



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
נתניה

תיק מס': 7/42/2020

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

לפני כב' המפקח על רישום מקרקעין  
ארז שטיינברג

התובעת: נציגות הבית המשותף מרח' יהושוע בן נון 58, הרצליה

באמצעות ב"כ: עוה"ד אירית דרדיק

ת"ד 548, כפר סבא

- נ ג ד -

הנתבעים: 1. היימן טרסה קורפ

2. רוס דוד ג'פרי

באמצעות ב"כ: עוה"ד אפרים פאר

שד' שאול המלך 35, תל אביב

**פסק דין**

לפניי תביעה כספית שהוגשה על ידי נציגות הבית המשותף בגדרה התבקש לחייב את הנתבעים לשלם את חלקם היחסי בהוצאות שיפוץ הרכוש המשותף בסך של 42,207 ש"ח.

**רקע, טענות הצדדים וההלך**

1. עסקינן בבית משותף הידוע כגוש 6419 חלקה 53 ברח' יהושוע בן נון 58, הרצליה (להלן: "הבית המשותף"). על ניהולו של הבית המשותף חל תקנון מוסכם אשר אושר לרישום ביום 26.8.1981. על פי מסמכי הבית המשותף הבית המשותף כולל שני מבנים, מבנה (1) ו- מבנה (2) אשר מנוהלים בנפרד. לענייננו, רלוונטי מבנה (2) המכיל את תתי חלקות 34-70 (לצורך הנוחות ייקרא להלן: "הבית").
2. התובעת היא נציגות הבית (להלן: "הנציגות"). נתבעת 1, חברה זרה, היא בעלת הזכויות הרשומה בדירה בבית, הידועה כתת חלקה מספר 70. שטחה הרשום של הדירה הוא 146 מ"ר ואלה צמוד חלק יחסי ובלתי מסוים של הרכוש המשותף בשיעור של 23/557. נתבע 2 הוא הבעלים של נתבעת 1, מחזיק בדירה זו ונוהג בה כמנהג בעלים. יצוין כי התביעה הוגשה תחילה רק נגד נתבע 2, בהמשך ההליך הוגש כתב תביעה מתוקן נגד נתבעת 1, ונתבע 2 צורף כנתבע נוסף.
3. בכתב התביעה, נטען בתמצית, כי נוכח מצבו הירוד של הבית, החליטה במהלך שנת 2019 האסיפה הכללית של הדיירים לבצע שיפוץ של הרכוש המשותף בבית. לטענת הנציגות, כל בעלי הדירות בבניין הסדירו את חלקם היחסי בהוצאות השיפוץ, למעט הנתבעים, כשחלקם של הנתבעים בשיפוץ עומד על הסך של 42,207 ש"ח. הנציגות פנתה לנתבעים לשלם את חובם בהתאם לסעיף 58 לחוק המקרקעין המחייב בעל דירה להשתתף בהוצאות החזקה והניהול של הרכוש המשותף, אך הנתבעים סרבו לשלם את החוב מטעמים שונים, שאינם ממן העניין. בפרט טענו הנתבעים שעל הנציגות לקזז את חלקם בהוצאות השיפוץ מכספים שחייבת להם



