

מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/545/2018

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

בפני כבוד המפקחת על רישום מקרקעין  
דגנית קציר-ברין

כהן-לוי סיגלית סיגל, ת.ז. xxxxxxxxxx  
באמצעות ב"כ: עו"ד מיש דר  
רוזינסקי 18א' ראשל"צ  
טל': 0508668396 פקס: 037755380

התובעת:

נגד

נציגות הבית המשותף - רח' אריה בן אליעזר 32 ראשל"צ

הנתבעת:

ע"י דריהם עמרם ת.ז. xxxxxxxxxxxx

אנגל דורון מיכאל ת.ז. xxxxxxxxxxxx  
באמצעות ב"כ: עו"ד כהן מעיין תהל  
הקוקיה 19 ראשל"צ  
טל': 0508268085 פקס: 039564957

חקיקה שאוזכרה:

חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969: סע' שבתוספת הראשונה, 52, 58, 61, 64, 66, 77ד', 12(א), 12(ב), 3(א), 7

## פסק דין

א. כללי

1. התובעת היא בעלת דירה, תת חלקה 4, בבית המשותף ברחוב אריה בן אליעזר 32 ראשון לציון.  
הבית המשותף ידוע גם כחלקה 1047 בגוש 3926 (להלן: "הבית המשותף" או "הבית").

2. הנתבעת היא נציגות הבית המשותף (להלן: "הנציגות").

3. הבית בן 22 דירות, נרשם כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים וקיים לו תקנון מוסכם.

4. התובעת מבקשת למנוע מהנציגות ביצוע עבודת שיפוץ של חזית הבית וכן מבקשת להורות על הסרת הפיגומים שהוצבו לצורך הנ"ל וזאת עד לכינוס אסיפת בעלי הדירות כדין שבמסגרתה יוצג לבעלי הדירות מלוא המידע הנדרש לרבות חוות הדעת הנוספות שלטענתה הוסתרו מעיניהם.

## **ב. תמצית טענות הצדדים**

### **טענות התובעת**

5. הנציגות לא נבחרה במסגרת אסיפה כללית כדין אלא חברי הנציגות החתימו לאחר האסיפה הכללית את בעלי הדירות "מדלת אל דלת" ועל כן החלטותיה של הנציגות הן בלתי חוקיות.

6. הנציגות מעוניינת לבצע שיפוץ חזית הבית בעלות גבוהה, וזאת משיקולים ומניעים אישיים באופן המקפח את בעלי הדירות שהביעו את התנגדותם.

7. לצורך "קבלת לגיטימציה" לביצוע השיפוץ הנ"ל פנתה הנציגות בחוסר תום לב לעיריית ראשון לציון, וטענה בפניה כי כביכול נופלים אריחי פסיפס המחפים את הבית.

8. מצב הבית תקין ולא קיימת נפילה של אריחי פסיפס כפי טענת הנציגות.

9. חוות דעת הנדסית של המהנדס רפי מימון משנת 2017 (שהוזמנה ע"י הנציגות בשל בעיות רטיבות בדירות מסוימות בקומות העליונות) קבעה כי יש לטפל תחילה בליקויים שמקורם בדירות העליונות ורק לאחר מכן יש לבצע שיפור החזיתות. כבר במועד הנ"ל, בשל העובדה שחלק מבעלי הדירות לא היו מעוניינים בביצוע שיפור החזיתות – נעשתה פנייה של הנציגות לעיריית ראשון לציון בה דווח על פסיפסים נופלים.

10. ביום 30.7.2018 נשלח לנציגות מכתב מטעם מנהל מחלקת מבנים מסוכנים בעיריית ראשון לציון המתריע מפני נפילת אריחי פסיפס בחזית הבית ומחייב את בעלי הדירות בבית לפעול לתיקון הליקויי האלתר. בעקבות מכתב זה הציעה

הנציגות לבצע שיפוץ חזיתות נרחב. חלק מבעלי הדירות התנגדו ופנו לעיריית ראשון לציון ולנציגות, ברם, פניותיהם לא זכו למענה.

11. ביום 1.11.2018 נשלח לבעלי הדירות מכתב התראה אחרון טרם הגשת כתב אישום מטעם עיריית ראשון לציון. בעקבות מכתב זה נקבעה פגישה דחופה עם מנהל מחלקת מבנים מסוכנים בעירייה, אינג' מרואן מימי, אשר הסביר כי אין מדובר בהגשת כתב אישום וכי אין צורך בהסרת הפסיפס, אלא נדרש תיקון נקודתי של אריחי הפסיפס הלקויים. בנוסף, סוכם כי אינג' מרואן יבקר בבית שוב ביום 18.11.2018.

