



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/188/2021

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

בפני כבוד המפקחת על רישום מקרקעין
יעל ליבוביץ

1 ארליך שרונה, ת.ז. XXXXXXXX

תובעות

2 נתן פליישמן חנה תמר, ת.ז. XXXXXXXX

באמצעות ב"כ: עו"ד לוי אריה
שד' המגינים 53, חיפה.
arie.levin8@gmail.com
טל': 0507710113 פקס: 048626295

נגד

אגוזי כרמלה, ת.ז. XXXXXXXX

נתבעת

באמצעות ב"כ: עו"ד אביב רון
רח' כיאט 6, חיפה
ת.ד. 1030, חיפה, מיקוד 31000
טל': 04-8665030, פקס: 04-8665010
דוא"ל: office@avivlaw.com

פסק דין

1. עניינה של התביעה בשאלה האם נכון לחייב את הנתבעת בסך של 54,403 ₪ בעבור חלקה היחסי בעלות הוצאות שהוציאו התובעות לביצוע תיקונים ושיפוצים ברכוש המשותף.
2. הבית מושא ההליך מכיל 7 דירות, נמצא ברחוב יוסף 31, בחיפה, ומזוהה כחלקה 187 בגוש 10861 (להלן: "הבית/הבית המשותף"). תובעת 1 היא הבעלים של 6 מ-7 דירות בבית, והנתבעת היא החוכרת של דירה אחת מבין 6 דירות אלו (תת חלקה 2).

טענות התביעה-

3. בביקור שערך מומחה מטעם התובעות בבית המשותף נמצאו כשלים קונסטרוקטיביים חמורים, הכוללים בין היתר: סדק בעמוד תומך לאורך הבניין, התפוררות של מעקה המדרגות, חדירת מי גשמים לקירות החיצוניים הצפון- מערבי והדרום- מזרחי, ליקויים ברובה ועוד.
4. התובעות פעלו לקבלת מספר הצעות מחיר לצורך תיקון הליקויים שפורטו בחוות דעת המומחה, ולתיקון ליקויים משמעותיים נוספים שנוצרו לאחר ביקורו.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/188/2021

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

5. חוות הדעת ההנדסית שניתנה והצעות המחיר שהתקבלו נשלחו לנתבעת בתאריך 28.4.2020, תוך כדי מתן הסברים מפורטים, ומתן הזדמנות לנתבעת להציג הצעת מחיר נוספת. הנתבעת לא שיתפה פעולה וסירבה לשלם סכום כלשהו עבור ביצוע התיקונים.

6. כל בעלי הדירות בבית המשותף, למעט הנתבעת, הסכימו לתיקון הליקויים בהתאם להצעת המחיר של הקבלן הנבחר מ.ג.מ בניה וגמר בע"מ (להלן: "הקבלן"). הסכמת רוב בעלי הדירות מחייבת את הנתבעת. טענת הנתבעת בדבר אי כינוס אסיפה כללית הינה תירוץ לאי תשלום חובה.

7. לאור הסכמת רוב בעלי הדירות לביצוע עבודות השיפוץ, ובהינתן שהתמלאו התנאים המפורטים בפסקי הדין המנחים בנושא: ע"א 179/84 רוס נ' נציגות הבית המשותף (נבו, 3.6.85) ורע"א 4984/17 שמעון חיים נ' נציגות הבית המשותף ברחוב סוקולוב 48 קרית אתא (נבו, 14.12.17) יש לחייב את הנתבעת במלוא חלקה.

8. התובעת מס' 1, שהיא אדריכלית במקצועה, ומתגוררת בירושלים, פעלה לצורך ביצוע עבודות התיקונים ברכוש המשותף והשקיעה 196 שעות עבודה (לצורכי תביעה מבקשת לחייב ב- 300 ₪ לשעה בלבד), והוציאה הוצאות נסיעה בסך 767 ₪ והוצאות לינה בחיפה בסך של 1,000 ₪, ומשכך, השכר המגיע לה בגין עבודתה הוא בסך של 58,872 ₪ בצרוף מע"מ ויש לחייב את הנתבעת בחלקה היחסי גם מסך זה.

9. תוך כדי ביצוע העבודות התגלו ליקויים נוספים שחייבו תוספת חיזוקים ושיקום, לרבות: עבודות קונסטרוקציה, החלפת מעקה קיים למעקה ברזל קל למניעת קריסת הפודסט והקיר החלפת מרזב חלוד, חיזוקי ברזל בנקודות מסוימות, שיקום בטון בחזית המערבית של הבית ובתקרה שנמצאת מתחת לחנות שבבעלות הנתבעת. יתר על כן, נוצר צורך לשיקום הביוב בסך של 15,000 ₪, שיקום מדרגות שבורות והתקנת פנלים חסרים בחדר המדרגות בסך נוסף של 6,620 ₪. בהתאם לתחשיב הצעת המחיר של הקבלן עלות ביצוע העבודות עומד על סך של 107,406 ₪ ועל הנתבעת לשלם סך של 24,006 ₪. עבור העבודות הנוספות שבוצעו ובעבור חלקה בעלות שכי"ט התובעת 1 והוצאותיה על הנתבעת לשלם לתובעות סך של 18,679 ₪.

10. לא בוצעו עבודות פרטיות במסגרת השיפוץ.

11. הנתבעת סירבה לשלם את חלקה בהוצאות השיפוץ, בדומה לסירוב קודם בגינו הוגשה כנגדה בעבר תביעה לכבוד המפקחת ציפי פיגנבוים, שם בפסק הדין חויבה הנתבעת לשאת בחלקה בעבור אותן עבודות.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/188/2021

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

12. המחזיקים בחנות אותה חוכרת הנתבעת שברו את זגוגית החלון המפריד בין דירתן בקומת הקרקע לחנות. עלות התיקון של בעל מקצוע מטעמן מוערך ב 3,000 ₪.