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
נתניה

תיק מס': 7/42/2020

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

- הנציגות בגין גביית יתר שבוצעה מהם, לכאורה, בעבר. לטענת הנציגות, טעם זה, אין בו עילה המקנה לנתבעים זכות קיזוז או פטור מהשתתפותם בהוצאות השיפוף.
4. בכתב ההגנה נטען, בתמצית, כי התביעה נעדרת עילה מאחר שאין תחולה לסעיף 58 לחוק המקרקעין בענייננו, שכן, מדובר בביצוע שיפוף מקיף לצורך השבחת הבניין ולא לתחזוקתו השוטפת והחלטה מעין זו מחייבת את הסכמת כל הדיירים. מאחר שהסכמת הנתבעים לשיפוף לא ניתנה, הרי שאין עילה לחייבם לשאת בחלקם בהוצאות השיפוף. נוסף לכך, נטען שנפלו פגמים משמעותיים בהליך קבלת החלטת אסיפת הדיירים על יציאה לשיפוף, באופן המאיין את תוקפה כלפי הנתבעים. בתוך כך נטען, שהנציגות לא צירפה פרוטוקול והחלטה בנוגע לשיפוף והצעת הקבלן נבחרה בלי שהנציגות בדקה ובחנה הצעות מחיר נוספות.
5. כאן המקום לציין כי כתב ההגנה הוגש לתיק ביום 18.11.2020, אולם קודם להגשת כתב ההגנה, ניתן נגד הנתבעים ביום 2.11.2020 פסק דין בהעדר הגנה וזאת לאחר שחלף המועד להגשת כתב הגנה. הנתבעים הגישו בקשה לבטל את פסק הדין, במסגרתה נטען, בין היתר, כי לנתבעים סיכויי הגנה שכן העבודות שבוצעו הן להשבחת הבניין ולא להחזקתו (ר' סעיפים 3, 4 ו-5 לבקשה לביטול). על דברים אלו, חזר ב"כ הנתבעים במסגרת הדיון בבקשה שנערך ביום 1.3.2021 באמרו: "אנחנו נטען ונביא הוכחות שחלק גדול מהרכיבים שהם עשו את השיפוף שהוא השבחה..." (ר' שורות 28-29 בעמ' 2 לפרוטוקול מיום 1.3.2021).
6. בהמשך לדברים אלו, ניתנה החלטת כב' המפקחת א' שחל המורה על ביטול פסק הדין, תוך שנקבע כך -
- "לטענת המבקשים (הנתבעים - א.ש.), יש בעבודות שבוצעו בבית המשותף מושא ההליך משום השבחה. ככל שטענתם זו תתקבל, יהיה בכך להתגונן מפני התביעה. בנסיבות אלה, ניתן לומר כי למבקשים סיכויי הגנה בתיק. משכך, אני מורה על ביטול פסק הדין".
7. עוד יש לציין כי כתב התביעה כלל רכיב חוב נוסף בסך של 2,577 ש"ח, לתשלום חלקם של הנתבעים בהוצאות השוטפות של החזקת הרכוש המשותף בגין חודשים נובמבר, דצמבר 2017 וחודש ינואר 2018, אולם, לטענת הנתבעים סכום זה שולם על ידם לאחר הגשת התביעה (ר' שורה 19 בעמ' 1 לפרוטוקול מיום 1.3.2021) ובכל מקרה הטענה נזנחה בסיכומי התובעת (יש להניח מאחר שהסכום אכן שולם), כך שאינני רואה מקום להידרש לכך מעבר לאמור לעיל.
8. בתיק הוגשו ראיות הצדדים ונשמעו עדיהם. כן הוגשו סיכומי הצדדים. ועתה נותר להכריע בתביעה.
9. לאור מינויה לשיפוט של כב' המפקחת (כתוארה אז) א' שחל, התיק הועבר לטיפול, ומכוח סעיף 75 (ב) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") החלטתי לדון בו מהשלב שאליו הגיע.

### דיון והכרעה

10. אקדים אחרית לראשית, ואבהיר כי לאחר ששקלתי את טענות וראיות הצדדים, מצאתי לקבל את התביעה ולחייב את הנתבעים לשלם את חלקם היחסי בהוצאות השיפוף בבית המשותף, כפי שיפורט להלן.

### המסגרת הנורמטיבית

11. חובת ההשתתפות בהוצאות החזקת הרכוש המשותף קבועה בסעיף 58 (א) לחוק המקרקעין, המורה כדלקמן:

"בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף, ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין או המקובלים על פי הנהגה, 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".



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
נתניה

תיק מס': 7/42/2020

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

12. סעיף 12 לתקנון המצוי החל על הבית המשותף, על פי סעיף 64 לחוק המקרקעין, בהעדר הוראה בעניין בתקנון הבית המשותף, קובע מהו הרוב 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".

13. מצירופן של שתי הוראות חוק אלו, 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. הצד השני של המטבע הוא שהחלטה המטילה תשלומים או הוצאות חורגת מהקבוע בסעיף 58 הנ"ל, חייבת להתקבל פה אחד ולא ניתן לחייב בהם את בעלי הדירות שלא הסכימו לה (ר' לעניין זה, ע"א (י-ם) 1329/03 עדנה וינברגר נ' נציגות הבית המשותף ברחוב אוסישקין 21, ירושלים, נבו 23.3.2004) (להלן: "עניין וינברגר").

14. 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 היקף מדרכי פירושו של חוק ומה חוק (בוודאי כד ביטוי מסגרת) תחומיו יימלאו תוכן ברוח שינויי הזמן והמקום – קליפתו תישאר כשהייתה ותוכו יכול שישתנה מעת לעת...".