12. הנציגות ביקשה לנצל את אפקט "מהלך האימים" על בעלי הדירות וביום 8.11.2018 תלתה 2 הודעות על לוח המודעות של הבית:  
א. הודעה בדבר גידור מסביב לבית שיבוצע במידית וזאת לשם התחלת ביצוע השיפוץ.  
ב. זימון אסיפה כללית דחופה ליום 12.11.2018.

13. בו ביום, שלחה התובעת לנציגות הודעה כי עליה לחדול מכל פעילות נוספת עד למועד 18.11.2018 בו אמור להגיע בשנית אינג' מרואן, ברם, הנציגות התעלמה מהודעה זו.

14. ביום 12.11.2018 התקיימה אסיפה דחופה בה הוצגה לראשונה לבעלי הדירות חוות דעתו של אינג' רפי מימון בסופה דרשו קבלת הסכמת בעלי הדירות לביצוע השיפוץ תוך הסתרת ביקורו הצפוי של אינג' מרואן מימי ומבלי לאפשר לתובעת זכות דיבור באסיפה.

15. בשל בהילות כינוס האסיפה לא התאפשרה הגעתם של כלל בעלי הדירות בבית וכן לא זומנו בעלי דירות שאינם מתגוררים בבית. מכאן, שהאסיפה כונסה שלא כדין וכל החלטותיה בטלות.

16. התובעת פנתה לקבלת חוות דעת נוספת מהמהנדס ארתור וייס אשר ביקר בבית ביום 16.11.2018 וקבע חד משמעית כי אין צורך בשיפוץ מאסיבי וקיים פתרון חלופי בעלות של 40,000 ₪ בלבד.

17. ביום 18.11.2018 הגיע אינג' מרואן מימי לביקור בבית, וביום 25.11.2018 ניתנה ארכה בת 3 חודשים (עד ליום 1.3.2019) לטיפול בליקויים. המכתב הועבר מידית לנציגות אשר בחרה שלא לפרסמו.

18. בעקבות פניית הנציגות לתובעת ביום 11.12.2018 בדרישת תשלום והתראה לפני נקיטת הליכים משפטיים שלחה התובעת לנציגות בקשה לפעול כמקובל ולכנס אסיפה כדין בה יוצג לבעלי הדירות כל המידע הכולל חלופה זולה בשווי של 10% בלבד מעלות השיפוץ הכוללת.

19. על אף האמור לעיל, חתמה הנציגות על הסכם לביצוע שיפוץ עם חברת שלדג וביום 19.12.18 הוקמו פיגומים בבית.

20. לאור האמור לעיל, מבקשת התובעת צו אשר יורה על ביטול כל ההחלטות שהתקבלו באסיפת בעלי הדירות מיום 12.11.2018 וכן, להורות לנציגות להימנע מביצוע עבודה בבית ע"י גורם חיצוני. כמו כן, מבוקש להורות על הסרת הפיגומים עד לכינוסה של אסיפה כדין שבה יוצג לכל בעלי הדירות המידע הנדרש לרבות חוות הדעת הנוספות.

### **טענות הנציגות**

21. ההחלטה על ביצוע עבודות שיפוץ הבית, שמטרתן מניעת סכנת נפשות, התקבלה כדין בדעת רוב בעלי דירות הבית. לא זו אף זו, 18 מתוך 22 בעלי דירות שילמו את חלקם בעבודות השיפוץ.

22. חוות דעת של המהנדס רפי מימון מיום 5.5.2017 קבעה באופן חד משמעי כי מקור הליקויים (סדקים בקירות החיצוניים ונפילת אבני הפסיפס) הוא ברכוש המשותף וכי יש לפעול בהקדם לתיקונם. לא בכדי לא צירפה התובעת את חוות הדעת הנ"ל לכתב התביעה.

23. ההחלטה על ביצוע עבודות השיפוץ נתמכת הן בחוות דעתו של המהנדס רפי מימון, הן במכתבים מטעם מחלקת מבנים מסוכנים בעיריית ראשון לציון, והן על חוות דעתו המשלימה של המהנדס רפי מימון אשר קבעה את היקף העבודות ואופן ביצוען.

24. האסיפה הכללית במסגרתה הוחלט על ביצוע השיפוץ כונסה ביום 22.5.2018. במהלך האסיפה הוצגו לבעלי הדירות חוות הדעת השונות, המכתבים מטעם העירייה וכן מספר הצעות מחיר, ולבסוף נבחרה הצעה אחת.

25. על אף שהחלטה על ביצוע עבודות השיפוץ התקבלה כדיון, סירבה התובעת לשלם את חלקה בעלות השיפוץ.

התובעת הציעה בתגובתה חלופה לביצוע השיפוצים בדמות העלאת גובה הכיסוי הביטוחי של הבית, אולם אין בהצעתה כל תועלת, שכן, היא לא נותנת מענה לבעיה גופה.