טענות ההגנה -

13. הנתבעת מעולם לא הסכימה בכתב או בע"פ לתיקון ו/או לשיפוץ הבית המשותף. כל התהליך בוצע מתוך תחושת אדנות ועליונות של התובעות או מי מהן, ובאופן כוחני ובריוני, שאינו עולה בקנה אחד עם הוראות החוק.

14. התובעות הזמינו את "חוות הדעת" על דעת עצמן, ומבלי שקיבלו אישור לכך מיתר בעלי הדירות/החוכרים בבית. אין מדובר בחוות דעת, שכן לא ברור מי ערך אותה ומהי מומחיותו.

15. גם פניות התובעות לקבלת הצעות מחיר נוספות נעשו על דעת עצמן וללא שיתוף הנתבעת או מי מטעמה, וספק אם שותפו בעניין מי מיתר בעלי הזכויות בבית.

16. האמור בסעיף 7 לכתב התביעה בעניין "נזקים נוספים שנתגלו לאחר חוות הדעת", מעיד על חוסר המקצועיות של עורך "חוות הדעת" שזהותו נותרה עלומה.

17. בתוך עלויות השיפוץ נכללו עבודות בגג אשר מצוי מעל דירת התובעות, ומוצמד אליהן מתוקף הסכמים משנת 1955 ו- 1958, וכן אזורים נוספים בבניין אשר אינם שייכים כלל לנתבעת ואינם בשימוש הרבות: המחסן שבשימוש התובעת מס' 1, המרפסת שהיא רכושן הפרטי של התובעות, המדרגות שאינן בשימוש הנתבעת. מרבית התיקונים לא בוצעו ברכוש המשותף, וממילא לא נתקבלה שום החלטה כדין, ולא התקיימה לגביהם אסיפה כללית. כל האמור בסעיפים 12-15 לכתב התביעה, ובעניין ה-"הוצאות נוספות שנתגלו במהלך השיפוצים", לא הובאו כלל לידיעת הנתבעת בזמן אמת, והנתבעת למדה על כך לראשונה מכתב התביעה.

18. כך גם עצם הטענות לביצוע פעולות לתיקון קו הביוב נודעו לנתבעת רק בכתב התביעה, ומיותר לציין כי הנתבעת לא ראתה מעולם הצעת מחיר או "אישור מגורמים רשמיים מוסמכים" כנטען, ומעולם לא נתנה הסכמתה לכך.

19. לא היה מדובר בנזקים שלא סבלו דיחוי, ואף אם היה מדובר בנזק חמור שלא ניתן היה לדחותו, היה על התובעות לפנות למפקחת בבקשה למתן סעד זמני דחוף.

20. התובעות לא כינסו אסיפה כללית, ועד היום לא מונתה נציגות לבית, לא נערכה אסיפה כללית כהלכה, ולא קוימו ההוראות המחייבות בעניין אסיפה כללית. התובעות למעשה מינו את עצמן



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/188/2021

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

כנציגות בלא הסכמה של איש, הזמינו ואישרו בעצמן ובעבורן עלויות שיפוץ, וכעת מנסות להטיל הוצאות אלו על הנתבעת.

21. הנתבעת מכחישה את עצם החבות הנטענת בכתב התביעה, ובוודאי את הסכומים המנופחים מעבר לכל פרופורציה והיגיון, ואת הדרישה להשית אותם עליה. וכך גם לגבי דרישתה של התובעת מס' 1 לתשלום שכר עבור פעולותיה כמפורט בסעיף 16 בכתב התביעה.

22. הנתבעת מכחישה את טענת התובעות לעניין תיקון הזוגית בחלון המפריד בין חנות הנתבעת לדירתן, וממילא הסכום לא ננקב בכותרת התביעה ולא התבקש שום סעד בעניין.

ההליכים בתיק-

23. ביום 2.10.22 התקיים דיון הוכחות במהלכו העידו מטעם התביעה: מישל מוסא, הקבלן שביצע את העבודות, ליאוניד טימושפולסקי, עורך חוות הדעת מטעם התובעות, פחרייה חומידי, שוכרת בדירת התובעת מס' 1 והתובעת מס' 1. התובעות הגישו תצהירי עדות ראשית גם מטעם מטר חנא וביקשו לזמן לעדות גם את סרג'יו זלניק אך ויתרו על עדותם של שני האחרונים (ראו הודעת ב"כ התובעות בעמ' 12 לפרוטוקול הדיון מיום 2.10.22 (להלן: "הפרוטוקול") שורות 1-5. מטעם ההגנה העיד אגוזי גיורא, בעלה של הנתבעת.

24. הצדדים סיכמו טענותיהם בע"פ, וכעת נותר לי לדון בשאלה שבמחלוקת.

המסגרת הנורמטיבית-

25. חלקי הבית המשותף שהם בגדר "רכוש משותף" הוגדרו בסעיף 52 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") כדלהלן:

"**רכוש משותף**" - כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים, וכן מיתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסויימת. " (הדגשה שלי י"ל).

26. חובתו של כל בעל דירה להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה של הרכוש המשותף. זכות זו קבועה בסעיף 58(א) לחוק המקרקעין לאמור:

"(א) בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין או המקובלים על פי הנהוג לפי יחס שטח רצפת דירתו אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף, זולת אם נקבע בתקנון שיעור השתתפות אחר ...".