15. פסיקת בתי המשפט המחוזיים, מכירה כיום גם באפשרות להוסיף ולכלול במסגרת שיפוצים הנעשים ברכוש המשותף, תוספת של מתקנים שלא היו בבית המשותף בעת גמר בנייתו כך שיתאימו לסטנדרט חדש יותר, שתואם את מועד השיפוץ. ראה בעניין וינברגר:

"חלק מן העבודות נועדו לשמירת המצב הקיים, חד משמע כגון: סידור, תיקון גדר, תיקון גג וכדומה. לטעמי, גם החלפת גדרות כניסה לגינה, התקנת ארון לשעוני המים והתקנת תיבות 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 הנ"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 אוסיף, כי בימינו, אם תחליט אסיפה כללית, ברוב דעות בלבד, להתקין דלת חיצונית עם אינטרקום, מטעמי ביטחון, אף שדבר זה לא היה בעבר, יחייב הדבר גם את בעלי הדירות המיעוט. אין לאפשר לבעלי דירות אלה הטלת וטו על הוצאה מסוג זה או העמסת ההוצאה רק על מי שהצביע בחיוב באותה אסיפה כללית". ראה גם ע"א (ת"א) 2329/03 פלקון נ' נציגות הבית המשותף ברח' סוקולוב 10, הרצליה (נבו, 1.4.2004); עש"א (מחוזי ת"א) 35916-07-21 אהרון לידסקי נ' נציגות הבית המשותף מרח' וילסון 4 תל אביב, בפסקה 17 (נבו 6.2.2022) (להלן: "פסק דין לידסקי").

16. בשים לב לאמור בהוראות סעיף 58 לחוק המקרקעין, סעיף 2 לתקנון המצוי הנ"ל, ופסקי הדין שאוזכרו לעיל, עלינו לבחון את הטענות המועלות בתובענה זו.

**האם העבודות שבוצעו הן בגדר החזקה תקינה או השבחה?**



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
נתניה

תיק מס': 7/42/2020

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

17. בענייננו, מתצהיריהם של מר כדורי וגב' פרייס מטעם הנציגות (סעי' 3 לתצהיר כדורי, וסעי' 4 לתצהיר פרייס), עולה, כי עובר לקבלת החלטתה על השיפוף, התגלו ברכוש המשותף של הבית בלאי וליקויים וכי הבית לא שופץ או תוקן במשך שנים רבות. עניין זה לא נסתר על ידי הנתבעים, משנמנעו הנתבעים לחקור את עדי התובעת בנקודה זו בחקירה נגדית. כמו כן, לתמיכה באמור, צרפו מר כדורי וגב' פרייס דו"ח ייעוץ הנדסי מחודש ינואר 2018 שערך המהנדס סמי חאגי יחיא (מוצג 4 למוצגי הנציגות), שכלל ממצאים לפיהם קיימים בבניין ליקויים חמורים שיש בהם סכנה בטיחותית של ממש ומחייבים ביצוע מידי של עבודות שיפוף.
18. בסיכומיהם טענו הנתבעים כי מסמך זה אינו קביל מאחר שעורכו לא זומן למתן עדות. אינני סבור כי הצדק עם הנתבעים בנקודה זו, שכן על רקע מגמת הפסיקה לעבור מכללי קבילות נוקשים לכללי משקל (ר' והשוו ע"פ 4178/10 פרג נ' מדינת ישראל, בפסקה 102 (נבו) 19.8.2019), ואף בהנחה שמסמך זה מעורר קושי מבחינת קבילותו, הנטייה תהיה שלא לפסול את המסמך ולהתעלם ממנו כליל. במקום זאת עדיף להקנות לו משקל הולם במכלול הראיות, באופן שתורם לבירור האמת. ספק אפוא בעיני אם יש מקום להתעלם כליל מדו"ח ייעוץ הנדסי התומך בגרסת התובעת בתצהירה בדבר מצבו של הבית, הליקויים שנמצאו בו והצורך שנוצר לביצוע עבודות התחזוקה והשיפוף, במיוחד שכמדובר במסמך שנערך על ידי מהנדס מטעם האגודה לתרבות הדיור (סעי' 3 לתצהיר כדורי).