בנוסף, הצעת המחיר מטעם התובעת הוגשה ברשלנות, ללא פירוט מספק ואומדן העבודות (40,000 ₪) מעיד על כך שמדובר בפתרון נקודתי ולא פתרון יסודי ומקיף, לעומת הצעת הנציגות העומדת על סך של 400,000 ₪.

26. טענת התובעת כי המכתבים מטעם מחלקת מבנים מסוכנים בעירייה נכתבו תחת השפעה בלתי הוגנת של הנציגות משוללת יסוד ולא הוכחה.

### ג. מהלך הדיון

27. ביום 27.3.2019 התקיים דיון מקדמי בנוכחות הצדדים. בסיום הדיון ניתנה לתובעת שהות של 7 ימים להחליט אם היא מעוניינת להמשיך בתביעה.

28. ביום 10.4.2019 הודיעה התובעת כי ברצונה להמשיך לנהל את ההליך ובתוך כך הגישה בקשה למינוי מומחה מכריע מטעם המפקחת ולמתן צו לעיכוב ביצוע העבודות.

29. ביום 11.4.2019 הגישה הנציגות את תגובתה לבקשות הנ"ל בהן הביעה את התנגדותה למינוי מומחה שכן, לטענתה, מרבית העבודות כבר כמעט והסתיימו.

30. בהחלטתי מיום 11.4.2019 קבעתי כי בהעדר הסכמה ובשים לב להודעת הנציגות כי ביצוע העבודות כמעט נשלם לא מצאתי בשלב זה למנות מומחה מטעמי או ליתן צו לעיכוב ביצוע העבודות.

31. בהחלטה מיום 3.7.2019 נקבע מועד לדיון הוכחות ונקבעו מועדים להגשת תצהירי עדות ראשית.

32. ביום 17.11.2019 התקיים דיון הוכחות.

**מטעם התובעת העידו** : אילנה אבידוב (בעלת דירה בבית) והתובעת עצמה.  
**מטעם הנציגות העידו** : דורון מיכאל אנגל (בעל דירה בבית וחבר נציגות) וארמו דריהם אף הוא בעל דירה בבית וחבר נציגות (יצוין כי התובעת ויתרה על חקירתו הנגדית של האחרון).

בסיום הדיון נקבעו מועדים להגשת סיכומי הצדדים.

33. ביום 1.12.2019 הגישה התובעת את סיכומיה וביום 8.12.2019 הוגשו סיכומי הנציגות.

הגיעה, אם כן, העת להכריע בתביעה.

#### ד. דיון והכרעה

34. לאחר שעיינתי בכתבי הטענות שמעתי את טענות הצדדים ובחנתי את הראיות מצאתי לדחות את התביעה.

להלן נימוקיי :

35. סעיף 52 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין" או "החוק") מגדיר "רכוש משותף" כך :

"כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות, ולרבות הקרקע, הגגות הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים וכן מתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסוימת."

36. סעיף 58 לחוק קובע את חובת בעלי דירה לשאת בהוצאות תחזוקת הרכוש המשותף בקובעו :

"בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחוייבים על פי דין או המקובלים על פי הנהגה, לפי שטח יחס 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 הבניה, לרבות שיפורים שבוצעו בו לאחר מכן בהסכמת בעלי הדירות."

(ההדגשות שלי – דק"ב)

ומהכללים הנ"ל לענייננו –

37. אין מחלוקת כי לא התקבלה הסכמה של כל בעלי הדירות בבית לביצוע השיפוץ בקירות החיצוניים אשר כלל הסרת אריחי פסיפס מקירות הבית ויישום שליכט.

השאלה המרכזית העומדת במחלוקת היא האם העבודות הרלבנטיות הן בגדר "החזקה תקינה" של הרכוש המשותף בהתאם להוראות [סעיף 58](#) לחוק אם לאו.

ככל שמדובר בהחזקה תקינה אזי אף ללא הסכמת חלק מבעלי הדירות – ובהן התובעת- רשאית היתה הנציגות לבצען.

טרם שאדרש לסוגיה הנ"ל מוצאת אני להכריע תחילה בסוגיה מקדמית שהועלתה על ידי התובעת לפיה הנציגות המכהנת אינה הנציגות החוקית של הבית הואיל ולא נבחרה כדין במסגרת האסיפה הכללית.

### האם הנציגות המכהנת נבחרה כדין ?

38. כאמור, טענת התובעת היא כי הנציגות לא נבחרה במסגרת אסיפה כללית כדין אלא חברי הנציגות אספו את חתימות בעלי הדירות ועל כן החלטותיה של הנציגות הן בלתי חוקיות.

39. מצאתי לדחות טענה זו.