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/188/2021

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

27. בסעיף 69 לחוק המקרקעין הוגדרה סמכותה של נציגות הבית המשותף כדלהלן:
- "הנציגות תשמש מורשה של כל בעלי הדירות בכל ענין הנוגע להחזקתו התקינה ולניהולו של הבית המשותף, והיא זכאית בענינים אלה להתקשר בחוזים ולהיות צד בכל הליך משפטי ובכל משא ומתן אחר בשם כל בעלי הדירות."**
28. ברגיל נציגות הבית המשותף היא המופקדת על ניהול עניני הבית המשותף לרבות ייזום וביצוע עבודות אחזקה ברכוש המשותף. כך מורים אותנו סעיפים 65 ו-69 לחוק המקרקעין. סעיפים אלו משתלבים עם סעיף 3(א) לתקנון המצוי החל על הבית והקובע לאמור:
- "(א) בעל דירה זכאי לדרוש מהנציגות שתבצע כל תיקון בבית או ברכוש המשותף, שאי ביצועו עלול לפגוע בדירתו או בערכה."**
29. למקרא הסעיפים עולה, לכאורה, כי המתווה הנכון, בהינתן שקיים ליקוי ברכוש המשותף הגורם לנזק לבעל דירה, היינו פניה לנציגות בדרישה שתבצע תיקון בבית או ברכוש המשותף כאמור, או לכנס אסיפה כללית בה תתקיים הצבעה בשאלת השיפוץ. נשאלת, בהקשר דידן, השאלה, האם בנסיבות מסוימות זכאי בעל דירה לבצע את התיקון בעצמו ולתבוע השבת הוצאותיו?
30. הבעיה המשפטית המתעוררת בענייננו דומה לבעיה משפטית אשר נדונה בפס"ד ע"א (מחוזי י-ס) 179/84 רוס נ' חפציבה, פ"מ התשמ"ה (3) 418, 420 (1985) (להלן: "פס"ד רוס") והיא:
- "האם רשאי בעל דירה בבית משותף לעשות בעצמו תיקונים ברכוש המשותף, תיקונים שאי עשייתם פוגעים בדירתו, וזאת לאחר שהודיע לנציגות ולבעלי הדירות האחרים על הצורך בתיקונים ואלו נמנעו מעשייתם תוך הזמן שקצב להם, והאם זכאי אותו בעל דירה להחזר הוצאותיו בגין אותו תיקון ברכוש המשותף, או שמא בעל דירה רשאי לעשות תיקונים כאלו ברכוש המשותף, ואם ביצעם לא יהא זכאי להחזר הוצאותיו."**
31. מהו, אפוא, דינו של בעל דירה אשר דרישתו אינה נענית על ידי נציגות הבית המשותף? פס"ד רוס קבע כי זכותו של בעל דירה לממן את התיקון ולהיפרע מבעלי הדירות האחרים תעמוד לו אם הוכיח ארבעה תנאים **מצטברים** ואלו הם: היה פגם ברכוש המשותף, התיקון היה מחויב המציאות, התיקון בוצע במחיר סביר בנסיבות העניין, התיקון בוצע ברמה נאותה.
32. סוגיה זו עלתה גם ברע"א 4984/17 חיים נ' נציגות הבית המשותף ברח' סוקולוב 48, קרית אתא, פסקה 7 לפסק דינו של השופט הנדל (נבו, 14.12.2017) (להלן: "פס"ד חיים"), שם אף הוחמרה הדרישה מאת בעל דירה בבית, תוך שנקבע כי קיימת ציפייה שהוא יגיש כנגד הנציגות תביעה למפקח על רישום מקרקעין טרם שיוציא כספים במקומה. וכך נקבע בפסק הדין:
- "דרך המלך להתמודדות עם פגם ברכוש המשותף היא באמצעות פניה לנציגות הבית המשותף, וככל שזו אינה נעתרת לתיקון הפגם – על הדייר לפנות בתביעה למפקח נגד הנציגות, על מנת**



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/188/2021

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

שיכריע בסכסוך. אם בחר הדייר, במקרה שסירבה הנציגות לתקן, שלא להגיש תביעה למפקח, אלא הוציא מכיסו ותיקן את הפגם בעצמו – אזי על מנת לקבל שיפוי יאלץ לעמוד בנטל להוכיח את התנאים שפורטו לעיל. ובקצרה: ליקוי שחובת הנציגות הייתה לתקנו; פניה לנציגות וסירובה לתקן; דחיפות הגוברת על אפשרות הפניה למפקח; פגיעה קשה ביכולתו לעשות שימוש בנכס; תיקון הליקוי בצורה נאותה; וכן כאמור יש משקל לעלות התיקון. ”

33. דיני הראיות מורים אותנו כי נטל השכנוע מוטל על "המוציא מחברו", ועל כן: התובעות-נושאות בנטל השכנוע לגבי כל יסודותיה העובדתיים של עילת תביעתן; ואילו הנתבעת- נושאת בנטל השכנוע לגבי כל יסודותיה העובדתיים של טענת הגנתה (ראו יעקב קדמי על הראיות חלק שני 855, 868 (2009) (להלן: "קדמי").

ראו גם ע"א 1184/04 קרויזר נ' שורץ (נבו, 15.4.2007) שם נאמר:

"... הכלל הוא שנטל השכנוע להוכחת טענה מסוימת מוטל על הצד שהטענה מקדמת את עניינו במשפט. פרופסור א. הרנון אומר בהקשר זה בספרו דיני הראיות (הדפוס האקדמי, כרך א, תש"ל) 200: "העיקרון הוא, כי כל בעל-דין, הטוען טענה החשובה לעמדתו במשפט, נושא בנטל השכנוע להוכחת אותה טענה. דיני הראיות הולכים אחר המשפט המהותי. הותנה פעלו של דין מהותי בקיומה של עובדה כלשהי, הרי המבקש את עזרת בית המשפט בהסתמך על אותו דין, חייב לשכנע כי עובדה זו אמנם קיימת" (עמ' 256).