19. וכן, גב' דיאנה רוס אשתו של נתבע 2, חתומה על מסמך שכותרתו הסכמה עקרונית לביצוע שיפוף לבניין (מוצג 5 למוצגי התובעת). גב' רוס לא הכחישה את חתימתה על המסמך אלא טענה כי הוא כפוף לאישור נוסף, מאוחר יותר, הנוגע לחתימה על הסכם לביצוע עבודות השיפוף. תמוה בעיני מדוע חתמה גב' רוס על האישור העקרוני לביצוע שיפוף בבניין אלמלא סברה כי מצבו של הבניין אכן טעון עבודות לתחזוקתו? לא מצאתי בעדויות ובסיכומי הנתבעים הסבר מניח את הדעת לכך.
20. עוד עולה מעדויותיהם של מר כדורי וגברת פרייס, אשר לא נסתרו, כי במהלך שנת 2019 התקבלה החלטת אסיפת הדיירים לשפץ את הבניין וניתנה הסכמה עקרונית של הדיירים לביצוע השיפוף (מוצג 5 למוצגי הנציגות) השיפוף נעשה לאחר התייעצות עם גורמי מקצוע (מוצג 4 למוצגי הנציגות), בליווי האגודה לתרבות הדיור שסייעה בהכנת הסכם השיפוף ובהכנת כתב הכמויות. צוין כי עיריית הרצליה והאגודה לתרבות הדיור היו מעורבות בשיפוף הבניין באמצעות מתן הלוואות ומימון ביניים לדיירים שחפצו בכך (שורות 400-402 בעמ' 9 לפרוטוקול מיום 5.10.2021). בעדותו ציין מר כדורי התקבלו שלוש הצעות מחיר של קבלני שיפוף, לצורך ביצוע העבודות בבית, ובסופו של יום נבחרה חברת "עידן 67 בע"מ" שהצעתה הייתה הזולה ביותר (שורות 195-209 בעמ' 5 לפרוטוקול מיום 5.10.2021). בהמשך לכך, הנציגות חתמה על הסכם שיפוף עם חברת עידן 67 ביום 25.3.2019 (מוצג 6 למוצגי הנציגות).
21. להסכם השיפוף צורף כתב כמויות (מוצג 5 למוצגי הנציגות) ממנו עולה כי הוסכם על ביצוע העבודות הבאות: **תיקון וצביעות קירות חוץ** הכוללות: טיח, שיפוף קירות, צביעת קירות, תיקוני בטון בעמודים תקרות וקורות. **צביעת נגרות ומסגרות חוץ** הכוללות: צביעת סורגים מעקות, קיבוע צנרת חיצונית ואיטום. עבודות פחחות ואינסטלציה הכוללות התקנת צינורות ניקוז למזגנים, קיבועם וצביעתם, **עבודות בחדרי המדרגות**: שיפוף קירות ותקרות, פירוק ריצוף וריצוף מחדש בלובי הכניסה ובחדר המדרגות, עבודות צביעה בחדר המכוונות, התקנת תיבות דואר חדשות, פירוק גופי תאורה והתקנת חדשים, התקנת דלת כניסה חדשה עם קודן ואינטרקום, **עבודות שונות**: התקנת גדר חדשה ותיקוני גדר, פירוק ופינוי חלוקי נחל בשטחי הגינות והחלפתם במרצפות, שיפוף ביתן אשפה, **עבודות נוספות**: פירוק גופי תאורה בקומת העמודים והחלפתם, תיקון ומילוי חורים ושברים בחזיתות הבניין, פירוק והחלפת דלתות ארון תקשורת, פינוי והחלפת חלוקי נחל מערוגות הגינות, פירוק ויטרינות והחלפתם.
22. תצהירי התובעת כללו אפוא כנספחים מסמכים "מזמן אמת" בעלי משקל ובכללם, כאמור, החלטת אספת דיירים, דו"ח ייעוץ הנדסי, כתב כמויות מפורט והעתק החוזה שנחתם עם הקבלן. לאור האמור, אני סבור שהתובעת הרימה את הנטל להוכיח הן את עלות העבודות והן את סוג העבודות שבוצע.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
נתניה