40. [חוק המקרקעין](#) אינו מכיר במצב של העדר נציגות בית משותף. כבר מעת רישום הבית המשותף – ואף עובר לכך - מקום שהבית טרם נרשם – ממונה נציגות זמנית עד לבחירת הנציגות הראשונה (ראו [סעיפים 66](#) ו- [77 ד'](#) לחוק). אשר על כן, על הטוען כי הנציגות אינה הנציגות החוקית להוכיח את קיומה של נציגות חוקית אחרת הפועלת לניהולו התקין של הרכוש המשותף אשר כלפיה מקיימים בעלי הדירות את חובותיהם.

41. מעדות מר אנגל שוכנעתי כי נושא מינוי נציגות לבית עלה באסיפה הכללית. באסיפה זו שקלו בעלי הדירות מינוי נציגות בשכר (חברת ניהול) וזאת בפיקוח התובעת (תמורת ויתור על תשלום דמי ועד) אך האסיפה הכללית פוזרה ללא החלטה.

42. על פי מסמך ת/2, חברי הנציגות עובר להתנדבותם של מר אנגל ומר דריהם היו התובעת ומר שאול מיכאל. בשום שלב של הדיון התובעת לא טענה כי היא ומר מיכאל שאול נותרו נציגות הבית (בהעדר בחירת נציגות חדשה). נהפוך הוא - ברור היה כי התובעת פסקה מלשמש כנציגות הבית ובעלי הדירות אף לא ראו בה ככזו. הוכח כי לאחר אותה אסיפה ניאותו מר אנגל ומר דריהם להתנדב לשמש כנציגות הבית (ללא שכר וללא ויתור על דמי ועד).

43. 18 מבין בעלי הדירות - שהם כ- 82% מקרב בעלי הדירות - **הסכים** למינויים של אנגל ודריהם **כנציגות** בדרך של חתימה על הסכמה מפורשת. שוכנעתי כי התובעת כמו גם יתר בעלי הדירות פעלו למול חברי הנציגות הנ"ל ובכך הכירו בהתנהגותם במינויים.

44. על כן, בהעדר נציגות חוקית אחרת, אף אם מינוי חברי הנציגות לא נעשה באסיפה כללית הרי שפגם זה תוקן עת בעלי הדירות אשר אישרו ברוב מכריע כאמור את בחירתם של הנ"ל לרבות בהתנהגותם ובמילוי חובותיהם כלפיה.

משהוסרה טענה זו מן הדרך אוסיף ואבחן -

**האם הוצאות מיוחדות לתחזוקת הבית (כגון : שיפוץ הקירות החיצוניים) יקבעו בהסכמת רוב מוחלט של כלל בעלי הדירות או די ברוב רגיל?**

45. [סעיף 61 לחוק המקרקעין](#) קובע:

**בית משותף יתנהל על פי תקנון המסדיר את היחסים בין בעלי הדירות ואת זכויותיהם וחובותיהם בקשר לבית המשותף."**

[סעיף 64 לחוק](#) קובע:

"מקום שלא נרשם תקנון לפי סעיף 62, ובמידה שאין בתקנון שנרשם הוראה בנדון, יראו את התקנון המצוי שבתוספת הראשונה [לחוק המקרקעין](#) (להלן: "התקנון")."

בעניינינו, לבית המשותף קיים תקנון מוסכם, אולם אין בו התייחסות המשנה מהוראות התקנון המצוי [שבתוספת הראשונה לחוק המקרקעין](#) (להלן: "התקנון"). משכך, יחולו הוראות [סעיף 12\(א\)](#) לתקנון המצוי ולפיהן:

**"(א) החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב דעות."**

46. לא נסתרה מעיני הוראת [סעיף 12\(ב\)](#) לתקנון המצוי הקובע כי החלטות המשנות את זכויותיו של בעל דירה לא יהיה להן תוקף לגבי אותו בעל דירה אלא אם הסכים לה. עם זאת, איני סבורה כי החלטה בדבר ביצוע שיפוץ חזית הבית היא בבחינת "שינוי זכויות" במובן סעיף זה.

דעתי היא כי בעניין החלטה על ביצוע עבודות שיפוץ בבית רשאי להחליט רוב רגיל מקרב בעלי הדירות, שכן מדובר ב"תחזוקה תקינה" במובן [חוק המקרקעין](#).

ואנמק -



47. שוכנעתי כי בבית אירעו, לאורך שנים, מספר מקרים בהם נשרו אריחי פסיפס מחזיתות הבית. ראו לעניין זה דברי העדה מטעם התובעת הגב' אלנה אבידוב בפרוטוקול הדיון מיום 17.11.2019, עמוד 5 שורות 24-28:

**"...נפילת הפסיפס יותר קרתה למטה, עד קומה ראשונה, זה נעשה ע"י אחד הוועדים בתחילת הבנייה. אני גרה בבית מראשיתו. בהתחלה הכל היה פספס ולמטה היה צבוע בסיד, והחליטו לעשות את הפספס עד למטה. איכות העבודה הייתה לא טובה אז הכל התקלף. אז הבניין לא נראה טוב למטה. הבעיה הייתה בשלוש הקומות האחרונות ובקומה הראשונה בלבד..."**

48. עדותה נתמכת גם בעדותו של מר דורון אנגל מטעם הנציגות לפיה אריחי פסיפס נפלו בחלק מקירות הבית (ראו עדותו בעמ' 25 לפרוטוקול מיום 17.11.2019 שורות 21 עד 34).

