לא ישמש ראיה. כפועל יוצא, הנני לדחות טענת הנתבעת בדבר מועד קבלת החזקה בנכסי המסחר בבית המשותף, המאוחר למועד רכישתם, משלא עלה בידה להוכיחה.

33. למעלה מן הצורך, אוסיף כי בהתאם להסכם המכר רכשה הנתבעת נכסי המסחר בבית המשותף בכפוף לזכויות של שוכרת, המחזיקה בנכסים על פי הסכם שכירות שנחתמו עמה קודם לכן (סעיף 4.5 להסכם המכר). עוד בהתאם להסכם המכר, תמשיך השוכרת להחזיק בנכסי המסחר בבית המשותף אף לאחר חתימת הסכם המכר, ובהתאמה תתבצע "מסירת חזקה משפטית" לנתבעת, אשר משמעותה "העברת והמחאת הזכויות והחובות בממכר מול השוכרת על פי הסכם השכירות. למען הסר ספק, הקונה יהיה זכאי לקבל את מלוא דמי השכירות בגין הממכר מהשוכרת, רק לאחר שתשולם מלוא התמורה למוכרת על פי הוראות הסכם זה." (סעיף 6.1-6.2 להסכם המכר). עוד בהתאם להסכם המכר, "ביום מסירת החזקה או בסמוך לו, ירשמו הצדדים את מוני החשמל והמים על שם הקונה [הנתבעת]. ... (סעיף 6.5 להסכם המכר).

חרף הוראות הסכם המכר, לא מצאתי בתצהירו של סלם כל התייחסות למועד שבו החלה הנתבעת לקבל דמי השכירות מהשוכרת בגין נכסי המסחר שבבעלותה בבית המשותף, כמו גם למועד שבו הועבר הרישום של מוני החשמל והמים על שם הנתבעת; ללמדנו מועד קבלת 'החזקה המשפטית' בנכסים אלה. כל שבא בתצהירו של סלם בעניין זה הוא טענה כללית, לפיה הנתבעת "קיבלה חזקה לאחר 120 יום מיום הסכם הרכישה." בנסיבות אלה, בידי להסיק כי אילו הובאו הראיות כאמור, הן היו פועלות לחובת הנתבעת ותומכות טענת התובעת בדבר מועד קבלת החזקה בנכסים (ראו גם: ע"א 548/78 שרון נ' לוי, פ"ד לה(1) 736, 760 (1980); ע"א 2275/90 לימה חברה ישראלית לתעשיות כימיות בע"מ נ' רוזנברג, פ"ד מז(2) 605, 614-615 (1993); ע"א 8294/14 גנגינה נ' פקיד שומה פתח תקוה, פסקה 24 לפסק הדין, פורסם ב"נבו" (20.3.2018)).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/213/2019

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

34. לנוכח האמור לעיל, הנני להורות כי מועד חיוב הנתבעת בתשלום חלקה בהוצאות שוטפות להחזקה תקינה וניהול הרכוש המשותף בבית המשותף יהא החל מיום 13.4.2016, המועד שבו רכשה נכסי המסחר בבית המשותף.
35. תקופת החיוב מושא הפלוגתא שנתורה להכרעה היא עד ליום 31.12.2018. דהיינו, 32.5 חודשים. אין חולק, כי בתקופה חיוב זו ניתנו שירותי ההחזקה והניהול על ידי יחזקאל, וכי בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של בעלי הדירות בבית המשותף עמד התעריף החודשי האחיד ל-1 מ"ר על סך של 2.5 ש"ח בתוספת מע"מ כדין. יחזקאל מצדו הפיק חשבונית מס וקבלה בגין כל תקבול, כנתמך בתצהיר עדותו הראשית ובצירופות לו, אשר לא נסתרו על ידי הנתבעת.
36. לפיכך, הנני להורות חיוב הנתבעת לשלם לתובעת סך של 25,401 ש"ח, בגין חלקה בהוצאות שוטפות להחזקה תקינה וניהול הרכוש המשותף בבית המשותף לתקופה שמיום 13.4.2016 ועד ליום 31.12.2018. זאת, על פי חישוב אריתמטי כדלקמן: 32.5 (חודשים) \times 267.2 מ"ר (שטח כולל של נכסי הנתבעת בבית המשותף) \times 2.5 ש"ח בתוספת מע"מ כדין (תעריף ל-1 מ"ר).

סוף דבר

37. דין התביעה להתקבל.
38. הנתבעת תשלם לתובעת סך של 25,401 ש"ח, בגין חלקה בהוצאות שוטפות להחזקה תקינה וניהול הרכוש המשותף בבית המשותף לתקופה שמיום 13.4.2016 ועד ליום 31.12.2018. לחיוב יתווספו הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד הגשת התביעה (31.3.2019) ועד למועד מלוא התשלום בפועל.
39. אשר להוצאות המשפט, לאחר ששקלתי מכלול נסיבות העניין בהתאם לאמות המידה שהותוו בעניין זה בהלכה הפסוקה, ונתתי דעתי לכך כי חרף החובה הקבועה בהוראת סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, לא שילמה הנתבעת חלקה היחסי בהוצאות החזקה תקינה וניהול הרכוש המשותף אף לא ביחס לשטח רצפת יחידות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/213/2019

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

המסחר שבבעלותה שאינו שנוי במחלוקת, הנני לחייב הנתבעת לשלם לתובעת
הוצאות משפט בסך כולל של 5,000 ש"ח.

המזכירות תמציא פסק הדין לצדדים, בדואר רשום עם אישור מסירה.
ניתן היום, י"ב תשרי תשפ"א, 30 ספטמבר 2020, בהעדר הצדדים.

אושרת ארפי מוראי
המפקחת על רישום מקרקעין
פתח תקווה