תיק מס': 7/42/2020

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

23. מנגד, עדויות הנתבעים ביחס לסוגית ההשבחה לא היו ברורות ומשכנעות. גב' רוס ציינה בעדותה באופן כללי כי החלפת הריצוף בלובי ובחוץ והחלפת החלון היא בעיניה השבחה, אולם מעבר לכך לא ידעה לפרט דבר (שורות 514-515, בעמ' 11 שורות 517-518 בעמ' 12 לפרוטוקול מיום 5.10.2021). גם מר רוס כשנשאל על כך בחקירתו הנגדית העיד כי אינו מומחה או מהנדס ולא ענה בצורה ברורה - מהן לדעתו העבודות שהן בגדר השבחה (שורות 585-586, שורה 598 בעמ' 13 לפרוטוקול מיום 5.10.2021). עמדתם הסובייקטיבית של הנתבעים בנושא זה, אינה מספקת. מי שטוען כי עבודה מסוימת היא בגדר השבחה עליו להביא ראיות ברורות ולהצביע באופן מדויק על רכיב שיפוץ ספציפי, ולפרט מדוע חיובו בפרט מסוים שעלותו X חורגת מגדר תחזוקה תקינה ובמידת הצורך לתמוך זאת בחוות דעת מתאימה. כפי שעמדתי על כך בסקירה הנורמטיבית אותה הבאתי לעיל, המונח "החזוקה תקינה" של הרכוש המשותף, כפי שפורש בפסיקה, אינו מחייב את הנציגות להוכיח באמצעות חוות דעת מומחה שמצבו של הבניין היה לקוי מבחינה בטיחותית, שכן אין הכרח ששיפוץ הבית יתבצע רק במקום שבו מוכחת סכנה בטיחותית. תחזוקה שוטפת של רכוש משותף מטרתה להחזיקו במצב התואם את תנאי המקום והזמן ואין צורך שבעלי הדירות ימתינו לבצע עבודות תחזוקה ברכוש המשותף עד שמצבו יהיה מסוכן. לעניין זה יפים הדברים שנקבעו בפסק דין לידסקי: "כאמור, טוען המערער כי בגדר כך לא תיכלל עבודת שיפוץ במתכונת כפי שהוסכמה במקרה דנן, הואיל ומדובר בעבודת שיפוץ מטעמים אסתטיים אשר אינם נדרשים מטעמים בטיחותיים. טענתו זו של המערער אינה עולה לטעמי עם פרשנותו של המינוח וזאת, הן ככל שפרשנות זו תושתת על לשונו של החוק והן ככל שתושתת על המדיניות כפי שנקבעה במסגרת הפסיקה בנוגע להיקף תחולתו. כך וראשית, לשונו של החוק, המדברת על שמירה על המצב של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת סיום הבנייה, אין בה הגבלת התחזוקה רק למפגעים בטיחותיים, ההיפך, מתוך לשונו של הסעיף עולה הכללת כל הוצאה שיש בה כדי לשמר את המצב ובכלל זאת גם הוצאות אסתטיות. כך ולשם הדוגמא - ברי כי במסגרת המינוח תיכלל עבודה לצביעת חדר המדרגות או לשיקום החזיתות - והכל גם מקום בו מדובר בהוצאה לשם שמירת מצבו האסתטי של הבית ותו לא. יתרה מכך, מתוך המינוח "אחזקה", נמצאתי למדה כי כוונת המחוקק היא לתחזוקה שוטפת של הרכוש המשותף, כך שזה לא יגיע למצב בו הבית מט ליפול, שאז שיקומו יגרור הוצאה גבוהה עשרות מונים ובהתאמה לכך הרי שכל הוצאה שיש בה כדי להעמיד הבית המשותף במצב בו היה בעת סיום הבנייה, נכנסת על פניו לגדר לשונו של החוק. יטען הטוען - כפי שטען המערער - האם יכול הרוב לחייב ולכפות הוצאה גבוהה על המיעוט - ולכך אשיב - כי באיזון הנכון, כפי שנקבע במסגרת החוק - "כן". תשובתי זו נובעת ראשית מלשונו של החוק - המאזן בין שיפור שכלל באשר אליו לא ניתן לכפות את דעת הרוב על המיעוט אל מול תחזוקה תקינה ושמירת מצבו של הבית המשותף ואף השבתו לקדמותו- בהן תחייב החלטת הרוב את המיעוט" (ההדגשות אינן במקור, א"ש).

24. בהמשך לכך, אני סבור שמי שטוען כי העבודות שבוצעו בבניין הן בגדר השבחה ולא החזקה תקינה עליו הנטל להוכיח זאת, בשים לב לחובתו המוחלטת של בעל הדירה, בהתאם לסעיף 58 לחוק המקרקעין לשלם חלקו בהוצאות החזקה וניהול הרכוש המשותף בבית המשותף. כפי שקבעה המפקחת א' שחל בהחלטתה על ביטול פסק הדין בהעדר הגנה, אותה הזכרתי לעיל, הטענה להשבחה היא טענה ההגנה העיקרית של הנתבעים בתיק, ועל הנתבעים היה מוטל הנטל להוכיח שאכן מדובר בעבודות להשבחת הבית ולא להחזקתו התקינה. הנתבעים לא עמדו בנטל האמור.

25. לא נעלמה מעיני הודעת דוא"ל (סומן ת' 6) מיום 30.6.2018 המופנית מהועד אל בעלי הדירות המסמנת חמשה סעיפים מכתב הכמויות כ"שדרוג" ואולם, אני לא סבור שיש בהודעה זו להועיל לנתבעים.

26. ראשית, העובדה כי הועד השתמש במילה "שדרוג" איננה מלמדת בהכרח על "השבחה" שאינה מחייבת בעל דירה לשאת בחלקו. כמפורט לעיל, הפסיקה פרשה את המונח "החזקה תקינה" ככזה המאפשר גם את שדרוג הרכוש המשותף של הבית לסטנדרט בניה מעודכן ולפיכך הדברים טעונים הוכחה ברורה וקונקרטית. זאת לא נעשה. שנית, הנתבעים לא טענו לפטור מתשלום רק בגין רכיבים אלו אלא סירבו לשלם את כל חלקם בהוצאות השיפוץ. שלישית וזה העיקר:



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
נתניה

תיק מס': 7/42/2020

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

האמור במסמך זה, שהוגש על ידי הנתבעים, מוכיח כי הנתבעים היו מודעים לכתב הכמויות ולעבודות שיבוצעו במסגרתן, ואף נתנה להם הזדמנות להשפיע על סעיפי העבודות שיבוצעו. על כן יש מידה של חוסר תום לב בכך שהם מעלים טענות אלו, בדיעבד, רק לאחר שהעבודות בוצעו והכספים כבר הוצאו בפועל.