ראו גם אצל קדמי בעמ' 854-855; כך גם קבע השופט זוסמן בע"א 642/61 טפר נ' מרלה, פ"ד טז 1000, 1004-1005 (1962):

"תובע המביא דברו לפני בית המשפט מבקש לזכות ביתרון או בהנאה שנקבעו לטובתו - בהלכה פלונית מהלכות המשפט המהותי. תוצאה זו, הזכות שהתובע טוען לה, מותנית בכך שנתקיימו העובדות המולידות את הזכות האמורה (עילת התביעה). כיוצא בזה הנתבע המבקש לנקות את עצמו... דיני הראיות קובעים את נטל השכנוע במשפט אזרחי בדרך כלל על יסוד העקרון, כי על בעל-דין לשכנע את בית-המשפט בקיום אותן העובדות בהן מותנית התוצאה המשפטית הנובעת מן ההלכה שהוא מסתמך עליה" (ע"א 1845/90 רוני סיני נ' מגדל חברה לביטוח בע"מ, פ"ד מז(5) 661, 682)

34. לענייננו – התובעות נושאות בנטל השכנוע לגבי כל יסודותיה העובדתיים של עילת תביעתן, לאמור: טענתן כי התיקונים והשיפוצים בוצעו ברכוש המשותף, פנייתן לבעלי הדירות בניסיון לכנס אסיפה, אופן חישוב חובה של הנתבעת ועוד.

דיון והכרעה-

35. אקדים ואציין כי מצאתי לדחות את התביעה. הכול כפי שיפורט להלן.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/188/2021

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

36. אין מחלוקת על כך שהתובעות אינן משמשות נציגות הבית המשותף, הן אף לא טענו זאת. ענין לנו אפוא בבעלות דירות בבית הטוענות כי הוציאו כספים לאחזקת הרכוש המשותף ועותרות עתה להשבת כספים אלו מהנתבעת, שהיא החוכרת של דירה תת חלקה מס' 2.
37. מה לי אם מי שפעל לביצוע עבודות ברכוש המשותף הוא בעלים של דירה אחת בבית או שהוא בעלים של מרבית הדירות בבית. על פי הפסיקה, כאמור, חובה על בעלת דירה המעוניינת לבצע תיקונים ברכוש המשותף חלף הנציגות או בהיעדרה של נציגות להקדים ולהודיע על כך לבעלי הדירות האחרים בבית כדי שתעמוד להם ההזדמנות לבדוק את הנטען על ידה, וככל שלא נעטרו לבקשתה, על אותה בעלת דירה לפנות בתביעה למפקח על רישום מקרקעין כנגד הנציגות או כנגד בעלי הדירות (אלא אם אותו תיקון אינו סובל דיחוי עד למתן הכרעה באותה תביעה), ואם בכל זאת נשאה בהוצאה באופן עצמאי תהיה זכאית להשתתפות יתר בעלי הדירות על פי חלקיהם היחסיים, אם תעמוד בהוכחת ארבעה התנאים המצטברים אשר פורטו בסעיף 31 לעיל.
38. העובדה שהתובעות הן הבעלים של מרבית הדירות בבית אינה מאפשרת להן להתעלם מהוראות חוק המקרקעין, והן כפופות להוראות החוק והפסיקה בדיוק כמו בעל דירה יחידה המבקש לבצע תיקונים חלף הנציגות.
39. עוד אציין כבר עתה כי עמדת הנתבעת במכתביה ולפיה: "החנות שבבעלותה הינה חנות עם כניסה נפרדת, במפלס הרחוב, וככזאת היא אינה משתמשת בשטחים המשותפים שבהם נדרשת עבודת השיפוצים" שגויה. אין כל משמעות לשאלה אם בעל דירה עושה שימוש ברכוש המשותף, אם לאו, כל בעלי הדירות בבית חייבים לשאת בהוצאות תחזוקת הרכוש המשותף ללא כל קשר לשימוש שהם עושים ברכוש המשותף, אלא אם התקנון המוסכם קבע אחרת. לא הופניתי לתקנון מוסכם שקבע אחרת והקביעה היחידה אליה הופניתי היא להסכם משנת 58 שקבע כי הגג שצמוד לתת חלקה מס' 7.
40. הנה כי כן, אבחן להלן את עובדות המקרה שבפניי לאמור: האם הוכיחו התובעות כי פנו אל בעלי הדירות ולא נענו, והאם התקיימו התנאים המצטברים המזכים אותן בהחזר הוצאותיהן.
41. **דחיפות הגוברת על אפשרות הפניה למפקח** - לא שוכנעתי כי הייתה קיימת דחיפות שלא אפשרה להגיש תביעה למפקח על רישום מקרקעין טרם ביצוע העבודות. לא הופניתי לעבודות דחופות שלא ניתן היה להשהותן עד לקבלת החלטה בעניין. הוא הדין לגבי עבודות שיקום קו הביוב אשר עלותן הסתכמה לסך של כ-15,000 ₪. סכום שכזה אינו עניין של מה בכך, ועבודה בהיקף שכזה אינה דומה לפתיחת סתימה בביוב או לטיפול דחוף אחר שמביא מזור זמני לבעיית גלישת הביוב. עבודה הכרוכה בהחלפה של קווי ביוב ושוחות היא עבודה שראוי שתינתן לה הסכמה מפורשת של נציגות הבית המשותף, ובהיעדר הסכמה כאמור ראוי שתוגש לגביה תביעה מוקדמת לביצוע העבודות.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/188/2021