49. משילוב עדויותיהם עולה כי נפילת אריחי הפסיפס ארעה לא רק בקומות העליונות של הבית (עקב ליקויי רטיבות בדירות העליונות כפי שטענה התובעת) **אלא גם בקומות התחתונות.**

50. חוות דעת של המהנדס רפי מימון מיום 5.5.2017 קבעה באופן חד משמעי כי מקור הליקויים (סדקים בקירות החיצוניים ונפילת אבני הפסיפס) הוא ברכוש המשותף וכי יש לפעול בהקדם לתיקונם.

51. אני סבורה כי מקום בו מתנתקים אריחי פסיפס מהקירות החיצוניים של הבית, גם אם הדבר מתרחש רק בחלק מקומות הבית, מהווה הדבר סכנה הן לבעלי הדירות והן לצדדי ג' ויכול אף להוות מקור לנזקי רטיבות בדירות, משכך, סבורה אני כי מדובר בליקוי שחוסה תחת גדר [סעיף 3\(א\)](#) לתקנון המצוי שקובע כדלקמן:

**"(א) בעל דירה זכאי לדרוש מהנציגות שתבצע כל תיקון בבית או ברכוש המשותף, שאי ביצועו עלול לפגוע בדירתו או בערכה".**

52. נשירת אריחי פסיפס עלולה לגרום נזק לעוברים ושבים שעלולים להיפגע מהם. אין פלא איפוא כי עיריית ראשל"צ עמדה להכריז על הבית כ"מבנה מסוכן" (הכרזה **שהוסרה עם סיום עבודות השיפוץ** כפי שהעיד מר אנגל בדיון מיום 17.11.2019, עמ' 27 שורות 7-13). אף אם הפניה לעירייה בעניין נעשתה ביוזמת מי מבעלי הדירות אין בידי לקבל את טענת התובעת כי העירייה "נכנעה" ללחץ שהופעל בעניין ולא פעלה בצורה עניינית כמצופה מרשות מנהלית.

53. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, אני סבורה כי בחלוף שנים מיום הקמת הבית רשאים רוב בעלי הדירות להחליט על הסרת אריחי הפסיפס של הבית ולבצע תחת זאת

ציפוי מסוג אחר (דוגמת שליכט) וזאת אף אם לא נשקפה מנפילת אריחי הפסיפס סכנה כלשהי.

פעולות תחזוקה בבית מיועדות לשמור על תפקודו התקין של הבית, על חזותו, על ערכו הכלכלי, וכמו כן על בריאותם ועל בטיחותם של המשתמשים בו, של המבקרים בו ושל החולפים על ידו. להשגת יעדים אלה דרושה שמירה על רמת תחזוקה נאותה.

הוראת [סעיף 58](#) אינה חלה רק במקרים בהם מדובר בשיפוץ הנוגע להסרת מסוכנות (אם כי החזקה בלתי תקינה עלולה להוביל למסוכנות).

54. הפסיקה הרחיבה את פרשנות המונח "החזקה תקינה", ובוחנת מונח זה על פי תנאי הזמן והמקום.

ראו לעניין זה [רע"א 7112/93](#), צודלר ואח' נ' יוסף 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 היקש מדרכי פירוש של חוק ומה חוק (בוודאי כך ביטוי מסגרת) תחומיו יימלאו תוכן ברוח שינויי הזמן והמקום – קליפתו תישאר כשהייתה ותוכו יכול שישתנה מעת לעת...".

55. ראויים גם לציטוט הדברים שנאמרו בע"א [4329/03](#) (ים) וינברגר נ' נציגות הבית המשותף, דינים מחוזי כרך לד (3), 818 :

"חלק מן העבודות נועדו לשמירת המצב הקיים, חד משמע כגון: סיוד, 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 דירות המיעוט. אין לאפשר לבעלי דירות אלה הטלת וטו על הוצאה מסוג זה או העמסת ההוצאה רק על מי שהצביע בחיוב באותה אסיפה כללית".

ראו גם [ע"א \(ת"א\) 2329/03](#), פלקון נ' נציגות הבית המשותף (פס"ד מיום 1.4.2004 פורסם בנבו).