27. הנתבעים לא ביררו את הדברים **טרם** ביצעו העבודות, ולא פעלו באופן סביר כבעלי דירה כדי להיות שותפים בהחלטות שהתקבלו בעניין. בנסיבות שבהן הנתבעים היו מודעים לכך שעומדות להתבצע עבודות ברכוש המשותף, וכי יידרשו לשלם את חלקם בעבודות אלו, ולא פעלו באמצעים העומדים לרשותם בחוק כדי להשפיע על סעיפי העבודות, לעצור את ביצוע העבודות, או לכל הפחות לבקש כינוס אסיפה כללית בעניין, איני רואה מקום לאפשר להישמע בטענה זו בדיעבד, וודאי שאין בכך להצדיק הימנעות מתשלום כל חלקם היחסי בהוצאות השיפוץ.

28. עוד אציין כי עיינתי בעצמי בכתב הכמויות על כל סעיפיו, בחנתי אותם אחד לאחד, ולא השתכנעתי כי מדובר בעבודות שחורגות מהחזקה תקינה של הרכוש המשותף בהתאם לסטנדרטים המקובלים והנוהגים כיום, ולפיכך, מצאתי לדחות את טענת הנתבעים ולקבוע כי עבודות השיפוץ הן בגדר החזקה תקינה של הבית.

**מהי עלות עבודות השיפוץ לצורך חישוב חלקם של הנתבעים?**

29. העלות הכוללת של העבודות שבוצעו פורטה בכתב התביעה ובתצהירים מטעם התובעת (ר' סעיף 4 לכתב התביעה וסעיף 5 לתצהיר כדורי), כן צורף הסכם השיפוץ עם הקבלן (נספח 6 למוצגי הנציגות), שממנו עולה כי סך עלות העבודות שבוצעו בבית המשותף הוא 1,327,266 ש"ח.

30. תימוכין לכך שסכום השיפוץ עומד על סך של 1,327,266 ש"ח, מצאתי בטבלה של עיריית הרצליה והאגודה לתרבות הדיור המפרטת את שמות חלק בעלי הדירות בבית, ומי מהם שילם את חלקו בעבור השיפוץ (נספח 8 למוצגי הנציגות). התובעת אף צרפה העתק המחאות ותדפיסי עו"ש של חשבון הנציגות מהם עולה כי בעלי דירות נוספים שילמו את חלקם בהוצאות השיפוץ (ר' נספח 8 לעיל). הנתבעים הלינו בסיכומיהם על קבילות הטבלה, לנוכח אי הגשתה על ידי עורכה, אולם לנוכח עדותה של פרייס כי נציגי הועד ישבו בעיריית הרצליה והתנהלו מול האגודה לתרבות הדיור (שוי' 398-399 בעמ' 9 לפרוטוקול מיום 5.10.2021), איני רואה מקום להתעלם ממסמך זה שצורף לתצהיר מטעם הנציגות. אין זה סביר ואין זה יעיל בעיני שיזומן לעדות כל מי ששמו מוזכר במסמך או חתם על מסמך זה או אחר, או שנטל חלק בישיבה כזו או אחרת, די בכך שהעידו בתיק זה הגורמים שהשתתפו באירועים נושא התביעה. משכך, לדעתי יש למסמך האמור משקל ראייתי התומך בעדויות מטעם התובעת.

31. תימוכין נוספים לעלות עבודות השיפוץ מצאתי בעובדה כי פרט לנתבעים כל בעלי הדירות בבית שילמו את חלקם בגין השיפוץ בהתאם לסכום האמור. ראה תצהירו של כדורי (סעיף 6 לתצהיר כדורי) וכן בעדותו (שורות 273-274 בעמ' 7 לפרוטוקול מיום 5.10.2021) ר' גם עדותה של גבי פרייס (שורה 414 בעמ' 9 לפרוטוקול מיום 5.10.2021).