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

42. הנה כי כן, לא מצאתי כי הוכחה דחיפות הגוברת על אפשרות פניה למפקח על רישום מקרקעין בסוג ובהיקף העבודות שבוצע.
43. **פניות לנציגות או לנתבעת טרם ביצוע העבודות**- התובעת מס' 1 נחקרה ארוכות בשאלה האם פנתה לבעלי הדירות בבית טרם ביצוע העבודות, והאם פעלה לכינוס אסיפה כללית בעניין ביצוע השיפוצים. התובעת לא טענה כי פעלה לכינוס אסיפה כללית, אך הפנתה לשלל מכתבים שהוחלפו בינה לבין הנתבעת טרם ביצוע השיפוצים שעניינם הצורך בתיקון הרכוש המשותף. מכתבים אלו צורפו כנספחים ו'2-ו'9 לכתב התביעה.
44. במכתביה ציינה התובעת כי קם צורך דחוף בביצוע השיפוצ בעקבות נפילת חלקי בטון בשטח החלקה וחשיפת ברזל זיון חלוד בתחתית המדרגות. למכתביה צירפה התובעת חוות דעת הנדסית ושתי הצעות מחיר לתיקון הליקויים ברכוש המשותף, וביקשה מהנתבעת לבחור מהן את הקבלן המבצע (נספח ו'1 צורף לכתב התביעה). במענה נענתה כי הנתבעת אינה עושה שימוש בשטחים המשותפים, וכי עליה להועיד אסיפה כללית לצורך קבלת החלטות בנושא השיפוצ בה יוחלט על היקף השיפוצ, על המקומות הדורשים שיפוצ, עלותו ותנאי התשלום, ראו נספח ו'4 לכתב התביעה (נספח ו'2 לכתב התביעה).
45. אמנם דרך המלך היא אכן כינוס אסיפה כללית לצורך קבלת החלטות ביחס לשיפוצ המוצע, אך בנסיבות תיק זה, בהם ההתארגנות לשיפוצ ארעה בתקופת הקורונה בה הייתה קיימת מגבלה וחשש מפני התכנסות, מצאתי כי התנהלות התובעות בעניין, ואופן ביצוע הפנייה המוקדמת לבעלי הדירות בבית טרם ביצוע העבודות היה כדין, וראו סעיף 6 למכתב הנתבעת מיום 4.5.20 שם נרשם: **"טענתך כי מר אגוזי לא "טרח" להגיע למקום מעוררת שאט – נפש. ידוע לך כי מר אגוזי בן 75 ועל פי הוראות, בתקופת מגיפת הקורונה, חייב להימצא בביתו"**.
46. טרם ביצוע העבודות, התובעת גם אפשרה לנתבעת להביא הצעות מחיר נוספות מטעמה, ראו מכתב נספח ו'7 לכתב התביעה. לא הוכח כי הנתבעת הביאה הצעות מחיר מטעמה לשיפוצ שבוצע, ודי בכך.
47. לאור האמור, מוצאת אני לקבוע כי בנסיבות תיק זה התובעות מילאו אחר חובתן בדבר פניה מוקדמת לבעלי הדירות בבית טרם ביצוע העבודות ביחס לעבודות המקוריות שנכללו בהצעת המחיר.
48. לא מצאתי לקבוע קביעה דומה ביחס לעבודות הנוספות שבוצעו או ביחס לדרישת התובעת מס' 1 לקבל שכר טרחתה. ביחס לעבודות אלו לא הוצגה כל פניה מוקדמת אף לא במכתב, והדרישות היחידות בעניין בוצעו לאחר ביצוען.
49. **ליקוי שחובת הנציגות הייתה לתקנו**- בהתאם להגדרת "רכוש משותף" בסעיף 52 לחוק המקרקעין, אשר נוסחו הובא לעיל, עבודות שיקום חזיתות, שיפוצ חדר המדרגות, תיקון קורות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/188/2021

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

ושיקום קווי ביוב מהוות עבודות ברכוש המשותף, ומשכך חובת הנציגות הייתה לתקנם. הנתבעת טענה כי תחזוקת הגג העליון היא באחריות הבעלים של תת חלקה 7, ולראיה הפנתה להסכם מיום 4.6.58 שנרשם כתקנון מוסכם במסגרת רישום הבית כבית המשותף, בו נקבע כי: **"בעל הדירה מס' 7 יהיה לבדו אחראי לזפות הגג נגד דליפות מים וכל יתר בעלי הדירות יהיו פטורים מהשתתפות בהוצאות הנ"ל"**. ראו סעיף 1 להסכם שצורף כנספח ב' לתצהיר עדות ראשית של אגוזי גיורא, וראו סעיף 1ג) לצו רישום הבית המשותף שם נקבע כי "שטח גג הבית צמוד ליחידה מספר 187/7", צורף כנספח א' לתצהיר עדותו הראשית של אגוזי גיורא.

50. עיון בהצעת המחיר של הקבלן מגלה כי אכן נכללה בו עבודה בגג: "בניית הגבהה ואיטום סביב פתח יציאה לגג" ושיקום תקרת חדר המדרגות באזור שנפגע.

51. הנה כי כן, משנרשם הסכם זה הוא חל ומחייב בבחינת תקנון מוסכם, ומכוחו אחראית התובעת מס' 1 לתחזוקת הגג, וכן לנזקים שנגרמו לתקרת חדר המדרגות כתוצאה מאי תחזוקתו.