56. דעתי היא כי בעלי הדירות רשאים לכלול במסגרת עבודות שנועדו ל"שמירת מצבו של ה"רכוש המשותף" לא רק עבודות שנועדו להסרת מסוכנות הבית אלא גם עבודות שנועדו לשמור על תחזוקתו התקינה של הבית ואף על "חידוש" מראהו כפי שנעשה בענייננו.

57. מוצאת אני להפנות בעניין זה לפסק דינה של כב' המפקחת הבכירה גב' פיגנבויס בת.ת. 236/10 בעניין **נציגות הבית המשותף רח' המים 4 חיפה נ' ארם** (פס"ד מיום 17.11.2011 פורסם בנבו) שם נכתבו הדברים הבאים :

"15. סעיף 58 **לחוק המקרקעין** מגדיר "אחזקה תקינה" כ"שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבניה, לרבות שיפורים שבוצעו בו לאחר מכן בהסכמת בעלי הדירות"

16. הווה אומר, קיימת על בעלי הדירות חובה לתחזק את הרכוש המשותף כדי להעמיד את הבית במקום שהיה בעת גמר הבניה. החוק אינו מתנה עבודות אחזקה בכך שהבית מט ליפול; נהפוך הוא - פני החוק לא לדרדר את הרכוש המשותף למצב גרוע עד כדי כך, שאז שיקומו של הבית יקר פי כמה. מגמתו של החוק היא שהרכוש המשותף יהיה מתוחזק באופן שוטף כך שרמתו התחזוקתית תהיה כפי שהייתה בעת גמר הבניה. כל אימת שמבוצעות בבית עבודות שנועדו להעמיד אותו במצב זה - אזי חובה על כל בעלי הדירות לממן זאת.

17. רמת התחזוקה אינה מוכתבת על ידי הרשות המקומית בהפעלה את סמכויותיה לפי חוק העזר למבנים מסוכנים. זו מופקדת על בטיחות התושבים ואילו **חוק המקרקעין** רחב יותר, ומחייב תחזוקה תקינה כשהפן הבטיחותי הוא אחד המרכיבים מתוכה."

58. לא שוכנעתי כי מדובר בשיפוץ שהוא בבחינת "שדרוג" או "מותרות" הדורש את הסכמת כלל בעלי הדירות, אלא מדובר בשיפוץ שנועד לביצוע תחזוקה תקינה של הבית ועל כן די בהחלטת רוב בעלי דירות הבית. בעניין זה אין רלבנטיות לעלות העבודות הרלבנטיות אלא לתכליתן.

59. אציין כי בעניינינו, רוב מכריע מקרב בעלי הדירות **הסכימו** לביצוע השיפוץ ואף **שילמו את חלקם** בהוצאה הרלבנטית. משעה שרוב כאמור אישר את ביצוע העבודות ושילם את חלקו (ומדובר בהוצאה כוללת בשיעור לא מבוטל) יש להניח כי עשו כן מחמת נחיצות העבודות לתחזוקה התקינה של הבית ולא מחמת "לחץ" שהופעל עליהם כפי שטענה התובעת (טענה שלא הוכחה באופן מספק לדעתי).

60. לא אוכל להימנע מלציין כי התרשמתי כי לתובעת דפוס התנהגות נוקשה וכי היא מתקשה לקבל דעות שונות משלה. כל אימת שאדם או גורם כלשהו נהג שלא כפי שהתובעת ציפתה ממנו הועלו כנגדו (בדיעבד) טענות בדבר "היכנעות ללחץ" (ראו

טענתה כלפי עיריית ראשל"צ וכנגד יתר בעלי הדירות שהסכימו לשיפוץ) או כנגד מקצועיותו של מהנדס שהובא על ידה (מר רפי מימון).

61. התובעת לא טרחה להביא לעדות את אינג' מרואן מימי, אשר יכל לתמוך לכאורה בגרסתה.

הימנעותו של צד מהבאת ראיה רלוונטית פועלת כנגדו. במקרה זה יש מקום להחיל את הכלל הראייתי לפיו הימנעות של בעל דין מהבאת עד או ראיה שאמורים לכאורה לתמוך בגרסתו, מעידים על כך שלו היה מובא אותו עד לעדות, או אילו היתה מובאת אותה ראיה הרי שגרסתו הייתה מזיקה לבעל הדין שנמנע מלהביא את עדותו.

ראו: ע"א 55/89 קופל (נהיגה עצמית) בע"מ נ' טלקאר חברה בע"מ מד(4) 595 שם נקבע: "...כלל נקוט בידי בתי המשפט מימים ימימה, שמעמידים בעל-דין בחזקתו שלא ימנע מבית המשפט ראיה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראיה רלבנטית שהיא בהישג ידו, ואין לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראיה, הייתה פועלת נגדו. כלל זה מקובל ומושרש הן במשפטים אזרחיים והן במשפטים פליליים, וככל שהראיה יותר משמעותית, כן רשאי בית המשפט להסיק מאי-הצגתה מסקנות מכריעות יותר וקיצוניות יותר נגד מי שנמנע מהצגתה" (ראה גם ע"א 548/78 אלמונית נ' פלוני, פ"ד לה (1) 736, 760 (1980). וע"א 2275/90 בנין דור בע"מ נ' רוזנברג, פ"ד מז (2) 605, 614 (1993)).