32. לא נעלם מעיני כי במהלך ישיבת ההוכחות הגישו הנתבעים לתיק חשבוניות בגין תשלומים ששולמו לקבלן בסך של 473,503 ש"ח (ת/1-ת/5), בניסיון לסתור את סכום התביעה. אולם ראשית, מדובר בהרחבת חזית אסורה, שכן סכום השיפוץ לא הוכחש על ידי הנתבעים בכתב ההגנה ולא הועלתה לגבי כל טענה (ר' סעיף 6 לכתב ההגנה) (ר' והשוו ע"א 7798/17 ליטה ניהול נכסים ומימון בע"מ נ' גני באר שבע בע"מ, פסקה 14 (נבו 18.4.2019)). אך גם לגופו של עניין יש לדחות את טענת הנתבעים שכן מצאתי לקבל את הסברו של מר כדורי בחקירה הנגדית כי הנתבעים הציגו חשבוניות חלקיות בלבד ובצורה סלקטיבית (שורות 174-175 בעמ' 5 לפרוטוקול מיום 5.10.2021). נוסף לאמור, נתתי משקל לכך שבחקירתו לא חזר בו מר כדורי מעלות עבודות השיפוץ כפי שפורטה בתצהירו.

33. יתרה מזו, איני סבור שהנתבעים יכולים להיבנות מכך שהתובעת לא הציגה את כל החשבוניות כדי לדחות את תביעת הנציגות נגדם, שכן חובתם של הנתבעים לשאת בתשלום עבור עבודות השיפוץ אינה מותנית בהוכחת ביצוע התשלום בפועל והוכחת העברת הכספים מהנציגות לקבלן השיפוץ. לעניין זה יפים הדברים שנקבעו לאחרונה, על ידי כב' השופטת לימור ביבי בעניין



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
נתניה

תיק מס': 7/42/2020

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

עש"א (מחוזי ת"א) 43823-04-22 רונית רז נ' נציגות הבית המשותף הבשן 12 תל אביב, בפסקה 20 (נבו 11.12.2022): "מכאן אפנה לטענתה של המערערת בדבר העדר יריבות בינה לבין הנציגות, הואיל והנציגות לא נשאה במקום המערערת בתשלום הוצאות השיפוץ. טענתה זו של המערערת נדחתה על ידי המפקחת הואיל ולגישתה, בהתאם להוראות סעיף 58 לחוק המקרקעין לא קיימת כל חובה בביצוע תשלום ההוצאות השוטפות כתנאי לדרישתן מבעלי הדירות. קביעתה זו של המפקחת הנני מוצאת לקבל. זאת הואיל ואף אני סבורה כי קביעה ולפיה גביית ההוצאות השוטפות אינה מותנת בביצוע תשלומן קודם לכן על ידי הנציגות - עולה בקנה אחד הן עם הוראת סעיף 58 והן עם שורת ההיגיון. אשר לכך, הרי שמשאין חולק כי לנציגות אין כל הכנסות לבד מהכספים אשר היא אוספת מהדיירים – כיצד תישא הנציגות בעצמה בהוצאות קודם לקבלת התשלום מהדיירים וכתנאי לכך?! והאם על חברי הנציגות לשלם מכיסם את ההוצאות נשוא סעיף 58 ובכלל כך לדוגמא את הוצאות החשמל או הניקיון ורק לאחר מכן לגבותן מהדיירים?! ברור שהתשובה לשאלות אלו היא בלאו מוחלט".

34. יש להזכיר מושכלות יסוד: סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, מחייב בעל דירה לשלם חלקו בהוצאות הדרושות להחזקה תקינה ולניהול הרכוש המשותף בבית המשותף, באופן מלא ובמועד כפי דרישת נציגות הבית המשותף. אין בעל דירה רשאי לעכב ביצוע תשלום זה ולהתנותו בתנאים, לרבות כאלה הקשורים בטיב ובאופן ביצוע העבודות להחזקה תקינה הרכוש המשותף, או בכל תנאי אחר [ר' עש"א (מחוזי ת"א) 34810-10-18 נתנאל רבין נ' נציגות הבית ברח' רמז 35 תל אביב, (נבו 15.4.2019); המפקח על המקרקעין ירושלים 408/19 נציגות הבית המשותף נ' משה פרץ (נבו, 20.4.2021)].

35. נוכח האמור מצאתי לדחות את טענת הנתבעים.

#### טענות נוספות

36. בכתב התביעה נטען כי כל בעלי הדירות פרט לנתבעים שילמו את חלקם בהוצאות השיפוץ. בעדויותיהם אישרו גב' פרייס ומר כדורי כי כל בעלי הדירות למעט הנתבעים שילמו את חלקם בהוצאות השיפוץ (שורות 273-274 בעמ' 7, שו' 414 בעמ' 9 לפרוטוקול מיום 5.10.2021). על הנתבעים היה מוטל הנטל לסתור טענה זו של התובעת, נטל אותו לא הרימו (שו' 603-604 בעמ' 13 לפרוטוקול מיום 5.10.2021).