52. התובעת מס' 1 נשאלה בחקירתה הנגדית על העבודות שבוצעו בגג, והעידה כי שילמה אותן באופן פרטי והן לא נכללו בעבודות הקבלן בגינה היא עותרת לחייב את הנתבעת. ואולם, לא מצאתי לקבל גרסתה זו לאחר שלא מצאתי בעדותה כל הסבר המניח את הדעת כיצד עולה עדותה זו בקנה אחד עם העובדה שבהצעת המחיר של הקבלן נכללו רכיבי עבודה בגג ובתקרת חדר המדרגות שניזוקה מחדירת מים מהגג. העדה אמנם העידה כי רכיב עבודה זה שנכלל בהצעת המחיר לא בוצע בסוף ובמקומו בוצעו עבודות אחרות ברכוש המשותף, אך מתבקש היה שהעדה תציין דברים אלו בתצהיר עדותה הראשית ובכתבי טענותיה, ולא תעלה אותם רק כהסבר בשלב החקירה הנגדית, ראו עדותה בעמ' 8 לפרוטוקול שורות 1-15. העדה המשיכה וטענה כי את עבודת איטום הגג שילמה באופן פרטי, ולראיה הפנתה לצ'ק שנתנה לקבלן אשר לא נפדה, הוגש וסומן 1/1. לדבריה, הקבלן לא פדה את הצ'ק שכן רצה לוודא קודם לכן כי הגג אטום כמו שצריך. גרסה זו מוקשית, שכן במועד מתן העדות חלפו כמעט שנתיים מיום ביצוע העבודות, ולא ניתן הסבר מניח את הדעת מדוע הקבלן לא פדה אותו במשך כשנתיים. גם לא היה בידי התובעת כל אישור המעיד על העברת תשלום בגין איטום הגג שלדבריה ביצעה מאוחר יותר, ראו שורות 14-15 לעדותה.

53. לכך יש להוסיף את העובדה שבהצעת המחיר נקבע סכום תמורה כולל לביצוע העבודות ללא פירוט מפורט של התמורה לרכיביה השונים של ההצעה, באופן שלא ניתן להעריך כמה מתוך סה"כ העלות צריך לייחס לעבודות שבוצעו בגג או לעבודות שבוצעו בחדר המדרגות, שהן פועל יוצא מאי תחזוקה ראויה של הגג, עבודות שנכון להשית רק על התובעת.

54. הוא הדין לגבי החלפת המרזב שבוצעה במסגרת העבודות. מר מישל מוסא, הקבלן שביצע את העבודות מטעם התובעות, העיד כי עבודה זו נכללה בין העבודות שביצע, ואישר כי מרזב זה מנקז רק את הגג (אשר כפי שהוסבר לעיל שייך לתובעת מס' 1). משעלה מעדותו כי המרזב מנקז רק את הגג השייך לתובעת מס' 1 לא היה מקום להשית הוצאה זו על בעלי הדירות ועל הנתבעת, וראו עדותו בעמ' 4 לפרוטוקול שורות 17-22:



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/188/2021

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

ש: חייבת גם על מרזב נכון?

ת: נכון

ש: מאיפה המרזב מנקז מים?

ת: המרזב הזה מנקז את הגג מצדו הימיני של הבניין, במדרגות."

55. סיכום האמור, מביאני לכלל מסקנה כי חלק מהעבודות שבוצעו במסגרת השיפוץ בוצעו בחלקים אשר אינם מהווים רכוש משותף או שאינם באחריות הנציגות או כלל בעלי הדירות בבית, והצעת המחיר שהוגשה אינה מפרטת באופן מובחן לגביהן את עלותן, כך שלא ברור מה מסה"כ העלות נכון להשית על הנתבעת.

56. פגם ברכוש המשותף – כפי שצוין בסעיף 49 לעיל, שוכנעתי כי מרבית העבודות בוצעו ברכוש המשותף, אך אין די בכך והתובעות צריכות היו גם להוכיח כי היה קיים פגם ברכוש המשותף.

57. התובעות הביאו לעדות את פחריה חומידי, אשר גרה בשכירות בדירה בבית. העדה העידה לגבי בעיות שהיו קיימות בבניין, ראו עמ' 5 לפרוטוקול מיום 2.10.22 שורה 50 ועמוד 6 ש' 4-1:

ש: אילו בעיות היו בבניין?

ת: במשך 16 שנים? לרוב היו בעיות של ביוב במשך שנים. בעיות קונקרטיים שהייתי צריכה לדווח עליהן היו בעיות ביוב בעיקר, אבל לאחרונה לפני 3 שנים הייתה בעיה מאוד קריטית, אני אחות במקצוע ובשעה 6:00 שמתתי בום ולא הבנתי מה זה. יצאתי לעבודה ב-6:30 וכל התקרה בכניסה לבית נפלה. בקושי יכולתי לעבור."

58. אמנם העדה הינה שוכרת בדירת התובעות וכזו אינה ניטרלית לחלוטין, אך שוכנעתי מעדותה כי אכן היו קיימים ליקויים ברכוש המשותף שדרשו טיפול. ואולם, אין די בעדותה כדי להוכיח כי כלל העבודות שבוצעו מעידות על פגמים שהיו קיימים ברכוש המשותף.

59. לצורך הוכחת קיומו של ליקוי ברכוש המשותף הגישו התובעות לתיק חוות דעת של מומחה מטעמן, צורף כנספח ג' לכתב התביעה. בחוות הדעת פורטו פגמים וליקויים שנמצאו ברכוש המשותף. ואולם, עיון בחוות הדעת מעלה כי היא ניתנה ע"י "שמייס כחולים בניה ויזמות. קונסטרוקציה וניהול פרויקטים". בחוות הדעת צוין מספר רישיון 55412 אך לא צוין מי ערך את חוות הדעת ומהי הכשרתו המקצועית.

60. עד תביעה מס' 2, ליאוניד טימושפולסקי, נשאל בחקירתו לגבי זהות עורך חוות הדעת והעיד בצורה מבלבלת ובלתי משכנעת. מעדותו נראה כי הוא ערך את חוות הדעת וכי קונסטרוקטור אחר חתם עליה. לא ברור אם מי שחתם על חוות הדעת בחן את הבית, ולא מצאתי את חוות הדעת ואת העד מהימנים. וראו עדותו של מר ליאוניד טימושפולסקי, עורך חוות הדעת בעמ' 5 לפרוטוקול שורות 1-25:



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/188/2021

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

ש: על חוות הדעת למבנה מסוכן שאני מחזיק ביד כתוב מס' רישיון 55412. איזה מס' רישיון זה של מי?

ת: של הקונסטרוקטור שלי

ש: לא שלך

ת: מה אתה אומר. זה המספר שלי.

ש: ואתה קבלן מורשה?

ת: אני קבלן שיפוצים והחברה נסגרה.

ש: מתאי?

ת: אחרי שהחבר'ה החמודים מרח' בית-אל 30 הביאו אותי לפה וגרמו לי פשיטת רגל. לפני שנה וחצי בערך.

ש: זאת אומרת כבר לפני השיפוצים שם היית בבעיות כלכליות?

ת: לא זה לא קשור. בית אל היה לפני שנה וחצי והצעת המחיר הייתה ב-2019.

ש: מי היה הקבלן הרשום במועד ההצעה?

ת: אני חברת שיפוצים.

ש: אתה לא חברה אתה לאון. מי היה הקבלן הרשום?

ת: אני נתתי הצעה כחברה. אחר כך אני מביא קבלן רשום והוא חותם על העבודה בסוף.

ש: שמיים כחולים שנותנת פה הצעה לא הייתה בעלת רישיון קבלן.

ת: קבלן רשום? לא. היא הייתה חברת שיפוצים.

ש: ובכל זאת אתה מציג הצעות לגבי אלמנטים שתומכים משקל: מדרגות לדוגמה.

ת: תקשיב, הבאתי לה חוות דעת. כרגע אנחנו מדברים על חוות דעת. אתה רוצה לראות את החוות דעת, רוצה לראות שיש פה רלסים מתפרקים, מדרגות מתפרקות? זו חוות הדעת ואתה מושך אותי לכיוון של החברה".

61. משלא מצאתי את חוות הדעת מהימנה, לא מצאתי כי הוכח שהעבודות שבוצעו מתייחסות לפגמים שהיו קיימים ברכוש המשותף.

62. סבירות ההוצאה – התובעות צירפו שתי הצעות מחיר לביצוע העבודות, האחת של "שמיים כחולים בניה ויזמות. קונסטרוקציה וניהול פרויקטים" ע"ס 151,801.50 ₪ כולל מע"מ, והשנייה ע"ס 107,406 ₪ כולל מע"מ. התובעות בחרו בקבלן השני, הזול מבין השניים, לביצוע העבודה. היות שהנתבעת לא הביאה הצעת מחיר זולה יותר מטעמה מוצאת אני לקבוע כי שוכנעתי כי ההוצאה בגין העבודה הייתה סבירה.

63. ואולם, לא מצאתי לקבוע כן ביחס לעבודות השיפוצים הנוספים שבוצעו וכן לא ביחס לשכ"ט שביקשה התובעת מס' 1 בעבור עבודתה. ביחס להוצאות אלו לא הוצגו כל הצעות מחיר. התובעות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/188/2021

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

אמנם הציגו קבלות של התשלום בפועל ביחס לעבודות הנוספות, אך לא הוצגו הצעות מחיר שקדמו לביצוע העבודות.

64. באשר לשכ"ט תובעת מס' 1 לא הוצגה כל ראיה לסבירות המחיר. וראו בעניין עדות תובעת מס' 2 בעמ' 11 לפרוטוקול שורות 15-23:

"ש: תבעת כאן את שכרך.

ת: נכון.

ש: את העמדת מכרז לתפקיד?

ת: לא. לא העמדתי מכרז. אבל הלקוח שלך כ"כ הכביד וכ"כ הקשה בכל דרך אפשרית וכל כך האריך את הזמנים והוסיף את כמות הזמן וכמות העבודה שהייתי צריכה להשקיע בעבודה וטרח להקשות עלי, אני חושבת שזה מינימום לפצות אותי על הזמן וגם לא דרשתי את מלוא שכרי, ביקשתי 300 ₪ לשעה ולא 500 ₪ לשעה. אין לי ספק שכמו שהוא מסרב לשלם על עצם השיפוצים הוא ודאי היה מסרב לשלם למישהו מבחוץ שהיה גובה יותר כסף. פעם אחת כל התקופה הוא לא בא לראות מה קורה שם ומה מדובר. אחרי מעשה להגיד שגביתי על דברים שלא היו, ועבודות פרטיות.."

65. התיקון היה מחויב המציאות – לאחר שעיינתי בחוות הדעת שהמציאו התובעות, ולמשמע עדויות הצדדים נחה דעתי כי התיקון היה מחויב המציאות, אך לא שוכנעתי כי כולו היה מחויב המציאות או כי הוא בוצע בהיקף הנדרש. כפי שציינתי לעיל, בהיעדר חוות דעת או הצעות מחיר ביחס לעבודות הנוספות, לא שוכנעתי כי נדרשה החלפה של קווי הביוב והשוחות חלף תיקונם ולא שוכנעתי בדבר הצורך בביצוע עבודות אלו.

66. נאותות הביצוע- היות שלא באה כל טענה של הנתבעת בעניין אניח כי העבודות בוצעו באופן נאות.

67. לאחר שבחנתי את התקיימותם התנאים המפורטים בפסיקה אציין כי אפילו הייתי רוצה לחייב את הנתבעת בחלקה היחסי בהוצאות השיפוץ המקורי (ללא העבודות הנוספות ושכ"ט תובעת מס' 1) נבצר הדבר ממני, הן מהטעם שבהצעת המחיר לא נכלל פירוט עלויות לגבי רכיבי השיפוץ השונים, באופן שלא ניתן לדעת כמה נכון להפחית בעבור שיפוץ הגג, תיקון תקרת חדר המדרגות ועלות תיקון המרזב, כמפורט בסעיפים 49-54 לעיל, והן מהטעם שעיון בכתב התביעה ובתצהיר התובעת מס' 1 מעלה כי לא ברור מהם מהו הבסיס לחישוב חלקה של הנתבעת בהוצאות. מעיון בסעיף 18 לכתב התביעה עולה כי חלק מהוצאות הנתבעת חושבו לפי 22% מעלות ההוצאה, וחלק מההוצאות חושבו לפי 25.58% מעלות ההוצאה. לכתב התביעה צורפה כנספח ט' טבלה לחישוב ההוצאות בה צוין כי חלקה של הנתבעת בהוצאות חדר המדרגות עומד על 25.58% תוך ציון "פטור עפ"י התקנון". ואולם, התובעת לא צירפה את התקנון המוסכם הקובע פטור כאמור, ומהתקנון המוסכם שצורף לתצהיר אגוזי גיורא כנספח ב' לא עולה פטור ליחידה כלשהי בבית כאמור.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/188/2021

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

68. סיכום האמור מביאני לכלל מסקנה כי לא הוכחו כל התנאים הנדרשים לשם מתן פסק דין שיורה לנתבעת להשיב לתובעות כספים שהוציאו לתחזוקת הרכוש המשותף חלף הנציגות, ולא הוכח מהו שיעור חלקה הנכון של הנתבעת (באחוזים) בהוצאות אלו. משכך, בהיעדר נתונים ברורים ואחידים יש לדחות את התביעה.
69. לגבי הסעד שהתבקש בסעיף 23 לכתב התביעה, תיקון החלון המפריד בין החנות השייכת לנתבעת לבין הדירה בקומת הקרקע או תשלום הסך המוערך של 3,000 ₪, מצאתי לדחותה.
70. מעדות עדת התביעה פחריה חמדייה עלה כי העדה לא ידעה להשיב האם החלון שבור כבר 16 שנים או נשבר מאוחר יותר, וגם לא ידעה להעיד על ידי מי וכיצד נשבר, ראו עדותה בעמ' 6 לפרוטוקול הדיון מיום 2.10.22 שורות 43-49 והמשך בעמ' 7 שורות 1-24.
71. הנטל להוכחת התביעה, כאמור לעיל, חל על התובעות, ומשלא הרימו נטל זה התביעה בעניין זה נדחת.

הוצאות ההליך-

72. נקודת המוצא בפסיקת הוצאות, היא כי בעל דין שזכה בהליך, יזכה בהוצאות שהוציא לשם קידום ההליך, כאשר הדבר נועד למנוע חסרון כיס של הזוכה, להרתיע תובעים בכוח מנקיטת הליכי סרק ולעודד נתבעים בכוח להימנע מהתגוננות סרק, כאשר העיקרון הוא שהוצאות המשפט הנפסקות צריכות להיות מידתיות להליך עצמו ולמהותו (ע"א 9648/16 אורהייטק GIS בע"מ נ' חן אביטן משרד עורכי דין, בפסקה 67 (נבו 28.2.2018); רע"א 7650/20 Magic Software Enterprises Ltd נ' פאיירפלאי בע"מ, בפסקאות 9-11 (נבו 28.12.2020)).
73. תקנה 152 לתקנות קובעת כי: בתום הדיון יפסוק בית המשפט הוצאות סבירות והוגנות, זולת אם מצא שקיימים טעמים מיוחדים שלא לחייב בהוצאות כאמור. כלומר, ברירת המחדל היא פסיקת הוצאות, ורק אם קיימים טעמים מיוחדים, לא יפסקו הוצאות.
74. לאחר ששקלתי את מכלול השיקולים הרלוונטיים כמפורט לעיל, ולאחר שנתתי דעתי למכלול נסיבות העניין, לרבות לכך ששוכנעתי כי מקצת העבודות בוצעו ברכוש המשותף לרווחת כל בעלי הדירות בבית, לרבות הנתבעת, (ולראיה היא אף הסכימה לשלם סך של 7,958 ₪ לשם סילוק התביעה (ראו עדות בעלה של הנתבעת בעמ' 13 לפרוטוקול הדיון מיום 2.11.22 שורות 28-33)), היא נהנית מהן והן חסכו לה הוצאת כספים, ועל אף שהתביעה נדחת, לא מצאתי לחייב את הנתבעת בהוצאות התובעות ואני קובעת כי כל צד יישא בהוצאותיו.

יישלח לצדדים

ניתן בהיעדר הצדדים ביום כט' בטבת תשפ"ג (22.1.23)

יעל ליבוביץ

מפקחת על רישום מקרקעין