**האם הזימון לאסיפה הכללית שהתכנסה ביום 12.11.2018 בוצע כדין? והאם החלטות האסיפה מחייבות את התובעת?**

62. סעיף 7 לתקנון המצוי, החל על הבית, קובע:

"(א) הודעה על מועד קיומה של אסיפה כללית ומקומה תימסר לבעלי הדירות ארבעה ימים לפחות לפני המועד".

63. אני דוחה את טענת התובעת לפיה ההודעה על כינוס האסיפה ביום 12.11.2018 פורסמה 3 ימים בלבד טרם כינוסה ולכן החלטותיה אינן מחייבות מאחר שלא נתנה ארכה מספקת כקבוע בחוק להגעת כלל בעלי הדירות. על פי כתב התביעה - פורסמה ההודעה בדבר כינוס האסיפה על לוח המודעות של הבית ביום 8.11.2018.

64. זאת ועוד, אסיפת בעלי הדירות הייתה המשך בפועל לאספות בעלי דירות קודמות שדנו עוד קודם לכן בנושא שיפוץ החזיתות:

א. אסיפת מיום 22.5.2018 בה כל הנוכחים (15 בעלי דירות מתוך 22) הסכימו כי יש צורך בשיפוץ הבית ואף נבחר הקבלן "שלדג" להיות הקבלן המבצע את שיפוץ 4 החזיתות (קיר אחד חזית אבן+3 קירות צביעה בשליכט).

ב. אסיפה מיום 27.6.2018 בה נכחו 19 בעלי דירות מתוך 22 בסיומה רוב בעלי הדירות בחרו בחלופה של שיפוץ 2 קירות (מערבי ודרומי).

ג. אסיפה מיום 2.9.2018 בה נכחו 16 בעלי דירות. במסגרת האסיפה הוצגו שלוש אפשרויות לביצוע העבודות וביניהן הצעה לביצוע טיפול נקודתי שלא קיבלה קולות בהצבעה כלל, כך שפעם נוספת רוב בעלי הדירות (14 מתוך 22) בחרו בחלופה של שיפוץ שני קירות.

65. באסיפה מיום 12.11.2018 נעדרו אמנם 3 דיירים ועוד 2 הודיעו מראש כי לא יגיעו בסיומה אך אין בכך כדי לגרוע מתוקפן של ההחלטות שנתקבלו (אף אם אלו אינן לרוחה של התובעת). קשה – עד בלתי אפשרי – למצוא מועד נוח ומתאים ל- 22 בעלי דירות. על רקע מס' אספות הקודמות בהן התקבלה הסכמה עקרונית לבצע את השיפוץ ומשהוחלט מלכתחילה ברוב דעות לבצע השיפוץ ומשמרבית בעלי הדירות כבר שילמו בגין השיפוץ אפילו נמצא פגם באשר לדרך פירסום האסיפה ומועדה הרי שאיו מדובר בפגם היורש לשורש העניין שיש בו כדי לאיין את החלטותיה.

66. שוכנעתי כי היעדרותם של אותם 5 בעלי דירות לא היה מטה את ההחלטה (שלא לומר החלטות שהתקבלו קודם לכן) ולשנות מהסכמת יתר בעלי הדירות לביצוע השיפוץ הנ"ל.

בע"א (ת"א) 3977/07 [עזבון אלואשוילי נ' נציגות הבית](#) (פס"ד מיום 20.06.2010 פורסם בנבו). נאמרו דברים היפים גם לענייננו :

"אף אם נפל פגם כלשהו בזימון לאסיפה הכללית... הרי שאין בכך כדי לפגום בחבותו של המערער. כל דיירי הבית, זולת המערער, הסכימו לשיפוץ ושילמו את חלקם בו. בכך הם ריפאו כל פגם, אם נפל, באי זימון כדין ובאי קבלת החלטה כדין ויש לראות בכך אשרור המתן את הפגם שנפל"

67. לנוכח האמור לעיל, מאחר שהסכמת רוב בעלי הדירות לשיפוץ החזיתות נתנה עוד קודם באספות הקודמות כפי שפורט לעיל והן בשל העובדה כי 18 מתוך 22 בעלי הדירות אף שילמו את חלקם בשיפוץ זה יש לראות בכך אשרור בפועל של ההחלטה שהתקבלה.