37. כאמור לעיל, שוכנעתי כי הנציגות הביאה ראיות מספקות המוכיחות כל כלל בעלי הדירות שילמו את חלקם בהוצאות השיפוץ. בנסיבות אלו יש לדחות את טענות וטרוניות הנתבעים בדבר פגמים בהחלטת השיפוץ מאחר שתשלום ההוצאות על ידי הרוב המכריע של בעלי הדירות יש משום אשרור להחלטת האסיפה הכללית בדבר עבודות השיפוץ. (ראה לעניין זה ע"א (ת"א) 1356/06 דן סלע נכסים (1996) בע"מ ואח' נ' ניהול בית גבר (99) בע"מ (נבו 7.11.2006) וכן ע"א (ת"א) 3977-07, עיזבון המנוח רפאל אלואשוילי נ' נציגות הבית ברחוב בזל 33 ת"א, (נבו 20.6.2010); פסק דין לידסקי לעיל, בפסקה 16).

38. האמור מצטרף להלכות הידועות כי הפרת חובה המוטלת על נציגות הבית המשותף (ולטעמי לא הוכחה הפרה כזו), אינה מאפשרת לבעל דירה בבית משותף עשיית סעד עצמי הפוטר אותו מקיום חובתו לשלם מלוא חלקו בהוצאות החזקה תקינה וניהול הרכוש המשותף, במועד וכסדרו. תרופתו היחידה היא פניה לאסיפה הכללית או למפקח על רישום המקרקעין (רע"א 87/294 שלום נ' נציגות הבית המשותף, (נבו 28.10.1987)).

39. עוד אזכיר כי הנתבעים היו מודעים להחלטת השיפוץ ואפילו ניתנה על ידם הסכמה עקרונית לכך, ואולם, ככל שחזרו בהם מהסכמתם זו, הם לא פעלו באמצעים העומדים לרשותם בחוק כדי לעצור את ביצוע העבודות באמצעות פניה למפקח על המקרקעין או לכל הפחות לבקש כינוס אסיפה כללית בעניין, וכך גם מהטעם הזה יש בהחלטת בעלי הדירות כדי לחייב את הנתבעים.

40. הנתבעים הודו בחקירתם הנגדית כי לא שילמו את חלקם בגין השיפוץ מאחר שהנציגות לא השיבה להם סכום של 30,000 ש"ח, שלטענתם חייבים להם (שורות 531-536 בעמ' 12 ושורות 605-608 בעמ' 13 לפרוטוקול מיום 5.10.2021). פשיטא כי טענות בדבר קיזוז אינן רלוונטיות לתביעה דנן, שכן הפסיקה קובעת (עש"א (מחוזי ת"א) 34810-10-18 רבין נ' נציגות הבית ברח' נתניה



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
נתניה

תיק מס': 7/42/2020

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

רמז 35 תל אביב, בפסקה 10 (נבו, 15.4.2019) שאין בעל דירה בבית משותף רשאי לקזז חיוב כספי שלשיטתו זכאי הוא להיפרע מנציגות הבית המשותף מחלקו בהוצאות ההחזקה וכי טענות בדבר זכות קיזוז בגין הוצאות שנשאה בהן הנתבעים לתיקון ליקויים ברכוש המשותף מקומן להתברר בתביעה נפרדת.

41. כך גם לא מצאתי כל פגם בכך שהתובעת לא זמנה את מר נמרוד ניר למתן עדות מטעמה כנציג התובעת וכמי שחתום על ההסכם עם הקבלן. הן גב' פרייס והן מר כדורי, שזומנו להעיד מטעם הנציגות, חתומים על ההסכם השיפוץ עם הקבלן והיו מעורבים באירועים נשוא התביעה, וכך טרוניות הנתבעים בעניין זה אינן ברורות.

**לסיכום:**

42. לאור האמור לעיל, דין התביעה להתקבל.

43. הנני להורות לחייב את הנתבעים 1 ו-2, יחד ולחוד, לשלם את חלקם היחסי בהוצאות שיפוץ הבית בסך של 42,270 ש"ח. לסכום זה יתווספו הפרשי ריבית והצמדה כחוק מיום הגשת התביעה (5.2.2020) ועד מועד התשלום בפועל.

44. נוסף לכך, לאור הימשכות ההליכים, ביטול פסק הדין שניתן בהעדר הגנה, קיומו של דיון הוכחות, והתוצאה שאליה הגעתי, ישלמו הנתבעים, יחד ולחוד, לנציגות, סך של 10,000 ש"ח, עבור החזר הוצאות משפט לרבות שכ"ט עו"ד בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק, ממועד מתן פסק הדין ועד למועד התשלום המלא בפועל.

ניתן בלשכתי בהעדר הצדדים, היום, 18 בינואר 2023, כ"ה בטבת תשפ"ג. המזכירות תודיע.

ארז שטיינברג  
מפקח על רישום מקרקעין  
נתניה