68. זאת ועוד, התרשמתי כי דעתה של התובעת שהביעה דעה נוגדת- נשמעה היטב במסגרת האסיפה הכללית. בדיון ההוכחות מיום 17.11.2018 עמוד 11 שורות 9-11 אישרה התובעת כי הצעתה לביצוע חלופי בעלות פחותה הועמדה בפועל בפני בעלי הדירות " האם נכון שבמסגרת האסיפה בנובמבר 2018 הצעת שתובא חוות דעת נוספת? .. כן, אבל הצעה שלי לא התקבלה..."

ראו גם את דבריה בעמוד 12 לפרוטוקול שורות 6-8: "בנובמבר כשבקשתי עוד חוות דעת והם לא הסכימו... אבל לא היה לי כבר שום צ'אנס כי הרכבת מבחינתם יצאה. הם קיבלו מכתב התראה ולא התייחסו לשום דבר".

ובשורות 29-32: "הייתה לי הזדמנות להשמיע דעתי באווירה הלא תומכת של הוועד. אם הם היו משתפים פעולה ולא היו חושבים ללכת בעיניים עצומות אחרי רפי. לאנשים כבר נמאס. כשאמרתי לאנשים שמתנגדים, הם אמרו שהם קונים את השקט שלהם באלף ₪ לחודש וכבר לא מעניין אותם מה יהיה בבניין".

69. מן האמור לעיל אני מסיקה כי ניתנה לתובעת, בעלת דעת המיעוט, הזדמנות להשמיע את טענותיה וכי אלו נשמעו בידי בעלי הדירות אך נדחו. בתוך כך עלה בידי התובעת הן להשמיע את עמדתה והן להציג את חוות הדעת הנוספת מטעמה התומכת בתיקון נקודתי לחזית הקירות בעלות 40,000 ₪ בלבד, אך בעלי הדירות דחו הצעה זו ובחרו לקבל את הצעת הנציגות בלבד. לא שוכנעתי כי הנציגות הסתירה אפוא את הדעה הנוגדת או חוות דעת מקצועיות.

70. האמור לעיל מקבל חיזוק גם בעדותו של חבר הנציגות מר דורון מיכאל אנגל (ראו עמוד 22 לפרוטוקול הדיון מיום 17.11.2019 שורות 28-30):

"כי הייתה אסיפה והדיירים לא רצו. סיגל אמרה להם "האם אתם מוכנים לקבל הצעה נוספת ב-40 אלף שקל, והם סירבו, ולכן לא קיבלתי". אם רוב הדיירים היו מצביעים ואומרים שהם רוצים הצעה נוספת, היו מקבלים את זה".

71. כאמור, שוכנעתי כי מרבית בעלי הדירות כבר שילמו את חלקם בעלויות הרלבנטיות (ראו את עדות התובעת מפרוטוקול הדיון מיום 17.11.2019 עמוד 12 שורה 45 ועמוד 13 שורות 1-3):

"ש. 18 נתנו הסכמתם, והלכה למעשה 18 דיירים שילמו?"

ת. אחרי נובמבר, שנשאר יוסי, גניה, פנינה ואלכס, אבידוב נתן מתישהו, רק אחרי שידעו מה עושים קיר וחצי, הם הלחיצו אותם שם. יוסי הוא אדם מבוגר ונבהל כששמע משטרה ובית משפט... נשארנו אני, מייקל, ננסי, ענת ורחלי. זה לא רוב".

72. מקום בו רוב בעלי הדירות שילמו את חלקם בעלות השיפוץ יש לראות בכך כהסכמה מצדם למתווה לגביו שילמו ראו גם ע"א (ת"א) 1350/06 דן סלע נ' ניהול בית גבר (פס"ד מיום 06.11.06, פורסם בנבו).

73. בנסיבות אלו איני מוצאת מקום להורות על כינוסה של אסיפה נוספת עד אשר "יתרצו" בעלי הדירות להסכים עם דעתה הנוגדת של התובעת.

## סיכום

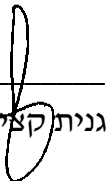
74. לאור האמור לעיל, אני דוחה את התביעה.

75. התובעת תשלם לנציגות את הוצאות ההליך הכוללות שכ"ט עו"ד ודמי בטלת חברי הנציגות בסך כולל של 10,000 ₪.

76. הסכום האמור לעיל ישולם בתוך 60 יום מיום קבלת פסק הדין.

77. סכום אשר לא ישולם במועד שנקבע יישא בנוסף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום הגשת התביעה (31.12.2018) ועד מועד התשלום בפועל.

ניתן היום, י"ג אייר תשפ"א (25 אפריל 2021) בהעדר הצדדים. עותק יישלח.

  
דגנית קציר - ברין

מפקחת בכירה על רישום מקרקעין

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

דגנית קציר-ברין 54678313-545/18

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה