



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין
מאיר פורת

התובעים: בהליך: 1. אנקר דורון
6/714/2019
2. ד"ר זמירה נסים
3. ביטרן אליעזר
4. עו"ד אלוש אליהו אלי
באמצעות ב"כ: עו"ד קמר משה יהודה
- נגד -

הנתבעת: נציגות הבית המשותף ברחוב אחוזה 88 רעננה
ע"י דניאלה גז, יצחק איזלין, במוניץ ריבה, הזאי בן דור
שירי שרית, גרניאק אלכסנדר
באמצעות ב"כ: עו"ד נחום רועי

התובעת: בהליך: נציגות הבית המשותף ברחוב אחוזה 88 רעננה
באמצעות ב"כ: עו"ד נחום רועי 6/218/2020

- נגד -
הנתבעים: 1. עו"ד עדי מדליה
2. ע.ב. ים ניהול ואחזקה בע"מ
הנתבעים 1-2 באמצעות ב"כ: עו"ד גבע-מדליה הדס
3. עו"ד אלוש אליהו אלי
4. ביטרן אליעזר
5. ד"ר זמירה נסים
6. אנקר דורון



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

מרכז רפואי רענן (א.נ) בע"מ .7

הנתבעים 3-7 באמצעות ב"כ: עו"ד משה י. קמר

פסק דין

לפניי שני הליכים אשר הדיון בהם אוחד. ההליך הראשון עניינו סעד הצהרתי בדבר בטלות בחירת הנציגות בטענה כי ההחלטה להחליף את חברי הנציגות התקבלה שלא כדין, ואילו השני עניינו סעד כספי המופנה נגד חברי הנציגות הקודמים בטענה של חובות ואי-סדרים בניהול הבית המשותף.

הרקע להליכים בקצרה:

1. ענייננו בבית משותף ברחוב אחוזה 88 רעננה הידוע כחלקה 1071 בגוש 6580 (להלן – **"הבית המשותף"**), המורכב ממבנה אחד ובו - 16 קומות הכוללות שלוש קומות מרתף בהן מצוי, בין היתר, חניון תת קרקעי. בקומת הקרקע, קומת הביניים והקומה הראשונה מצוי שטח מסחרי הכולל משרדים וחנויות. מהקומה השלישית ועד קומה האחת עשרה מצויות דירות מגורים. בעת אכלוסו מנה הבית המשותף 90 תתי חלקות.
2. חברת מרכז ראשונים (1993) בע"מ (להלן – **"מרכז ראשונים"**), אשר אינה צד להליכים דגן בנתה את הבית המשותף בסוף שנות ה-90 בעסקת קומבינציה. בעלי הזכויות של מרכז ראשונים הם משפחת הבר (להלן – **"משפחת הבר"**), המחזיקה עד היום בכ-30% משטחי הבית המשותף, לרבות קומת מרתף שלמה (תת חלקה 90) המשמשת כחניון, דירות, משרדים וחנויות, ומחזיקה בנוסף את תת חלקה מספר 8 – הגג מעל קומת המסחר הראשונה, שעליו בנתה שתי תתי חלקות נוספות.
3. לבית המשותף היסטוריה משפטית ארוכה וניהול מספר לא מבוטל של הליכים ומאבקי כוחות בין בעלי הזכויות בו, לבין מרכז ראשונים ואחרים בערכאות המשפטיות שונות. מפאת חשיבות הדברים הן להבנת הרקע הסכסוך והן להכרעה,



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

אציג להלן בתמצית את פסקי הדין הרלבנטיים לענייננו, אשר צורפו על ידי הצדדים להליך.

רישום הבית המשותף ופסקי דין קודמים

4. רישומו של הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים התאפשר במהלך ניהול תביעה בנושא בבית המשפט המחוזי מרכז – לוד, בפני כב' השופטת והנשיאה (דאז) הילה גרסטל בה"פ (מחוזי מרכז) 21972-08-09 **אליעזר ביטרן נ' מרכז ראשונים (1993) בע"מ** (נבו 15.12.2013) (להלן – **"פסק דין גרסטל"**).
5. בתאריך 23.1.2013 נרשם הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים ובתוך כך נרשמו לבית המשותף צו רישום ותקנון מוסכם (להלן – **"צו הרישום"** ו- **"תקנון המוסכם"**). בהוראת כב' השופטת גרסטל, בכפוף לרישומו של הבית המשותף, נרשמה הערה בנסח הרישום על כך שקיימות פלוגתאות בין הצדדים.
6. התקנון המוסכם שנרשם הורה על חלוקת הבית המשותף לשלושה אגפים: הראשון – האגף המסחרי; השני – אגף דירות מגורים; והשלישי – החניון, חלקת משנה 90 – קומת המרתף השלישית הנמצאת בבעלות מרכז ראשונים. כמו כן, קבע התקנון המוסכם כי כל אגף יישא בהוצאות החזקה שלו, ותבחר לו נציגות נפרדת ונציגות על נוספת, המורכבת מנציג מכל אגף (להלן – **"נציגות על"**). כמו כן, קבע סעיף 7 (א) לתקנון המוסכם כי הניהול הבלעדי של הרכוש המשותף יבוצע על ידי חברת אחזקה וכי על כל בעלי חלקות המשנה, מוטלת החובה לקבל שירותים מחברת האחזקה לתקופה ובתנאים שיקבעו או ייחתמו בין נציגות העל, לבין חברת האחזקה.
7. בתאריך 15.12.2013 בסיום בחינת הפלוגתאות שנותרו בין בעלי הזכויות ומרכז ראשונים, ניתן פסק דין **פסק דין גרסטל** אשר הורה לנציגות (אותה ייצג בזמנו עו"ד אלי אלוש) וליתר בעלי הזכויות לשנות את אופן רישום הבית המשותף וניהולו ולבצע כמה תיקונים מהותיים בתקנון המוסכם שעיקרם ביטול חלוקתו לשלושה אגפים שונים. נקבע כי הבית המשותף ירשם כבניין אחד וינהל כחטיבה אחת עם נציגות אחת בלבד וכי יש לבטל את **"חלוקת ההוצאות שנקבעה בסעיפים 4(ז)-4(י) לתקנון ויש לקבוע שהוצאות החזקת הרכוש המשותף יחולקו בין כל היחידות שבבניין**



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

בהתאם לאמור בתקנון המצוי, קרי, לפי יחס שטח רצפת הדירה הרלבנטית אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף. (ראו עמוד 17 שורות 10-14 לפסק דין גרסטל). הודגש כי יש לבצע חלוקת הוצאות שוויונית בין כל דיירי הבית המשותף הכוללת את החזקת הרכוש המשותף, בין שעשו שימוש באותו שירות ובין שלאו (סעיף 4 (ד) לתקנון המוסכם). כמו כן, הורה פסק דין גרסטל על ביטול כמה הצמדות שנרשמו בתקנון המוסכם לטובת מרכז ראשונים והעברתן לטובת הרכוש המשותף.

8. פסק דין נוסף, ניתן בתאריך 6.9.2015 בתביעה 6/292/14 (ראו מוצג נ/27) בערכאה דנן שהגישה הנציגות דאז נגד מרכז ראשונים – קבעה כב' המפקחת על רישום מקרקעין כתוארה אז, טלי להב (להלן – "פסק דין 292/14") כי על הנציגות לפעול על פי הוראות סעיף 58 לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969 (להלן – "חוק המקרקעין" או "החוק") ולשנות את אופן חלוקת הוצאות הבית המשותף והגביה מיוחדת שביצעה כלפי מרכז ראשונים, כפי שנהגה עד מועד הגשת התביעה. נקבע כי אין לכלול בחישוב ההוצאות את ההצמדות לחלקות המשנה וכי ככלל על הנציגות, לחלק את כלל שטח נכסי מרכז ראשונים בבית המשותף, בכלל שטח רצפותיו של הבית המשותף שעמד אז על 6,267.19 מ"ר (ראו סעיף 16 לפסק דין 292/14). כמו כן, הוסיפה כב' המפקחת וציינה כי יש להצר על התנהלותה החשבונאית של התובעת, נציגות הבית המשותף, אשר מנוגדת להוראות הדין והתקנון המצוי.

9. הוראות פסק הדין גרסטל לתיקון התקנון המוסכם יושמו ונרשמו בפנקס לרישום המקרקעין רק בתאריך 17.5.2017, מספר שנים לאחר שניתן. בתוך כך אושר ונרשם תיקון ראשון לתקנון המוסכם ומונה שיעור החלקים ברכוש המשותף של כלל הדירות בבית המשותף, עודכן לראשונה (להלן – "התיקון הראשון לתקנון").

10. בתאריך 16.9.2019, אושר ונרשם תיקון שני לתקנון המוסכם (להלן – "התיקון השני לתקנון") שבו נרשמה תת חלקה חדשה שמספרה 91 בבית המשותף (להלן – "תת חלקה 91"), ונרשמה הערת אזהרה לטובת חברת פטסנברו בע"מ, תחת הסכם שנחתם בתאריך 9.11.2011 בין אחוזת ראשונים, המוכרת לטובת חברת פטסנברו בע"מ, הקונה. כתוצאה מהתיקון השני בתקנון, עלה מספר הדירות בבית המשותף ל-91 ומונה שיעור החלקים ברכוש המשותף עודכן בשנית.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

ההליכים שבכותרת בקצרה

11. הליך 6/714/2019 עניינו בקביעת סעד הצהרתי לפיו האסיפה הכללית שהתקיימה בתאריך 3.12.2019 בבית המשותף לבחירת נציגות חדשה, אינה חוקית ובטלה (להלן – **"האסיפה השנויה במחלוקת"**) ולפיכך, הדחת התובעים בהליך 714-19 מתפקידם כחברי ועדת ביקורת ובחירת הנציגות החדשה, בוצעו שלא כדין (להלן – **"התביעה ההצהרתית"** או **"הליך 714/19"**).
12. מאידך גיסא, הליך 6/218/2020, עניינו בתביעה שהגישה הנציגות החדשה המכהנת, שעניינה לקבלת סעד כספי עקב אי סדרים וחוסר כספי שהתגלו בכספי הבית המשותף ובחשבון הבנק של הנציגות לתקופה שבין השנים 2014-2019 (להלן – **"התקופה האמורה"**), אשר נוהל על ידי הנציגות קודמת והתובעים בהליך 714-19 (להלן – **"התביעה הכספית"** או **"הליך 218/20"**).
13. יצוין כי הליך נוסף שהתנהל בין הצדדים במסגרת הליך 6/465/2020 הסתיים בפשרה לה ניתן תוקף של פסק דין.

הצדדים בתביעה ההצהרתית

14. התובע 1 והנתבע 6 בתביעה הכספית, מר דורון אנקר (להלן – **"אנקר"**) הוא בעל זכויות בשלוש דירות בבית המשותף כדלקמן: תת חלקה 46 המצויה בקומה הרביעית בבית המשותף, תת חלקה 65 המצויה הקומה השישית בבית המשותף ותת חלקה 72 המצויה בקומה השביעית בבית המשותף. כעולה מפסק דין גרסטל, בטרם נרשם הבית המשותף החזיק אנקר, שהוא קרוב משפחה של משפחת הבר, באחת מהחלקות שעליהן הוקם הבית המשותף, חלקה אשר אוחדה עם החלקות הסמוכות לה שהיו בבעלות משפחת הבר.
15. התובע 2 והנתבע 5 בתביעה הכספית, ד"ר זמירה נסים (להלן – **"ד"ר זמירה"**) הוא מנהלה של חברה בשם מרכז רפואי רענן (א.נ. בע"מ) (להלן – **"מרכז הרפואי רענן"**)



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

או ("הנתבעת 7") אשר מחזיקה בזכויות בשתי תתי חלקות בבית המשותף המשמשות כקליניקה. תת חלקה ראשונה, הידועה כתת חלקה 37 אשר שטחה 195.70 מ"ר, מצויה בקומת המסחר הראשונה בבית המשותף ונרכשה בתאריך 9.3.2000 (להלן – "תת חלקה 37"). תת החלקה השנייה, הידועה כתת חלקה 92, נבנתה לאחר אכלוס הבית המשותף בהיתר יחד ובצמידות לתת חלקה 91, מעל קומת הגג של קומת המסחר הראשונה על תת חלקה 8 - השייכת למרכז ראשונים (להלן – "תת חלקה 92"). הסכם הרכישה של תת חלקה 92 נחתם בתאריך 21.1.2015 על בסיס הסכם אופציה שנחתם בין המרכז הרפואי רענן למרכז ראשונים במועד רכישת תת חלקה 37, לרכישת שטח נוסף בבית המשותף מעל תת חלקה 37 ולאחר שהמרכז הרפואי רענן ניהלה הליכים משפטיים נגד מרכז ראשונים, אשר הסתיימו בהסדר פשרה שקיבל תוקף של פסק דין בתאריך 22.1.2014 (להלן – "הסכם לרכישת תת חלקה 92").

16. התובע 3 והנתבע 4 בתביעה הכספית, מר אליעזר ביטרן (להלן – "ביטרן") הוא בעל הזכויות בתת חלקה 4 ששטחה 418.70 מ"ר, המצויה בקומת המרתף השנייה בבית המשותף וכן הבעלים והמנהל של מרכז אומנויות לחימה המתנהל בה.

17. התובע 4 והנתבע 3 בתביעה הכספית, עו"ד אליהו אלוש (להלן – "עו"ד אלוש"), הוא בעל הזכויות של תת חלקה מספר 70, המצויה בקומה השביעית בבית המשותף וכמו כן בעליה ומנהלה של חברת א.ב.ס השקעות בע"מ הרשומה כבעלת זכויות בשטח מסחרי הידוע כתת חלקה 13, ששטחה 110.25 מ"ר המצויה בקומת קרקע בבית המשותף ומשמשת כבית קפה.

18. התובעים 1-4 והנתבעים 3-6 בתביעה הכספית, ייקראו להלן יחד ולמען הנוחות הנתבעים 3-6 (להלן – "הנתבעים 3-6") כיהנו בתקופה האמורה כחברי נציגות ומונו כחברי ועדת ביקורת באסיפה כללית מתאריך 14.12.2015 (ראו נספח 1 לכתב התביעה בהליך 714-19). בנוסף לתפקידם כחברים ב"ועדת ביקורת", חלקם שימשו כמורשי החתימה בחשבון נציגות הבית המשותף, זאת עד למועד הדחתם באסיפה השנויה במחלוקת מתאריך 3.12.2019.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

19. הנתבעים 3-6 הגישו את התביעה ההצהרתית נגד הנתבעת - הנציגות החדשה בבית המשותף ברחוב אחוזה 88 רעננה באמצעות דניאלה גז, יצחק אידלמן, ריבה מנוביץ, שירי בנדור ואלכס גרניאק (להלן – "הנציגות" או "התובעת").

20. חברי הנציגות החדשה הם גב' דניאלה גז שמונתה כחברת נציגות הבית המשותף אך אינה בעלת זכויות בבית המשותף (להלן – "גז"). יצוין כי אחותה של גז, יהודית יעל גרישי, היא בעלת מחצית הזכויות בדירה הידועה כתת חלקה 41 בשטח של 40.20 מ"ר המצויה בקומה השלישית בבית המשותף. חבר הנציגות השני הוא מר יצחק אידלמן (להלן – "אידלמן") אשר מונה כחבר נציגות הבית המשותף ואינו בעל זכויות בבית המשותף. חברת הנציגות השלישית היא גב' ריבה מנוביץ (להלן – "מנוביץ"), בעלת מחצית הזכויות בדירה הידועה כתת חלקה 68 ששטחה 45.80 מ"ר, המצויה בקומה השישית בבית המשותף. חברת הנציגות הרביעית, גב' שירי בנדור (להלן – "בנדור"), היא נציגה מטעם חברת פטסנברו בע"מ, לטובתה רשומה הערת אזהרה על הזכויות בתת חלקה 91 המשמשת כמרפאה. חבר הנציגות החמישי הוא מר אלכס גרניאק (להלן – "גרניאק"), בעל מחצית מהזכויות בדירה הידועה כתת חלקה 84, אשר שטחה הוא 53 מ"ר המצויה בקומה התשיעית בבית המשותף.

תמצית טענות הצדדים בתביעה ההצהרתית:

21. בכתב התביעה, עתרו הנתבעים 3-6 בשם נציגות הבית המשותף הקודמת ועדת הביקורת, לקבלת צו מניעה זמני נגד חברי הנציגות החדשה האוסר עליהם להציג את עצמם כנציגות החוקית של הבית המשותף וכן בקבלת צו אשר יאסור עליהם לאסוף כספים האמורים להיות משולמים לקופת ועד הבית. נטען כי הנציגות החדשה שנבחרה, מונתה באופן בלתי חוקי כנציגות הבית המשותף, תוך יצירת כאוס מכוון והמרדת יתר בעלי הדירות בבית המשותף נגד הנתבעים 3-6 ולכן, יש ליתן פסק דין הצהרתי כי האסיפה הכללית אשר התקיימה בבית המשותף בתאריך 3.12.2019 אינה חוקית וכי תחתה, הנציגות הקודמת לרבות חברי ועדת הביקורת, היא הנציגות החוקית.

22. בכתב ההגנה שהגישה הנציגות נטען כי יש לדחות את התביעה על הסף שכן חברי הנציגות החדשה נבחרו לשמש נציגות חדשה כדין בבחירות דמוקרטיות זאת לאחר שפניות דיירים לנציגות הקודמת לקיום אסיפה כללית, נדחו. כמו כן נטען כי לאחר



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

המינוי, התגלו אי סדרים כספיים משמעותיים בחשבון הבנק של ועד הבית לתקופה האמורה בה כיהנו הנתבעים 3-6 כוועדת ביקורת. חמור מכך, התברר כי חלק מבעלי הנכסים אשר צברו חובות, הם הנתבעים 3-6 בעצמם תוך סיפוח שטחים משותפים לצרכיהם האישיים באמצעות שימוש לרעה בהליכי משפט, תוך ניגוד עניינים חמור. התנהלות הנתבעים 3-6 והנציגות הקודמת המחישה כי היה הכרח בהדחתם מתפקידם. לפיכך, יש לדחות את התביעה על הסף ולחייב את הנתבעים 3-6 בהוצאות ההליך באופן אישי שכן תביעתם הוגשה לאחר הדחתם מתפקידם.

הצדדים לתביעה הכספית

23. התובעת בתביעה הכספית היא הנציגות. הנתבע 1 בתביעה הכספית הוא עו"ד עדי מדליה אשר החל בתאריך 14.12.2015 ועד האסיפה השנויה במחלוקת שבה הודח, שימש נציגות בבית המשותף (להלן – "עו"ד עדי מדליה"). כמו כן, עו"ד עדי מדליה הוא הבעלים של הנתבעת 2, חברת הניהול ע.ב ים ניהול ואחזקה בע"מ, אשר ניהלה בתקופה האמורה ואף מעבר לכך, את הרכוש המשותף בבית המשותף (להלן – "חברת הניהול" או "הנתבעת 2"). הנתבעים 1-7, ייקראו להלן יחד הנתבעים (להלן – "הנתבעים").

תמצית טענות הצדדים בתביעה הכספית

24. התביעה הכספית, הוגשה על סך של 1,020,606 ₪ בגין חוסר שנמצא בקופת הבית המשותף בתקופה האמורה.

25. יצוין כי כבר עתה כי בתאריך 16.11.2020, הותרה הגשתו של כתב תביעה מתוקן לו צורפה חוות דעת כלכלית (להלן – "חוות דעת") שערך מר יהודה נצח (להלן – "המומחה נצח"), אשר מונה כחבר בנציגות החדשה לצד דניאלה גז והסעד הכספי הנדרש הופחת לסך של 903,909 ₪. כמו כן, צורפה לכתב התביעה המתוקן הנתבעת 7, מרכז רפואי רענן (א.נ) בע"מ, אותה מנהל ד"ר זמירה (להלן – "כתב התביעה המתוקן").



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

26. בתאריך 24.5.2020 הגישו בתגובה הנתבעים 3-6 בתביעה הכספית, בקשה למחיקתה על הסף בטענה כי חברי הנציגות התובעת, הגב' דניאלה גז וחברת הניהול אינם בעלי דירות בבית המשותף ולפיכך, אין סמכות עניינית לדון בתביעה. בקשתם זו נדחתה בהחלטה מנומקת שניתנה בתאריך 30.7.2020 (להלן – **"החלטה מתאריך 30.7.2020"**). כמו כן נקבע כי במקום התובעים בתביעה הכספית תבוא נציגות הבית המשותף על ידי דניאלה גז ויצחק אידלמן.

27. בתאריך 14.1.2021 הגישו הנתבעים 3-7 כתב הגנה מתוקן, (להלן – **"כתב הגנה הנתבעים 3-7"**) שבו הוכחשו טענות הנציגות ונטען כי התביעה הכספית היא תביעה קנטרנית וחסרת כל בסיס עובדתי שהוגשה בשיהוי רב מאוד.

28. בתאריך 20.1.2021 הוגש כתב הגנה מתוקן מצד עו"ד עדי מדליה וחברת הניהול לתביעה 218/20 (להלן – **"כתב הגנה הנתבעים 1-2"**) שבו נטען כי יש למחוק את הנתבע 1 מהתביעה, שכן לא היה בעל אחריות אישית בחשבון הבנק של הנציגות הקודמת בשום שלב. כמו כן, אינו בעל זכות החתימה בחשבון הנציגות ועל כן יש לדחות את התביעה נגד הנתבעים 1-2 על הסף.

הצדדים להליך 465/20 ותמצית טענותיהם

29. כאמור הליך 465/20 הסתיים בפשרה אולם קיימת חשיבות לטענות שהועלו בו, לתיקים שבכותרת. לכן יובאו תמצית הטענות.

30. לאור מערכת היחסים הבלתי אפשרית שנוצרה עם הגשת התביעות בתביעה ההצהרתית ובתביעה הכספית, ביקשה חברת הניהול בינואר 2020 לסיים את הסכם ההתקשרות אשר נחתם בתאריך 9.1.2014 בינה, לבין חברי ועדת הביקורת אשר שימשה נציגות בזמנו, לניהול הבית המשותף (להלן – **"הסכם ההתקשרות"**).

31. בתאריך 12.8.2020 הגישו עו"ד עדי מדליה וחברת הניהול, תביעה שכנגד הנציגות, שבה עתרו לקבלת סעד כספי בגין חוב בסך 19,500 ₪ שנוצר עקב אי מילוי אחר תנאי תשלום שנקבעו בהסכם ההתקשרות (להלן – **"הליך 465/20"**).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

32. כמו כן טענה חברת הניהול, כי רק עם תשלום החוב הנתבע בהליך 465/20 וסיום ההתקשרות, יועברו לידי הנציגות המחאות וחומר השייך לדיירי הבית המשותף, המצויים בידי חברת הניהול (ראו פסקה 42 להליך 465/20).

מהלך הדיון בהליכים-בקצרה

33. בתאריך 21.5.2020 התקיים קדם משפט בתביעה ההצהרתית שבו נשמעו טענות הצדדים. בהסכמת הצדדים נמחקה נציגות הבית המשותף כתובעת בתביעה ההצהרתית ונותרו חברי ועדת הביקורת כתובעים. כמו כן וכדי שלא ייווצר ואקום בניהול הבית המשותף, תחת הנתבעים בתביעה ההצהרתית, תירשם נציגות הבית המשותף ברחוב אחוזה 88 רעננה כנציגות המכהנת, עד אשר יתבררו הטענות במלואן. בתום הדיון, ניתנה החלטה המורה כי הסעד הנותר לבירור והכרעה, הוא הסעד ההצהרתי לפיו, האסיפה הכללית שהתקיימה בתאריך 3.12.2019 אינה חוקית ובטלה, לרבות ההחלטות שהתקבלו בגדרה. בהסכמת הצדדים ניתן צו הדדי לגילוי ועיון במסמכים תוך 30 יום, הצדדים התבקשו להגיש תצהירי עדות ראשית והתיק נקבע להוכחות.

34. בשל הטענה להפרת הצו לגילוי ועיון מסמכים שניתן בהחלטה מתאריך 21.5.2020, על ידי הנתבעים 3-6, התקיים דיון בתאריך 7.9.2020 שבו נדונו בקשות הדדיות שהגישו הצדדים למחיקת כתבי הטענות בתביעה ההצהרתית. בהסכמת הצדדים אוחד הדיון בתביעה ההצהרתית עם ההליך בתביעה הכספית. כמו כן, ניתן צו הדדי לגילוי ועיון במסמכים בהליך בתביעה הכספית. עוד נקבע כי כל צד אשר לא יקיים את הצו, יימחקו כתבי טענותיו וכן ניתנו מועדים חדשים להגשת תצהירי עדות ראשית והתיקים נקבעו להוכחות. בשולי הדברים, אך לא בשולי חשיבותם, התבקשו הצדדים לפעול תוך שיתוף פעולה מלא, בשקיפות ובהירות בהתאם להוראות הדין הנהוג.

35. בהחלטה מתאריך 16.11.2020, ולבקשת הנציגות אושר הגשת כתב התביעה מתוקן בתביעה הכספית אשר הוגש בתאריך 18.10.2020, לו נוספה חוות הדעת. אשר להוצאות הבקשה נקבע כי תישקל בגמר ההליך העיקרי (להלן – "החלטה על תיקון כתב התביעה הכספית").



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

36. התיקים הועברו לטיפול לאחר מינויה של כב' המפקחת על רישום מקרקעין אושרת ארפי-מוראי, למפקחת בכירה על רישום מקרקעין באזור ת"א. מכוח סעיף 75(ב) לחוק המקרקעין, והחלטתי לדון בתביעות המאוחדות מהשלב שאליו הגיעו.
37. נוכח הטענות להפרות חוזרות ונשנות מצד הנתבעים בתביעה הכספית בקשר עם הצווים לגילוי מסמכים שניתנו במועדים שונים במהלך ניהול ההליכים, הגישה הנציגות בתאריך 13.4.2021, בקשה למתן פסק דין בתביעה הכספית. ומנגד, הגישו הנתבעים 6-3 בתאריך 11.5.2021, בקשה להורות לנציגות לגילוי והעתקה של מסמכים ספציפיים.
38. בתאריך 20.5.2021 התקיים דיון בתביעות המאוחדות ובתביעה בהליך 465/20, וכן לגבי הבקשות לעיל. בתחילת הדיון ניתנה החלטה אשר הורתה לצדדים בתיקים המאוחדים להמציא את המסמכים הנדרשים על ידם לצד השני תוך 14 ימים ואילו בהליך 465/20 השכילו הצדדים להגיע להסכמות לסילוק מלא וסופי של הסעד הכספי, הסכמות אלו קיבלו תוקף של פסק דין, ללא צו להוצאות (להלן – **פסק דין בהליך 6/465/20**). בתום הדיון נקבעו התיקים המאוחדים לדיון הוכחות ונקבעו המועדים להגשת תצהירי עדות ראשית.
39. בתאריך 22.7.2021 הגישה הנציגות תיק מוצגים לתביעות המאוחדות (להלן – **תיק מוצגי הנציגות**) ותצהירי עדות ראשית מטעמה. שני תצהירים מפי גב' דניאלה גז, תצהיר מפי יהודה נצח המומחה מטעמה וחבר הנציגות, תצהיר מפי הגב' ריבה הבר, ותצהיר מפי עו"ד אריה להב (להלן – **תצהירי עדות ראשית מטעם הנציגות**).
40. בתאריך 20.10.2021 הגישו הנתבעים 7-3 ארבעה תצהירי עדות ראשית החתומים על ידי מר אנקר (להלן – **תצהיר עדות ראשית אנקר**), מר ביטרן (להלן – **תצהיר עדות ראשית ביטרן**), ד"ר ניסים זמירה, הנתבע 5 ובעליה של הנתבעת 7 (להלן – **תצהיר עדות ראשית ד"ר זמירה**) ותצהיר מפי עו"ד אלי אלוש, הנתבע 3 (להלן – **תצהיר עדות ראשית עו"ד אלוש**). לתצהירים אלו צורפו נספחים (להלן – **נספחי הנתבעים 7-3**).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

41. בתאריך 31.10.2021 הגישו עו"ד עדי מדליה וחברת הניהול, תצהיר עדות ראשית משותף אשר נחתם על ידי עו"ד עדי מדליה (להלן – "תצהיר עדות ראשית מדליה") בצרוף תיק מוצגים (להלן – "תיק מוצגים מדליה"). מוצג כו' אשר צורף לתצהיר עדות הראשית של הנתבעים 1 ו-2, הוא תצהיר אשר נחתם על ידי עו"ד ישראל כהן (להלן – "תצהיר עו"ד ישראל כהן") כתמיכה לתצהיר עדות הראשית הנתבעים 1 ו-2, בקשר לעובדות הקשורות אליו.

42. לימים, בתאריך 1.11.2021 ניתנה החלטה על דחיית בקשת הנתבעים 3-7 להוצאת חוות דעת המומחה שצרפה הנציגות לכתב התביעה המתוקן, בטרם דיון ההוכחות תוך שלא נחסמה בפני הנתבעים האפשרות להעלות את טענותיהם בדבר חוות הדעת ומשקלה.

דיוני ההוכחות

43. בתאריך 14.11.2021 התקיים דיון ההוכחות הראשון. שבמסגרתו נחקרו העדים והמצהירים על פי הסדר הבא: מר שלום כהן, ד"ר זמירה, הגב' אורנה זמיר, אנקר, הגב' סימונה אליה, עו"ד עדי מדליה. וכן נחקרו המצהירים גז והגב' ריבה הבר (להלן – "פרוטוקול 14.11.2021").

44. בתאריך 17.11.2021 התקיים דיון ההוכחות השני. לבקשת הנציגות, ניתנה החלטה בתחילת הדיון כי תצהירו של עו"ד להב אשר לא העיד יפסל ויימשך מהתיק, אך בכל הנוגע למסמכים שצורפו לתצהירו זה, יהיו הצדדים רשאים להעלות בסיכומיהם טענות בכל הקשור לקבילותם או למשקלם. בתביעה הכספית נחקרה תחילה גז על ידי עו"ד עדי מדליה וחברת הניהול. לאחר מכן נחקרו המצהירים עו"ד ישראל כהן ועו"ד עדי מדליה על ידי הנציגות (להלן – "פרוטוקול 17.11.2021").

45. לנוכח בקשת הנציגות לצירוף מסמך, נקבע בהחלטה מתאריך 3.1.2022 כי בתחילת דיון ההוכחות, תחקר גז בחקירה ראשית על אודות אותו מסמך שבקשה לצרף ובמסגרת אותה חקירה תוכל להגישו לאחר מכן, ולנתבעים תעמוד האפשרות לחוקרה בחקירה נגדית על אודותיו.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

46. בתאריך 27.2.2022 התקיים דיון ההוכחות השלישי. בהתאם להחלטה מתאריך 3.1.2022, נחקרה תחילה גז. בהמשך הדיון נחקרו בחקירה נגדית עו"ד עדי מדליה וד"ר זמירה המצהיר מטעם הנתבעים 3-7 (להלן – "פרוטוקול 27.2.2022").

47. בתאריך 6.4.2022 התקיים דיון ההוכחות הרביעי. מטעם הנתבעים 3-7 נחקרו בחקירה נגדית המצהירים ביטרן, אנקר ועו"ד אלוש. בהחלטה שניתנה בתום הליך זה ניתנו לצדדים המועדים להגשת סיכומים בכתב בתביעות המאוחדות, לרבות היקפם וכן המועד להגשת סיכומי תשובה מטעם הנציגות (להלן – "פרוטוקול 6.4.2022").

48. בתאריך 22.8.2023, במהלך כתיבת פסק הדין, ולאחר שנוכחתי לגלות כי בתאריך 6.7.2022, תוקן צו רישום הבית המשותף, לרבות התקנון המוסכם, ניתנה אפשרות לצדדים, להשלים את טענותיהם ביחס להשפעת התיקון על הנתבעת 7 (להלן – "ההחלטה מתאריך 22.8.2023").

49. אביא כעת בקצרה את תמצית טענות הצדדים בסיכומיהם.

התביעה ההצהרתית

תמצית סיכומי הנתבעים 3-6 (התובעים בתביעה ההצהרתית)

50. על פי הוראות סעיף 6 לתקנון המצוי שבתוספת הראשונה לחוק המקרקעין (להלן – "התקנון המצוי"), הסמכות להועיד אסיפה כללית שלא מן המניין מוקנית לנציגות, כל אימת שהדבר יראה לה, בתנאים הקבועים כדלקמן: אם דרשו זאת בעליהן של שליש מהדירות לפחות והוגשה דרישה לנציגות. אם חלפו 14 יום מהגשת הדרישה לנציגות ובהעדר פעולה מהנציגות, או אז מוקנית הסמכות לבעלי הדירות אשר ביקשו לקיים אסיפה, והם רשאים להועיד אותה.

51. הוראות סעיף 7 לתקנון הבית המשותף אשר תוקן בעקבות פס"ד גרסטל מורות כי:



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

"ב. בעלי הדירות יקיימו אחת לשנה אסיפה כללית לשם קביעת דרכי ניהולו של הרכוש המשותף, השימוש בו ובחירת נציגות".
ג. הנציגות תקבע את מועד האסיפה הכללית ותועיד אותה".

52. לא הוכח כי שליש מבעלי הדירות בבית המשותף פנו לנציגות הקודמת בדרישה לקיים אסיפה דיירים וכן לא עלה בידי הנציגות החדשה להוכיח כי התקיימו התנאים המוקדמים הקבועים בסעיף 6 לתקנון המצוי, בטרם זימנה את האסיפה הכללית נשוא התביעה.

53. גז, אשר יזמה את המהלך אינה דיירת בבית המשותף, לא הציגה ראיה כתובה בדבר פרסום קיום האסיפה בתאריך 3.12.2019 או ראיה שתלתה מודעה בכתב 14 ימים לפני האסיפה, שבה פורטו נושאי הדיון כדי להבטיח שכל בעל דירה יוכל לשקול את השתתפותו ותהיה לו הזמנות להביע את דעתו.

54. נוסף על כך, בחקירתה העלתה גז טענה חדשה אשר לא הופיעה בתצהירה כלל ולאחר שנכחה במהלך דיוני ההוכחות ובחקירות הנגדיות של כל עדי הנתבעים 3-6. לשאלה מדוע לא הציגה בפני בית המשפט העתק מהמודעה שתלתה לגבי זימון האסיפה מתאריך 3.12.2019, אלא הציגה הזמנה לכינוס האסיפה המוקדמת יותר בתאריך 25.11.2019 השיבה כי כל יום הדפיסה ותלתה 100 הודעות שנתלשו אך לא צילמה או שמרה עותק ממנה (ראו פרוטוקול 14.11.2019, עמוד 17 שורות 23-33).

55. כל העדים שהעידו מטעם הנתבעים 3-6 הצהירו במפורש כי לא קיבלו זימון ולא ראו מודעה בדבר קיום אסיפת הדיירים בתאריך 3.12.2019 (ראו פרוט בסעיף 16 לסיכומי הנתבעים 3-6).

56. מרבית המשתתפים באסיפה הכללית הצביעו באמצעות מיופי כוח. ייפוי הכוח אשר בגינו חתמה דניאלה גז בפרוטוקול הישיבה, כמצביעה מטעם תת חלקה 41, לא הוצג במסגרת ייפוי הכוח המהווים חלק ממוצג ת/14 בתיק מוצגי הנציגות.

57. גם אם הייתה נכונה טענת הנציגות, שאכן ניתנה במועד הודעה בכתב על קיום האסיפה ובה נכללו הנושאים שהועלו בישיבה, בפרוטוקול האסיפה צוינו רק שני



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

נושאים: מינוי נציגות חדשה ושינוי התקשרות עם חברת ניהול. נושא ביטול מינוי ועדת הביקורת, נרשם בכתב יד בפרוטוקול ולכן סביר להניח שלא היה מתוכנן. לפיכך, משלא הועלה מראש, לא ניתן היה להעלותו להצבעה.

58. אסיפת הדיירים שכונסה בתאריך 3.12.2019, שהתיימרה להיות "אסיפה כללית" שבה הוחלט על החלפת נציגות הדיירים, כונסה שלא כדין ואין לראות בה בגדר "אסיפת דיירים" חוקית ולכן כל ההחלטות שהתקבלו בה בטלות מעיקרן. כפועל יוצא מביטולה, אין בסיס חוקי לתביעה הכספית נגד הנתבעים 3-6.

59. על כן יש לקבוע כי ההחלטה שהתקבלה בישיבה בתאריך 3.12.2019, שהתיימרה להיות שלא כדין, אסיפה כללית של בעלי הדירות בבית המשותף ולפיה הוחלט להחליף את נציגות הדיירים הקודמת, כונסה שלא כדין וההחלטות שהתקבלו בה הן מחוסרות תוקף, תוך חיוב הנציגות לשלם לנתבעים 3-6 הוצאות ההליך ושכר טרחת עורך דין.

תמצית סיכומי הנציגות בתביעה ההצהרתית

60. גם אם לכאורה קיים פגם פרוצדוראלי בכינוס האסיפה שבמחלוקת, מושתקים הנתבעים 3-6 כוועדת ביקורת מלטעון לפגם, כאשר פעלו באופן פסול ונמנעו עם הנציגות, מלכנס אסיפה כללית בבית המשותף מאז אוקטובר 2017 בטענה "כשיהיה לנו דוח כספי" (ראו תשובת הנתבע 1 בפרוטוקול דיון הוכחות מתאריך 14.11.2021, עמוד 12 שורה 40 ואילך). דבר זה הוא מחדל, העומד בניגוד גמור להוראות החוק וכן להוראות סעיף 6 לתקנון הבית המשותף, המחייב את הנציגות לכנס אסיפה כללית אחת לשנה.

61. וכן, העדר כינוס אסיפה כללית מטעם הנציגות הקודמת והנתבעים 3-6 מאז אוקטובר 2017, לאור המצב הירוד, הביא להזנחה קשה של הרכוש המשותף. לפיכך, ועל רקע הימנעותה וסירובה המתמשך של ועדת הביקורת להעביר דוחות כספיים ולאפשר לדיירי הבית המשותף לבקרה על כספי הקופה המשותפת, כונסה אסיפת החירום בתאריך 25.11.2019 במטרה לבחון נכונות לקיום אסיפה כללית אשר במסגרתה תערך הצבעה לבחירת נציגות חדשה (להלן – "אסיפת החירום"). הודעה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

על כינוס אסיפת החירום נתלתה בכל רחבי הבית המשותף (ראו כמוצג 12 בהליך מוצגי הנציגות).

62. אף על פי שהנתבעים 3-6 והנציגות הקודמת ידעו על מועד קיום אסיפת החירום, בחרו שלא להגיע ולהשתתף בה ואף ניסו להניא את בעלי הזכויות בבית המשותף מלהגיע ולהשתתף באסיפה (ראו מוצג 13 לתיק מוצגי הנציגות).

63. ההחלטה על כינוס האסיפה הכללית השנויה במחלוקת בתאריך 3.12.2019, התקבלה במעמד אסיפת החירום על ידי למעלה משליש מבעלי הדירות בבית המשותף.

64. לנתבעים 3-6 ולנציגות הקודמת עמדו 14 יום, מהמועד שבו נודע להם על דרישת שליש מבעלי הדירות בבית המשותף לקיים אסיפה כללית, קרי ממועד קיום אסיפת החירום בתאריך 25.11.2019 ועד לתאריך 9.12.2019, ולהודיע מיוזמתם על כינוס אסיפה כללית מטעמם, אך לא עשו זאת.

65. באסיפה הכללית שנערכה כפועל יוצא וכהמשך ישיר לאסיפת החירום בתאריך 3.12.2019, נכחו כשני שליש מבעלי הדירות בבית המשותף כך שההחלטות שהתקבלו בה, תקפות ובהתאם לדין.

66. בנוסף לאמור לעיל, הצהרות הנתבעים 3-6 מעל דוכן העדים, מייתרות את התביעה שכן קיימת סתירה בין הסעד לו עתרו לבין הצהרותיהם. בדיוני ההוכחות השונים טענו כי אינם מעוניינים כלל לשוב ולשמש חברי ועדת ביקורת או כנציגות. כך למשל הנתבע 1 חבר הנציגות הקודמת טען אף הוא בעדותו, כי לא ביקש לחזור להתמנות כחבר נציגות שוב (ראו בהתאמה: פרוטוקול 17.11.2021, עמוד 7 שורות 36-37, עמוד 5 שורות 20-21, עמוד 11 שורות 36-37 ובפרוטוקול 06.04.2022, עמוד 14 שורה 39).

67. וכן, הלכה למעשה, מאז מועד קיום האסיפה השנויה במחלוקת, קוימו שתי אסיפות דיירים נוספות אשר במהלכן נערכו בחירות חוזרות לנציגות הבית המשותף. כך שעסקינן בתביעה תיאורטית חסרת תוחלת אשר יש לדחותה תוך חיוב הנתבעים 6-



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

3 בהוצאות הרבות להן נדרשה הנציגות בגין ניהול הליך סרק ארוך ובפרט, כאשר במסגרת התביעה הכספית התגלו כשלים חמורים בניהול הבית המשותף שביצעו הנתבעים 3-6 והנציגות הקודמת, בעטיים הודחו מתפקידם.

תמצית סיכומי הנציגות בתביעה הכספית

68. יש להטיל על הנתבעים 3-6, ועל עו"ד עדי מדליה, אחריות אישית יחד ולחוד, בגין החוסר הכספי הקיים בחשבון הנציגות לתקופה האמורה בה כיהנו יחד כנציגות הבית המשותף.

69. הוכח כי הלכה למעשה, למרות מינויו של עו"ד עדי מדליה כנציגות, המשיכו הנתבעים 3-6 בתקופה האמורה, יחד איתו לשמש נציגות פעילה ואקטיבית במיוחד, חלף מינויים באופן פיקטיבי כוועדת ביקורת. ממסכת הראיות עולה כי חלק מפעולות והחלטות הנתבעים בתקופה האמורה נבעו מאינטרס אישי כדי להימנע מתשלום דמי הניהול או תשלום מופחת, זאת בלי לדווח או לקבל את הסכמת דיירי הבית המשותף, תוך דחייה בלתי סבירה של קיום הוראות פסק דין גרסטל ופסק דין 292/14 לגבי אופן חישוב גביית דמי הניהול. התנהלותם זו, מנוגדת לדין ועולה לכדי מעילה באמון שנתנו בהם בעלי הנכסים בבית המשותף.

70. חרף הוראות פסק דין גרסטל, מאז שנת 2014 המשיכו הנתבעים 1-6 לגבות מיסי ועד מדיירי הבית המשותף עבור שטחי הצמדות, במודעות מלאה, היות שהחישוב מנוגד לחוק ולהוראות פסק דין גרסטל ופסק דין 292/14 (ראו נספח 14 לתצהיר ד"ר זמירה) בעקבותיו. ראו כתימוכין נספח א 2, עמוד 8 לתצהירו של עו"ד עדי מדליה: "חלוקת דמי ניהול ואחזקה / ועד בית – דווח על בעיה לפיה הגבייה אינה אחידה ובניגוד לחוק (סעיף 58). בשלב ראשון הוסכם להמשיך עם השיטה הנוכחית אבל יש לעדכן הדיירים ולעבור לשיטה הנכונה לרבות תביעות נגד מפירי חוק ותשלום".

71. אולם כאמור, רק בשנת 2017 הפסיקו הנתבעים להטיל חיוב בגין שטחי הצמדות ועקב כך, העלו את התעריף הכללי מ- 6.9 ₪ למ"ר ל- 11.1 ₪ למ"ר. דחיית שינוי אופן חישוב דמי הניהול בתקופה האמורה גרמה לחוסר בקופת הנציגות.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

תמצית טענות הנציגות ביחס לנתבע 4, אליעזר ביטרן

72. הוכח כי ביטרן – אשר חמק באופן קבוע מתשלום דמי ניהול במלואם, ידע היטב כי עליו לשלם דמי ניהול בסכום חודשי של 4,640 ₪ לחודש הן על פי פסיקתא שניתנה בעניינו בשנת 2010, הן מכוח הוראות פסק דין גרסטל והן לאור הקביעה בפסק דין 292/14.

73. חרף הוראות פסקי הדין הודה ביטרן בחקירתו כי שילם מאז ומעולם באופן קבוע 2,000 ₪ לחודש בלבד בגין מיסי ועד ואף פחות מכך (ראו פרוטוקול 06.04.2022 עמוד 60 שורות 17-18).

74. יש לדחות את טענת ההגנה וכן טענת יתר הנתבעים כי פסק דין בהליך 523/15, שעניינו הליך משפטי אחר שניהלו הנתבעים 1-6 בערכאה זו, בעניין תשלום דמי ועד בית עבור תת חלקה 90 שבבעלות מרכז ראשונים (אשר משמשת כחניון התת קרקעי), התיר לביטרן לשלם תעריף מופחת (להלן – "פס"ד דין 523/15") (ראו נספח 16 לתצהיר ד"ר זמירה).

75. בפסק דין 523/15 הגיעו הצדדים בו, קרי, הנציגות הקודמת ומרכז ראשונים להסדר פשרה שקיבל תוקף של פסק דין בתאריך 5.12.2016. אף על פי שביטרן, חבר הנציגות דאז, לא היה צד להליך, התנה את הסכמתו להסכם הפשרה בכך שיצוין בהסכם כי מרכז ראשונים לא תתנגד על החלת התעריף המופחת שקיבלה על תת החלקה שבבעלותה גם על תת החלקה שלו, הנמצאת אף היא באחת מקומות המרתף בבית המשותף ומשמשת כאולם ספורט (ראו סעיף 4 לנספח 16 לתצהיר ד"ר זמירה).

76. התחייבותה של מרכז ראשונים, לא להתנגד להחיל את התעריף המופחת שקיבלה על החניון תת קרקעי שלה, גם על תת חלקה 4 המשמשת את ביטרן כאולם ספורט, אינה מכשירה את מתן ההנחה שקיבל לאורך השנים. גם אם לכאורה הייתה מבוצעת בדיעבד התאמה לסכום זה, היה על ביטרן לשלם סך של 2,160 ₪ לחודש.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

77. ביטרון המשיך לשלם 2,000 ₪ בלבד, כאשר עובדה זו הוסתרה מיתר דיירי הבית המשותף, לא דווחה כלל בפרוטוקולים של האסיפות הכלליות שהתקיימו ולא קיבלה את הסכמת הרוב הדרוש לכך.

78. לפיכך, החל בינואר 2014 ועד מועד הגשת התביעה (אוקטובר 2020), נוצר חוסר בקופת הועד בגין הפרשים בין התשלומים ששילם ביטרון לבין מה שהיה צריך לשלם במשך 84 חודשים, המסתכם בסך של 216,480 ₪ בערכם הנומינאלי ובתוספת ריבית כדין עד למועד הגשת התביעה מסתכם בסך של 233,144 ₪, אותן יש להשית עליו.

תמצית טענות הנציגות ביחס לנתבעת 7, מרכז רפואי רענן

79. אין מחלוקת כי הנתבעת 7, אשר לטובתה רשומה הערת אזהרה על תת חלקה 92, היא בעלת הזכויות בתת חלקה 92. אין מחלוקת כי שטחה (ללא הצמדות) של תת חלקה 92 הוא 200.80 מ"ר (ראו עמוד 14 למסמכים הנוספים אשר צורפו לתצהירו של ד"ר זמירה) וכי הנתבעת 7, לא שילמה עבורה דמי ניהול מעולם.

80. מהסכם המכר אשר נחתם בינה לבין המוכרת - מרכז ראשונים עולה כי עם הקניית זכות השימוש בתת חלקה 92, חלה על הנתבעת 7 באופן פוזיטיבי החובה לשאת בתשלום חלקה היחסי בהוצאות הרכוש המשותף בבית המשותף (ראו סעיף 10.4 וסעיף 15 להסכם המכר, נספח 9 לתצהיר עדות ראשית ד"ר זמירה), גם אם טרם נרשם הנכס בלשכת רישום המקרקעין.

81. אין מחלוקת כי הנתבעת 7 משתמש כבעלים בתת חלקה 92 כמרפאה שהקימה מאז המועד שבו קיבלה הנתבעת 7 את החזקה בה, הוא, קרי, מתאריך א' בשבט תשע"ה (21.1.2015), מועד חתימת הסכם המכר.

82. פעם אחר פעם נתפס ד"ר זמירה בחוסר אמינותו כאשר השיב תשובות סותרות לעובדה כי תת חלקה 92 הוצאה למכירה על ידו (ראו פרוטוקול 27.2.2022 עמוד 54 שורות 6-21). שינוי הגרסאות מאיין לחלוטין את אמינותו כעד (דוגמאות נוספות מפורטות בסעיף 34 לסיכומי הנציגות).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

83. הרציונל העומד בבסיס הוראות סעיף 77ב לחוק המקרקעין המחיל את הוראות סעיף 58 לחוק גם על בתים משותפים שלא נרשמו כבתים משותפים, תקף על הנתבעת 7. הוסיפה הפסיקה וקבעה כי יש להפריד בין הסדרת רישום הזכויות הקנייניות לבין תשלום דמי "החזקה וניהול" של הרכוש משותף (רע"א 259/99 חב' פליציה ראובן בע"מ נ' סופיוב פ"ד נה(3) 385, פורסם בנבו (11/03/01)). דין טענת ההגנה שהעלה ד"ר זמירה כי לא שילם דמי ניהול עבור תת חלקה 92 הואיל ולא הושלם רישומה כתת חלקה, ולפיכך, יש לראות בה כהצמדה השייכת למרכז ראשונים, להידחות.

84. ראיה נוספת לכך שיש לחייב את הנתבעת 7 בתשלום מיסי ועד בגין תת חלקה 92 מצויה בפרוטוקול האסיפה הכללית שהתקיימה בתאריך 14.12.2015 בבית המשותף. בפרוטוקול זה (ראו נספח יז לתצהיר עדות ראשית מטעם עו"ד אלוש) מתנוססת חתימתו של ד"ר זמירה פעמיים, הן כמצביע בשם הנתבעת 7 כבעלת תת חלקה 37 והן כבעלת תת חלקה 92. לפיכך, מנוע הוא מלטעון שאין לחייבו שכן זכות ההצבעה באסיפות הכלליות נובעת מהחובה להשתתף בהוצאות הבית המשותף.

85. מכיוון ששטחה של תת חלקה 92 הוא 200.8 מ"ר ודמי ועד הבית אשר נקבעו הם בשיעור של 11.1 ₪ למ"ר, עומדים דמי הניהול שהיה על הנתבעת 7 לשלם על סך חודשי של 2,229 ₪. חובה של הנתבעת 7, מהתאריך 21.1.2015, מועד קבלת החזקה ועד למועד הגשת התביעה (אוקטובר 2020) ומסתכם ב- 69 חודשים, המהווים חוב נומינאלי בסך 153,801 ₪ ובתוספת ריבית כדין עד מועד הגשת התביעה עומד חוב דמי הניהול בגין תת חלקה 92 על סך של 163,764 ₪. לפיכך, על הנתבעת 7 לשלם סכום זה לנציגות לאלתר.

86. לנתבעת 7 קיים חוב נוסף של תשלום דמי ניהול בגין תת חלקה 37 אשר נוצר מחיוב חסר שאינו תואם את התעריף שנקבע בשיעור של 720 ₪ לחודש במהלך השנים 2016-2014. החוב והחוסר בגין 36 חודשים מסתכם בסך של 25,920 ₪ ובתוספת וריבית כדין עד למועד הגשת התביעה סך של 29,060 ₪, אותו גם יש להשית על הנתבעת 7.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

87. קיימת לנתבעת 7 יתרת חוב נוספת בסך 3,996 ₪ לשנת 2017 (ראו נספח כה לתצהירו של הנתבע 1 – עמוד 12), בגין יחידה 37 לשנת 2017 אשר בתוספת ריבית כדן מסתכם בסך של 4,296 ₪ אותו גם יש להשית על הנתבעת 7.

88. בתאריך 30.8.2023, ובהמשך להחלטה מתאריך 22.8.2023, השלימה הנציגות את סיכומיה ביחס לנתבעת 7 וטענה כי נושא השלמת רישום הבית המשותף בתאריך 6.7.2022, אין בו כדי להשפיע בשאלת החבות שכן הוא הליך פרוצדוראלי רישומי בלבד. עם זאת הרישום מוכיח את טענת הנציגות ולפיה מרגע השלמת בניית היחידה, היא אינה הצמדה אלא יחידה שלמה ונפרדת אשר נועדה לשמש עסק.

89. אי אפשר להשלים עם מצב בו הנתבעת 7, תשתמש במשך שנים ברכוש המשותף, אך תמנע במכוון את השלמת תיקון צו הבית המשותף שאחרת יצא חוטא נשכר. הנתבעת 7 החלה לשלם את דמי החזקת הרכוש המשותף בתאריך 1.1.2023, דבר שהוא הודאת בעל דין. עם זאת, יש להוסיף כי אף על פי שבתאריך 6.7.2022 תוקן צו רישום הבית המשותף, הנתבעת 7 החליטה לשלם רק בתאריך 1.1.2023, כך שאף שהיא סבורה שאין ברישום כדי להשפיע על שאלת החבות, שאחרת הייתה משלמת מייד לאחר תיקון הצו. הנציגות הפנתה בסיכומיה לפסק הדין שניתן בעניין (המפקח על המקרקעין נתניה) 276/20 נציגות הבית המשותף מרח' משפחת מלבסקי 11, נתניה נ' קרן פז חברה לבנין בע"מ (נבו 08.06.2023) (להלן – "פסק דין קרן פז") וחזרה על טענותיה בעניין הסכם המכר שבין הנתבעת 7 לבין מרכז ראשוניים שאף ממנו לטענתה אפשר ללמוד בקשר לחבותה.

**תמצית טענות הנציגות נגד הנתבעים 1-6 בדבר חוסר הנובע מתשלומי יתר
שהעבירה הנציגות הקודמת בשנת 2018 לעו"ד ישראל כהן**

90. עו"ד ישראל כהן שימש יועץ של נציגות הבית המשותף והועסק על ידה בהסכם שנחתם כריטיינר בשכר של 1,000 ₪ לחודש (להלן – "הסכם העסקה") (ראו נספח ב' לכתב הגנה הנתבעים 1 ו-2).

91. בדוח הוצאות והכנסות לשנת 2018 אשר נערך על ידי הנתבעים 1 ו-2 כמצג אשר הוצג לכלל בעלי הנכסים בבית המשותף בגין השנים 2017-2018 דווחה הנציגות הקודמת



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

כי שולמו לעו"ד ישראל כהן תשלומים בסך 20,824 ₪. אלא שלאחר בדיקה מעמיקה בחשבון הנציגות הסתבר כי סך כל ההמחאות שהופקדו לפקודת עו"ד ישראל כהן בין השנים 2017-2018 עמד על סך כולל של 90,624 ₪.

92. למעשה, מחשבון נציגות הבית המשותף בוצע תשלום עודף לעו"ד ישראל כהן בסך כולל של 65,659 ₪ (להלן – "התשלום העודף") (ראו מוצג 7 לתצהיר עדות ראשית דניאלה גז).

93. בחקירתו לא ידע עו"ד עדי מדליה לתת הסבר לתשלום העודף ששולם בשנת 2018 לעו"ד ישראל כהן (ראו עמוד 30 שורה 21 ועמוד 31 שורה 14, פרוטוקול הוכחות 27.02.2022). כמו כן, התברר כי שולמו לעו"ד ישראל כהן תשלומים מקופת הבית המשותף עבור הליכים משפטיים אישיים שניהלו חברי הנציגות. דוגמה לכך היא תביעה בערכאה זו בהליך 588/14 שבה טיפל עו"ד ישראל כהן לה היו הצדדים חברת א.ב.ס אור בע"מ, אשר בבעלות עו"ד אלי אלוש, נגד מרכז ראשוניים (ראו עמוד 36 שורה 28 עד עמוד 37 שורה, פרוטוקול הוכחות 27.02.2022).

94. למעשה, מעבר להסכם ההעסקה של עו"ד ישראל כהן, לא הוצג הסכם שכר טרחה אחר או חשבוניות מס, מהם אפשר ללמוד במדויק בגין אילו הליכים שולמו לעו"ד ישראל כהן תשלומים עודפים מקופת הנציגות, יש מקום לחייב את הנתבעים 1-6, יחד לחוד להשיב לקופת הנציגות את תשלומי היתר בסך 65,659 ₪ אשר שולמו לו ובתוספת ריבית כדין מסתכמים בסך של 67,257 ₪.

**תמצית טענות הנציגות נגד הנתבעים 1-6 לגבי גרעון כספי כולל בקופת הנציגות
בסך 336,993 ₪ עקב התנהלות חשבונאית לא תקינה**

95. בתקופה האמורה שבה ניהל עו"ד עדי מדליה את הרכוש המשותף, תחילה באמצעות חברת הניהול שבבעלותו ולאחר מכן כנציגות, הוצאו כספים מקופת הוועד בלי שהדבר יבוא לידי ביטוי בדוחות הכספיים. עו"ד עדי מדליה, אף הודה בחקירתו כי הדוחות הכספיים שהוציאה חברת הניהול אינם מדויקים (ראו עמוד 22 שורה 10 וכן עמוד 31 שורות 3-4 לפרוטוקול 27.02.2022) וכי סך ההכנסות מהשכרת הרכוש המשותף בפועל, נמוכות עוד יותר מהסכומים שהיו צריכים להיכנס לקופת הוועד.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

96. עו"ד עדי מדליה ניסה לתת הסברים לגירעון אך רק ביחס לסך של 105,300 ₪ מתוכו. הסברים אלו אשר נטענו להיות בגין קיזוזים שבוצעו, חסרי כל בסיס עובדתי הואיל ולא פורטו בדוחות הכספיים בזמן אמת ולפיכך, אין לקבלם (ראו פירוט רחב בסעיף 91 לסיכומי הנציגות).

97. נוסף לכך, קו ההגנה אשר ננקט בידי הנתבעים אשר הציג פגמים בהתנהלות הנציגות כדי להצדיק את החוסר הכספי העצום בקופת הועד בתקופת כהונתם, מנוגד בעליל לשיטת ההתנהלות החשבונאית של הנציגות הקודמת ואף סותר את המתודולוגיה שהוצגה על ידם אשר פרטה כי הדוחות הכספיים, נערכו על בסיס מזומן. יתרת חוסר בלתי מוסברת בסך 175,476 ₪, יוחסה על ידי הנתבעים לגבייה שבוצעה אחרי שנת 2019, על ידי הנציגות – כך שלטענת הנתבעים, בעצם לא קיים חוסר.

98. חוות דעת המומחה אשר צורפה, התבססה על אותה השיטה על פיה נקטו הנתבעים להפיק את הדוחות הכספיים ולהתנהל במשך השנים, קרי, שיטת המזומן. משמעות הדבר לדוגמה, כי חלק מהתקבולים שהתקבלו בשנת 2014, אף על פי שמהווים תשלומים בגין חובות לשנים עברו, נזקפו על ידי המומחה כהכנסות לשנת 2014.

99. הנתבעים לא טרחו והציגו חוות דעת נגדית או מתודולוגיה חלופית לביצוע תחשיבי החוב של הנציגות או לא ביקשו כי ימונה מומחה מטעם המפקח. לפיכך, יש לקבל את חוות דעת המומחה שהוגשה במלואה ואת הגירעון הבלתי מוסבר בקופת הבית המשותף.

100. המרוויחים העיקריים מהפרת הדין ופסקי הדין הם שני חברי הנציגות, ד"ר ניסים זמירה וביטרן שכן היחידות בבעלותם הן יחידות גדולות שיש להן שטחי הצמדה קטנים. לפיכך, נדחתה על ידם ככל הניתן העלאת התעריף זאת באמצעות השארת אופן החיוב הקודם תוך הטלת חיובי יתר על יתרת בעלי הנכסים.

101. החלק בגירעון המתייחס לגביית חוסר בתקופה האמורה עומד על סכום בסך 305,923 ₪ ובתוספת ריבית כדין עד למועד הגשת התביעה עומד על סך של 336,993 ₪. בהעדר הבאת חוות דעת אחרת נגדית על ידי הנתבעים, או דוחות כספיים שונים



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

מהם אפשר ללמוד היכן אותם כספים – יש לקבל את תוצאות חוות הדעת, אשר לא נסתרה ולהטיל את האחריות על החוסר והשלמתו, על הנתבעים יחד לחוד.

טענות הנציגות להטלת אחריות אישית על הנתבע 1, עו"ד עדי מדליה

102. על פי הפסיקה והחוק, חברי הנציגות המשמשים כשלוח של שאר הדיירים וכאחראים על כספי הנציגות, הן חבים באחריות אישית מכוח חוק השליחות תשכ"ה-1965 (להלן – "חוק השליחות") וחוק השומרים תשכ"ז-1967 (להלן – "חוק השומרים"). מתוקף מעמדם חלות על כולם נורמות מחמירות של הגינות, יושר ונאמנות, המטילות רמת התנהגות גבוהה יותר מזו של תום לב (ראו: ת"א (עכו) 39131-01-19 פאני צור נ' עו"ד עוז מזרחי (נבו) 13.1.2021) (להלן – "עניין עוז מזרחי"); ת"א (י-ם) 58251-11-12 אסתר ביהם ואח' נ' דניס צין (נבו) 01.03.16) (להלן – "עניין דניס צין"), פרופ' ג.טדסקי במאמרו "על נציגות הבית המשותף" הפרקליט לו (תשמ"ד-1984), עמוד 12). האמור לעיל הוא בבחינת קל וחומר ביחס לנציגות שהייתה גם חברת ניהול בשכר, שכן לשם כך בדיוק שולם לה שכרה והאחריות שהיא נושאת על כתפיה רבה עוד יותר.

103. חרף היותו עורך דין המודע לדין – היה עו"ד עדי מדליה שותף להפרת הדין כאשר הפר במודע את הוראות פסק דין גרסטל ואת פסק דין 292/14, העניק הנחות עתק לחברי הנציגות וחברי ועדת הביקורת הנתבעים 4 ו-5 ושלשל לחברת הניהול שבבעלותו כספים רבים ביתר, ללא שום תיעוד ומבלי שהדבר תועד בדוחות הכספיים.

104. עוד בשנת 2015 בפסק הדין בהליך 292/14, עמוד 6 פסקה 17, נמתחה ביקורת קשה על עו"ד עדי מדליה, כנציגות התובעת שם, בזו הלשון על ידי כב' המפקחת טלי להב:

"יש להצר על התנהלותה החשבונאית של התובעת, אשר מביאה לכלל העדר חיוב בשל העדר תשתית ראייתית. טוב תעשה התובעת אם תקפיד על אזכור שיעור חיוב למ"ר בהסכמי הניהול ובוודאי במסמכי ניהול החשבונות המטופלים על ידה. התנהלות שכזו מחוייבת בהוראות הדין בכלל ובהוראות התקנון המצוי בפרט ולעת זאת, אף הושגה בהירות שעניין החיוב החל על חלקות המשנה השונות של הבית".



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

105. עו"ד עדי מדליה החזיק בשלושה תפקידים: כנציגות, בעליה של חברת הניהול בבית המשותף ואף שימש עורך הדין של הנציגות (ראה הסכם שכ"ט נספח ב' לתצהיר מדליה, פסקה 6). כמו כן, פעל עו"ד עדי מדליה בצוותא עם הנתבעים 3-6 כדי להעביר חלקים מהרכוש המשותף לצמיתות לחברה אשר בבעלות עו"ד אלוש, כאשר לכל אחד מהחברים ניתן שלל על חשבון הקופה המשותפת. ביטרן וד"ר זמירה זכו להטבות במאות אלפי שקלים בגין אי תשלום דמי ניהול תשלומים עודפים ללא תיעוד לכיסו של עו"ד עדי מדליה. דוגמה לכך הוא ה"בונוס" הלא ברור שניתן לחברה שבבעלותו (ראו חשבונית מס. 493 שהוצגה).

106. הוכח כי עו"ד עדי מדליה היה הרוח החיה בייצוג המשפטי, זה שבקיא בפרטים של כלל ההליכים המשפטיים וזה אשר שימש דה פקטו כעורך הדין של נציגות הבית המשותף. עוד התברר כי רעייתו, עורכת דין בעצמה, המייצגת אותו ואת חברת הניהול בהליכים, ייצגה בעבר, לבקשתו, את נציגות הבית המשותף (ראו נ/11 עמוד 3), זאת בניגוד לעדותו בה הוכחשה עובדה זו; דוגמה המעידה על חוסר אמינותו.

107. עו"ד עדי מדליה בכובעו כנציגות וכחברת הניהול בבית המשותף, לא ערך דוחות כספיים כנדרש בחוק ובתקנון (בשנת 2017 לא נערך דוח כספי כלל) ולא ביצע תיעוד של ההוצאות כראוי וכנדרש. לא רק שהדיווחים לבעלי הנכסים היו חלקיים ומוטים אלא גם לא בוצע תיעוד של בעלי הנכסים שלא שילמו דמי ועד.

108. פעם אחר פעם ניסה עו"ד עדי מדליה לגלגל את האחריות לכתפיו של עו"ד ישראל כהן וטען כי ביצע את עבודתו "בהתאם לייעוץ משפטי שקיבל", כאשר עו"ד ישראל כהן העיד בחקירתו כי היה מעורב בהליכים משפטיים של הבית המשותף באופן בסיסי ביותר (ראו עמוד 20 שורה 10 לפרוטוקול הוכחות 17.11.2021). כל ניסיונותיו של עו"ד עדי מדליה להטיל את האחריות למחדל שיצר בעצמו על כתפיו של עו"ד ישראל כהן, ממחישים את גודל המצוקה אליה נקלע שכן בין היתר, היה מודע לתשלומי החסר מצד חברי הנציגות.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

109. אין מחלוקת בין הצדדים כי משנת 2014 נוהל הבית המשותף באמצעות הנתבעת 2 (חברת הניהול) על פי תקציב של 55,000 ₪ לחודש (נספח א' לתצהיר הנתבעים 1 ו-2). אין מחלוקת כי תקציב זה נותר קבוע לכל אורך התקופה האמורה.

110. תשלומי היתר שביצע עו"ד עדי מדליה לחברת הניהול שבבעלותו, בקיזוז חשבוניות שהומצאו באיחור ניכר מסתכמים בסך 25,495 ₪ עבור הוצאות שהוציאה חברת הניהול כמפורט בחשבונית מס מספר 493 שהציגה, שעניינה תשלום בנוסח תמוה לעצמה אשר אושרה לתשלום על ידי עו"ד אלוש, חבר ועדת הביקורת.

111. מהאמור לעיל ניתן להסיק כי עו"ד עדי מדליה הפר ומעל באחריות שניתנה לו לתקופה שבה שימש נציגות הבית המשותף. לפיכך, יש להטיל עליו אחריות אישית ולהורות לנתבעת 2 להחזיר לקופת הנציגות סך של 25,495 ₪ ששילם לעצמו כבנוס – בו בעת שקופת הבית המשותף נמצאת בחוסר.

טענות הנציגות להטלת אחריות אישית על הנתבע 3, עו"ד אלי אלוש

112. בין השנים 2014-2019 כיהן עו"ד אלוש כיושב ראש נציגות הבית המשותף והוביל את חברי הנציגות האחרים, הלכה למעשה (ראו נ/25 ועמוד 15 שורות 13-15 לפרוטוקול 06.04.22). עו"ד אלוש שימש אף כעורך הדין של הנציגות (ראו מוצג נ/26).

113. אין חולק כי עו"ד אלוש אשר היה זה שפעל למינוי עו"ד עדי מדליה כנציגות הבית המשותף. בחקירתו הנגדית הודה עו"ד עדי מדליה כי מינויו בשנת 2015 כנציגות, מעבר להיותו חברת ניהול לא העניק לו שום סמכויות נוספות וכי מדובר במינוי פיקטיבי (ראו: עמוד 11 שורה פרוטוקול הוכחות 14.11.21, עמוד 24 שורות 21-23, פרוטוקול 17.11.21, עמוד 19, שורות 1-13, פרוטוקול 27.2.22).

114. בתאריך 17.5.2016, לאחר שהתמנה כחבר ועדת ביקורת, הגיש עו"ד אלוש המרצת פתיחה נגד נציגות הבית המשותף (נספח 3 למוצג 6 בתיק מוצגי הנציגות) (להלן – "המרצת פתיחה"). לימים התבררה המרצת הפתיחה כתביעה פיקטיבית אשר



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

באמצעותה ביקש עו"ד אלוש להשתלט לצמיתות על חלקים נרחבים מהרכוש המשותף הצמודים לתת החלקה שבבעלותו (ראו סעיף 17, שם).

115. רעייתו של עו"ד עדי מדליה, הייתה זו אשר הגישה תגובה להמרצת פתיחה בשם הנציגות, שבה הביעה את הסכמתה לבקשה (ראו נספח 4 למוצג 6 בתיק מוצגי הנציגות). הסכם פשרה עליו חתומים עו"ד אלוש ועו"ד עדי מדליה בכובעו כנציגות, קיבל תוקף של פסק דין בתאריך 29.6.2016 והשטח הועבר לצמיתות (להלן – "פסק דין אלי אלוש"). כל ההליך המתואר לעיל, הוסתר מכלל בעלי הנכסים בבית המשותף. היחידים שידעו בדבר המרצת הפתיחה בזמן אמת היו הנציגות וחברי ועדת הביקורת והנתבעים ביטרן, ד"ר זמירה ואנקר הודו בעצמם שבעלי הנכסים לא ידעו על התביעה בזמן אמת, אלא לאחר מכן (ראו תצהיר ביטרן, עמוד 10 פסקה 56, תצהיר עדות ראשית ד"ר זמירה בפסקה 60, ותצהיר אנקר בפסקה 73).

116. פסק דין אלי אלוש נפתח באופן נדיר על ידי בית המשפט לאחר שבינואר 2020 הוגשה בקשה לביטולו על ידי הנציגות. עם ביטול פסק דין אלי אלוש, הושבו לכלל בעלי הנכסים בבית המשותף שטחי הרכוש המשותף שעליהם השתלט בעורמה (ראו מוצג 11/).

117. עו"ד אלוש, אשר מונה ליושב ראש ועד הבית ולאחר מכן כחבר ועדת הביקורת, מעל באימון שניתן לו ופעל בניגוד לחוק השליחות וחוק השומרים וחמור מכך, ניצל את מעמדו. לפיכך, יש להטיל עליו אחריות אישית לחוסר הכספי הרב בחשבון הבנק של הנציגות.

תמצית טענת הנציגות בדבר הטלת אחריות אישית על ד"ר זמירה וביטרן

118. ד"ר זמירה וביטרן שימשו כחברי הנציגות במשך שנים, למרות הכחשותיהם מעל דוכן העדים (ראו מוצג נ/18, פרוטוקול מאוקטובר 2011). עצם ההכחשה ממחיש כי חטאו לתפקידם.

119. ד"ר זמירה וביטרן העדיפו את טובתם האישית וידעו היטב כי ביטול חיוב ההצמדות בחישוב דמי הניהול, יישום פסק דין גרסטל ופסק הדין בהליך 292/14, משמעותם



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

העלאה משמעותית של מיסי ועד החלים עליהם באופן אישי והם העדיפו במקום לבצע את הוראות פסקי הדין, להעניק הנחות זה לזה בהיקף של מאות אלפי שקלים, זאת בלי שיידעו את יתר בעלי הנכסים בבית המשותף וקיבלו את אישורם מראש. בכך פעלו ד"ר זמירה וביטרן בניגוד לאחריות המוטל עליהם על פי הוראות חוק השליחויות וחוק השומרים ומעלו באמון שנתנו בהם דיירי הבית המשותף כאשר נבחרו לשמש נציגות וכוועדת ביקורת.

הטלת אחריות אישית על הנתבע 6, דורון אנקר

120. אנקר עצם את עיניו משך שנים רבות ומחדליו אינם עומדים בקנה אחד עם האחריות המוטלת עליו והאמון שניתן בו על ידי בעלי הנכסים בבית המשותף כחבר נציגות או ועדת ביקורת מכוח הוראות חוק השליחות וחוק השומרים.

121. אנקר מונה כחבר ועדת ביקורת בשנת 2015, במהלך פיקטיבי אשר נועד להסיר ממנו אחריות כחבר נציגות. בחקירתו הנגדית הודה אנקר כי תפקידו בפועל לא השתנו בין התקופה שבה היה חבר נציגות לבין מינויו כחבר ועדת ביקורת (ראו עמוד 6, שורות 28-46 פרוטוקול 14.11.21).

122. במקרה דנן הנתבעים 1-6 מעלו יחד באופן חמור באמון שניתן להם על ידי בעלי הנכסים בבית המשותף והעדיפו את טובתם האישית על פני טובת הכלל. יוער כי לא בכדי נמנעו הנתבעים לזמן לעדות את מר שלמה פרידמן (להלן – "מר פרידמן") אשר לטענתם היה "הרוח המובילה בגזברות הבניין" (ראו עמוד 25 שורה 20 לפרוטוקול 17.11.2021). מר פרידמן התפטר מהנציגות הקודמת וביקש להרחיק עצמו מהנתבעים ומעשיהם הפסולים. הנתבעים ידעו כי עדותו תעמוד להם כרועץ וניסו להעביר אליו את האחריות. הנתבעים בחרו במודע שלא לזמן את מר פרידמן לעדות, דבר שלא יכול לעמוד לזכותם.

123. **לסיכום**, מבקשת הנציגות לקבל את תביעתה ולהורות לנתבעים לשאת בתשלום הכספים לטובת הנציגות כמפורט להלן:

א. על ביטרן לשאת בתשלום הסך של 233,144 ₪ בגין חוב דמי ניהול לתקופה האמורה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

- ב. על ד"ר זמירה והנתבעת 7, מרכז רפואי רענן לשאת בתשלום הסך של 163,764 ₪ בגין חוב דמי ניהול עבור תת חלקה 92 לתקופה האמורה בהתאמה, וכן סך של 29,060 ₪ + 4,296 ₪ בגין חוב דמי ניהול עבור תת חלקה 37 כאמור לעיל.
- ג. יש לחייב את הנתבעים 1-6 יחד לחוד באופן שווה בהחזר התשלומים הבאים שהוצאו מחשבון הנציגות – שלא כדין:
- בגין תשלום יתר שבוצע לפקודת עו"ד ישראל כהן בסך של 62,257 ₪, אשר כאמור לעיל לא גובה בחשבוניות מס או באמצעות אסמכתאות אחרות ובניגוד להסכם שנחתם בין הצדדים.
- בגין תשלום יתר שבוצע לפקודת חברת הניהול בסך של 25,495 ₪ כבנוס לא ברור. בגין גרעון נוסף בלתי מוסבר בחשבון בקופת הועד בסך של 336,993 ₪.
- ד. כמו כן, יש להביא בחשבון את התנהלותם הדיונית של הנתבעים כפי שתוארה לעיל ולחייבם, יחד ולחוד בהוצאות הנציגות ושכר טרחה מלא בגין ניהול ההליך דנן.

תמצית טענות עו"ד עדי מדליה וחברת הניהול בסיכומיהם (הנתבעים 1 ו-2)

124. מטרת התביעה בתביעה הכספית היא להכפיש את שמם של הנתבעים 1-2. הנתבעים 1 ו-2 פעלו למצות את הגבייה מכלל דיירי הבית המשותף ובתקופה האמורה אף קיימו מספר אסיפות דיירים, שלחו עדכונים שוטפים לבעלי הדירות אשר כללו פירוט בנושא בעיות כספיות, חובות והתחייבויות, מצב התביעות מול משפחת הבר, גביה אחזקה, זכויות ועוד.

125. אין לצפות מחברת הניהול כי תיקח אחריות על מיסי ועד בית שלא שולמו על ידי דיירי הבית המשותף שכן בהסכם הניהול, לא קיימת התחייבות לגביה של 100% מדמי ניהול מכלל דיירי הבית המשותף. לא יעלה על הדעת כי הנציגות תדרוש מהנתבעים לשלם כספים שלא שולמו על ידי בעלי זכויות אחרים.

126. מתוקף הוראות סעיף 69 לחוק המקרקעין ובהתאם לסמכותה התקשרה בשנת 2014 הנציגות דאז בהסכם עם עו"ד ישראל כהן. עו"ד ישראל כהן, היה אמון בתקופה האמורה ועד 2019, על כל הטיפול המשפטי וייצוג הנציגות באופן שוטף על בסיס הסכם שכר טרחה (ראו נספח ב' לכתב ההגנה הנתבעים 1 ו-2) בקשר לתביעות וטיפול בחובות הדיירים ושימש יועץ המשפטי של הנציגות.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

127. במהלך שנת 2015 נוכח קיומם של תביעות משפטיות רבות בין חברי הנציגות למשפחת הבר, לרבות תביעות אישיות, נקבע בפסק דין להב בהליך 292/14 כי יש לחלק את מיסי ועד הבית בין בעלי הזכויות ללא הצמדות, לאחר שבין השנים 2016-2014 כן כללה שיטת החיוב את שטחי הרצפה + הצמדות.

128. במקביל, הועבר תפקיד הנציגות לעו"ד עדי מדליה והנתבעים 3-6 מונו כוועדת ביקורת אשר המשיכה להחזיק בזכויות החתימה בחשבון הנציגות ובכל הקשור להתנהלות כספית, זאת כדי לצמצם חיכוכים בין כל הצדדים לתביעות דאז. כל הוצאה שהוצאה מקופת הנציגות הקודמת מאז המינוי בתקופה האמורה, אושרה מראש על ידי ועדת הביקורת וצורפה לה דרישת תשלום מפורטת (ראו עדות אנקר, פרוטוקול 6.4.2022. עמוד 11 שורות 41-43, עמוד 12 שורות 3-6). כך שאין חולק כי לנתבעים 1 ו-2, לא היו זכויות חתימה בחשבון הנציגות ולפיכך, אי אפשר לטעון כי מוטלת עליהם כל אחריות בעניין החוסרים.

129. במהלך שנת 2016 התנהלו מגעים בין הנציגות (אשר כללה את הנתבעים 3-6) לבין משפחת הבר, אשר הסתיימו בהסכמי פשרה שקיבלו תוקף של פסק דין, שעליהם חתם בא כוחה של הנציגות בתביעה דנן. כך שעל פי הסכמים אלו ולהנחיותיו של עו"ד ישראל כהן - אשר שימש יועץ המשפטי של הנציגות, פעלו כלל הנתבעים 1-6.

130. רק משנת 2017 ואילך, שונתה שיטת חישוב דמי הניהול והחיוב בוצע על פי הוראות סעיף 58 לחוק המקרקעין והוראות פסק דין 292/14.

131. הנציגות מנסה כעת, באמצעות בא כוחה שהיה צד לאותם הסכמי פשרה שנחתמו, לבטל את אותם הסכמים.

132. בניגוד לטענת הנציגות לא שולמו לעו"ד ישראל כהן מקופת הנציגות תשלומי יתר בגין ייצוג הנתבעים 3-6 בעניינים אישיים. לנציגות הייתה הסמכות לשלם לעו"ד ישראל כהן את הסכומים שקיבל, לאור הסכם שכר הטרחה שנחתם עימו והתביעות הרבות המפורטות בסעיף 118 לסיכומי הנתבעים 1 ו-2.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

133. אשר לתביעה לתשלום דמי ניהול מביטורן - גביית דמי הניהול נעשתה על בסיס הסכם הפשרה בתיקים שהתנהלו בין מרכז ראשונים לנציגות. על פי הנחיות ועדת הביקורת ועו"ד ישראל כהן - דמי הניהול של ביטורן נקבעו בטיעון של "גזרה שווה" בהשוואה לתת חלקה 90, הנמצאת בקומת מרתף כשם שהיחידה שבבעלותו נמצאת בקומת מרתף אחרת. לא ניתנה כל טובת הנאה על ידי הנתבעים 1 ו-2 לביטורן.

134. אשר לתביעה לתשלום דמי ניהול מד"ר זמירה ומחברת מרכז רפואי רענן בנושא תת חלקה 92 – עובדה היא כי יחידה 92 לא רשומה כיחידה נפרדת. הייעוץ המשפטי שהתקבל מעו"ד ישראל כהן היה כי לאור הוראות פסד דין 292/14, לא ניתן לגבות מיחידה זו תשלום דמי ניהול בשל היותה הצמדה. התביעה הנוספת בגין חובות נוספים של ד"ר זמירה ומרכז רפואי רענן לגבי תת חלקה 37 אשר לא הופיעו בכתב התביעה המתוקן – מהווים הרחבת חזית אסורה ומשום כך, דינם להידחות.

135. אשר לעו"ד אלוש, היה זה הוא ששילם דמי ניהול בסך 19,000 ₪ ביתר לקופת מיסי הועד, בשל הצמדות הקיימות לנכס שבבעלותו. הבקשה שהגישה הנציגות לביטול פסק הדין שניתן בעניינו, נדחתה. מחיקת המילה "בלתי הדירה" מזכותו להשתמש ברכוש המשותף, נעשתה בהסכמתו.

136. אין די בטענה כללית מצד הנציגות בדבר חוסרים בקופה ואי שינוי שיטת הגביה בשנים 2015-2016 בשל "טובות הנאה" כאלו או אחרות. מוטל עליה הנטל להוכיח במפורש את דבר גניבת הכספים "המעילה", "הרמייה", או "ההונאה".

137. בעדותו, הסביר עו"ד ישראל כהן כי הוא זה אשר המליץ מתוקף תפקידו כיועץ המשפטי של הנציגות, להמתין לסיום ההליכים המשפטיים אשר התנהלו בין משפחת הבר ומרכז ראשונים לבין הנציגות ורק לאחר מכן לשנות את שיטת חישוב דמי הניהול (ראו פרוטוקול הוכחות 17.11.21 עמוד 22 שורות 40-50 ועמוד 23 שורות 8-11).

138. חוות דעת המומחה אשר צורפה לתביעה, חד צדדית ומגמתית שנועדה להציג תמונה שתתמוך בטענות הנציגות ולכן פגומה מיסודה; הן עקב קרבתו של המומחה למשפחת הבר והעדר יכולתו האישית לנטרל את דעתו האישית, והן עקב טעויות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

בחישובים שעל בסיסה נערכה חוות הדעת. חישוב ההכנסות בפועל (ראו סעיפים 57-50 לסיכומי הנתבעים 1 ו-2) חישוב ההכנסות הצפויות (ראו סעיפים 60-61 לסיכומי הנתבעים 1 ו-2) וטעויות נוספות אשר פורטו בסיכומי הנתבעים 1 ו-2, הביאו כפועל יוצא להגדלת הגרעון הנטען. לא עלה בידי הנציגות להוכיח את תביעתה בגין החוסר הכספי בחשבון הבית המשותף בתקופה האמורה בסך 156,584 ₪ - כפי שציין המומחה בסעיף 8 עמוד 2 וסעיף 30 בעמוד 10 לחוות דעתו.

139. המומחה הודה בחקירתו כי לא לקח בחשבון קיזוזים שנעשו מול בעלי דירות הן בשל פסק דין 292/14 והן בגין הסכמים, פשרות והנחות שניתנו לדיירים חייבים במטרה להימנע מלהגיע לבית המשפט (ראו פרוטוקול 14.11.21 עמוד 27 שורות 31-30).

140. הנתבעים 1 ו-2 הוכיחו כי בתקופה האמורה לא היו גירעונות בקופת הנציגות. כל הקיזוזים המפורטים בסעיף 103 לסיכומי הנתבעים 1 ו-2, אושרו על ידי עו"ד ישראל כהן, אשר יכול היה להיחקר על קיזוזים אלו. משלא נחקר, טענתו של הנתבע 1 בתצהירו ובכתב ההגנה, לא נסתרה.

141. לא עלה בידי הנציגות להוכיח עילות הרמת מסך המטילות על הנתבע 1, את האחריות לחוסר הכספי בחשבון הנציגות. הנתבע 1, עו"ד בהשכלתו והנתבעת 2, חברת ניהול בעלת ניסיון של 24 שנים המנהלת למעלה מ-100 מבנים, לא תמעל באמון הדיירים עבור טובת הנאה בסך 25,000 ₪, כפי שטוענת הנציגות בתביעתה.

142. למעשה, משפחת הבר זיהתה הזדמנות להתנקם בנתבעים 1-6 בגין מסכת תביעות שנוהלה נגדם בשנים הקודמות ולכן נתנה את קולה המשותווה לכ-30% מדיירי הבית המשותף, לבחירתה של דניאלה גז לנציגות הדיירים ולהגשת התביעה דנן.

143. בהעדר חוסר עילה נגד הנתבעים 1 ו-2 יש לדחות את התביעה ולאסור על הנציגות לפרסם את כתבי ביה"ד שכן הם מלאים בטענות המהוות לשון הרע בחסות בית המשפט וכן לחייב את הנציגות בהוצאות משמעותיות.

תמצית טענות הנתבעים 3-7 בסיכומיהם



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

144. נטען כי ככלל אין זה סביר כי בא כוחם של הנציגות אשר ייצג את מרכז ראשונים ומשפחת הבר בעבר בתביעה שניהלה נגד הנציגות הקודמת להקטנת חבותם בתשלום דמי האחזקה, יעלה עתה טענות בהיפוך תפקידים כאשר הוא מייצג את הנציגות.

145. המידע החשבונאי ודוחות ההוצאות וההכנסות של חשבון הבית המשותף היו פרושים במרוצת השנים בפני הדיירים, דווחו באסיפות שהתקיימו, עמדו לרשות הדיירים וקיבלו את אישורם, בין בהסכמה מפורשת ובין בהעדר כל השגה מצידם.

146. מיעוט הגבייה שנעשה הוא תולדת מעשיהם של מרכז ראשונים במהלך התקופה האמורה. בימים שבהם לא היו חסרים כספים בחשבון הנציגות, שילמו דיירים בבית המשותף מכיסם הפרטי תשלומים לטובת אחזקת הבניין ותפעולו השוטף. תשלומים אלו היו החזרים בצורת זיכויים לאותם דיירים, כמפורט בסעיף 34 בכתב ההגנה הנתבעים 3-7.

147. במסגרת תפקידם כוועדת ביקורת, פעלו הנתבעים 3-6 בהתנדבות, ללא פגם בהתנהלותם ולכן אין להטיל עליהם אחריות אישית. הנתבעים 3-7, חוזרים ומתנגדים לכל טענה שהועלתה בסיכומי הנציגות אשר חורגת מהמסגרת שהותוותה בכתב התביעה המתוקן המסתמכת על עדויות שמיעה. התנגדותם זו הועלתה בתחילת דיון ההוכחות (ראו עמוד 14 לפרוטוקול דיון הוכחות מתאריך 14.11.2021).

148. אינדיקציה לכך כי תכלית התביעה נועד להתרעת הנתבעים 3-6 ניתן למצוא בשינוי הגרסאות העובדתיות והמשפטיות בין כתב התביעה המקורי לכתב התביעה המתוקן. כך שנטל השכנוע להוכחת גניבת הכספים מקופת ועד הבית, כנטען על ידי הנציגות, מוטל עליה, והיא לא עמדה בו.

149. בשנים 2012-2015 שימשו הנתבעים 3 ו-6, כנציגות הבית המשותף. בעקבות בקשת משפחת הבר, החליטה האסיפה הכללית מתאריך 14.12.2015 כי חברת הניהול באמצעות מנהלה, עו"ד עדי מדליה, תשמש כנציגות הבית המשותף. מטרת המינוי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

הייתה לנסות להרחיק את ענייני המשפט מהדיירים, מכיוון שמספר התביעות המשפטיות היה גדול.

150. החל בתאריך 14.12.2015 ועד לתאריך 3.12.2019 – שימשו הנתבעים 3-6 כחברי ועדת הביקורת, אשר פעלו בתום לב למען ניהולו התקין של הרכוש המשותף, אף על פי שיחסי הכוחות בבניין מעולם לא היו שקולים, כאשר מרכז ראשונים ומשפחת הבר מחזיקים בכ-30% מהנכסים בבית המשותף. תפקיד ועדת הביקורת היה לקיים בקרה על ההוצאות בהתאם לחשבונות שהוגשו על ידי הנציגות לתשלום, אל מורשי החתימה בחשבון הועד, הנתבעים 3 ו-6.

151. בחשבון הנציגות הופקדו על ידי הנתבעים 1 ו-2, ההמחאות שנאספו על ידם וממנו נמשכו שיקים לתשלום עבור נותני השירותים לפי הנחיותיהם של הנתבעים 1 ו-2.

152. אין ממש בטענת הנציגות, אשר נוצרה סמוך להגשת התביעה הכספית ואין בסיס לכך כי הנתבעים 3-6 שימשו בתקופה האמורה, כנציגות.

153. כמו כן, לבא כוחה של הנציגות, מוטיבציה אישית לנהל מסע נקמה נגד הנתבע 6 ובחירתו לא נעשתה באופן מקרי. בחירה זו היא חלק ממזימה מתוכננת של מרכז ראשונים לחזור ולקבל שליטה מחודשת בבית המשותף.

154. הסיבה לעובדה ששיטת הגביה וחישוב דמי הניהול הקודמת, שכללה חישוב יחד עם שטחי ההצמדה לשליטה החדשה על פיה החישוב מבוצע לפי שטח רצפות כפי שנקבע בפסק דין בהליך 292/14, נעוצה בייעוץ שקיבלה הנציגות ביועץ המשפטי שלה דאז, עו"ד ישראל כהן. עו"ד ישראל כהן קבע כי יש להמשיך בגבייה הישנה, עד אשר יסתיימו הערעורים שהוגשו על פסק דין אשר קבע לשנות את שיטת החישוב. בהתאם, דיווחה הנציגות לדיירים על כך הן באסיפות שהתקיימו והן בפרסומים שהוציאה. התנגדות מצד הדיירים לשיטת החישוב לא הגיעה. בשעה שהסתמכה הנציגות על הנחייתו זו, אין להטיל על חבריה חבות בקשר לכך. מעבר לכך, כל נושא זה אינו רלבנטי לתביעה דנן.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

155. יתרה מזאת, משתבעה הנציגות את הנתבעים, היה עליה לתבוע את עו"ד כהן, שכן היה מעורב בנושא זה באופן עמוק והוא זה שנתן ייעוץ והנחיות לנציגות הקודמת וקיבל תשלום על כך. מומחיותו בנושאים אלו עולה עשרות מונים על ידיעתם של הנתבעים 3-6.

156. דינה של התביעה הכספית להידחות הן מהטעם כי הוגשה בהעדר כל בסיס עובדתי והן מהטעם כי הוגשה בשיהוי רב ולגבי מקצת מרכיביה קיימת התיישנות. מעבר לכך, תמוהה העובדה כי נשמט מהתביעה כנתבע, חבר ועדת הביקורת מר פרידמן, אשר החזיק עם הנתבע 6 בזכויות החתימה הבלעדיות בחשבון הבנק של הועד.

התייחסות לחוב הנתבעת 7 - מרכז רפואי רענן

157. ראשית אין לנציגות כל זכות לדרוש מהנתבעת 7 לשלם דמי ניהול בגין תת חלקה 92 כאשר לטובתה רשומה רק הערת אזהרה. כבעלת התחייבות לגבי הנכס אין היא בגדר הבעלים או חבה לנציגות תשלום של דמי ניהול.

158. הגדרת הבעלות בסעיף 58 לחוק, לא הורחבה לגבי עסקה שלא הסתיימה ברישום, שאותה רואים לפי סעיף 7 (ב) לחוק כהתחייבות לעשות עסקה.

159. על יסוד תקנון הבית המשותף ועל יסוד הוראות סעיף 58 לחוק המקרקעין והפסיקה, אין בסיס לדרישה לתשלום דמי אחזקה בעד שטח מוצמד. עד עצם היום הזה לא דאגה מרכז ראשונים לפיצולו של הנכס שנותר כהצמדה לתת חלקה 8 ולרישומו כתת חלקה 92.

160. בפסק דין גרסטל נפסק כי השתתפות בדמי הניהול בבית המשותף תהיה לפי יחס שטח דירה רלבנטית לשטח הרצפה של כל הדירות (נספח 1 לתצהיר ד"ר זמירה, עמוד 17).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

161. בפסק דין 292/14 קבעה המפקחת בהסתמכה על פסק דין גרסטל כי אין לחייב בתשלום דמי אחזקה בעד שטחים מוצמדים (נספח 14 לתצהיר ד"ר זמירה, פסקה 7).

162. לפיכך, רק עם רישומה של "דירה" חדשה בפנקס רישום הבתים המשותפים מוטלת על בעליה החבות בתשלום דמי אחזקה בגינה. כל עוד לא נרשם הנכס האמור, אין הנתבעת 7 בגדר בעלים של הנכס ואין ברישומה של הערת אזהרה גרידא כדי להקים זכות בעלות (ראו ע"א 2907/04 סופיוב נ' סופיוב (פורסם בנבו 07/13/06, בפסקה 6).

163. במקרה דנן אין להחיל את הוראות סעיף 77א לחוק המקרקעין המחיל את הוראות סעיף 58 לחוק גם על בתים משותפים אשר לא נרשמו בפנקס הבתים המשותפים שכן פרק זה אינו עוסק במקרה מעורב, שבו בבית שנרשם כבית משותף, מצוי שטח בנוי המהווה הצמדה לתת חלקה רשומה ועתיד להירשם כדירה לאחר שיתוקן תקנון הבית המשותף.

164. כמו כן, אין ממש בטיעון כי יש לראות את תת חלקה 92 אשר נבנתה כ"משרד", כ"דירה". כשם שתת חלקה 90 השייכת למרכז ראשונים המשמשת חניון בתשלום מפוצלת לשניים: 46 מקומות חניה, המהווים חלק משטח של 678 מ"ר הנמצאים בקומת המרתף השלישית, לה צמודות 21 חניות נוספות ומחסן בקומות אחרות במרתף, אשר בגינם אינה משלמת חברת ראשונים דמי ניהול.

165. העיכובים הבלתי נגמרים בקידום רישומה של תת חלקה 92 נעוץ בהחלטות שקיבלה הועדה לתכנון ובניה נגד הנתבעת 7, קשורות לגבי עליזה זמיר, אימו של עו"ד נחום ודודתו של עוה"ד נחום המייצג את הנציגות בהליכים שבכותרת, אשר שימשה עד לאחרונה בתפקיד מנהלת היחידה לרישוי ובניה ותיאום ועדת בנין ערים בעיריית רעננה. בכל מקרה, ד"ר זמירה אינו חב בחובותיה של הנתבעת 7 ואינו בעל מניות בחברה.

166. אשר לחובות שנטענו בגין תת חלקה 37, מדובר בהרחבת חזית אסורה, שלא נדרשה בכתב התביעה המתוקן ומשום כך, יש לדחותה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

167. בתאריך 25.10.2023, ובהמשך להחלטה מתאריך 22.8.2023, השלימו הנתבעים 3-7 את סיכומיהם ביחס לנתבעת 7 וטענו כי הוספת תת-חלקה 92 לרישום בפנקס הבתים המשותפים אינו רלבנטי לתביעה הנוכחית שכן הוא יצר מצב משפטי חדש שתוקפו מיום הרישום ואילך. עם זאת, קודם לרישום היה השטח האמור בגדר הצמדה שבגינה אין חבות בתשלום דמי החזקה, וככל שייקבע שכן, ממילא החבות היא של הבעלים ולא של הנתבעת 7.

168. הפניית הנציגות לסעיף 77א לחוק המקרקעין אינה רלבנטית מאחר שסעיף זה עוסק בהגדרת בעל דירה בבית שלא נרשם כבית משותף, בשונה מהבית המשותף מושא ההליך שכבר נרשם. מאותה סיבה לא רלבנטית הפניית הנתבעת לפסק הדין בעניין קרן פז שעה שהוא עוסק בבית משותף שלא נרשם. בניגוד לטענת הנציגות, העובדה שהנתבעת 7 החלה לשלם את דמי החזקה בתאריך 1.1.2023, אינה בגדר הודאת בעל דין, אלא להיפך, שכן יש בכך כדי לאשר את טענת הנתבעת 7 בדבר היעדר חבותה עד לתאריך זה. אף הסכם המכר שבין חברת מרכז ראשונים לנתבעת 7, אינו כשלעצמו מקים חבות בתשלום דמי החזקה, שכן החבות נקבעת בחוק המקרקעין ובתקנון הבית המשותף, שכל עוד לא תוקן, לא קמה חבות כאמור.

התייחסות לחוב הנתבע 4, אלי ביטרן

169. אין כל בסיס לטענת הנציגות כי ביטרן חב לה סכום של 233,144 ₪. הסכום המירבי אותו זכאית הנציגות לקבל (דבר המוכחש לחלוטין) הוא סכום כולל שנקבע על ידה בכתב התביעה המתוקן – 170,411 ₪.

170. נכסו של ביטרן נבנה במקור על ידי חברת ראשונים כחלק משלוש קומות חניון תת קרקעי ורק מאוחר יותר פעלה מרכז ראשונים להרחבת השימושים בקטע זה של החניון (קומה 2-) כגון פעילות כושר גופני והתכנית קבלה תוקף בשנת 2002 (ראה נספחים 17 (א)–(ב) לתצהיר ביטרן).

171. החבות בתשלום אחזקה חייבת להיות שוויונית ולכן יש להחיל את דמי החזקה שנקבעו לפי תעריף מסוים לגבי יחידה בבית המשותף, גם לגבי אחרות שעניינן זהה או דומה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

172. לפיכך, הדין האמור לחול על כל קומות החניון הוא דין שווה. משהסכימה הנציגות במסגרת ההסדר שקיבל תוקף של פסק דין בהליך 523/15, על קביעת תשלום מופחת לקומת חניון המצויה קומה אחת מתחת לעסקו של ביטרן, אין בסיס להפליה בין עניינם של שתי תתי החלקות אלו, האחת כאמור בבעלות מרכז ראשונים והשנייה של ביטרן, אף על פי שנגד האחת ננקטו הליכים משפטיים ונגד האחרת לאו.

173. כמו כן, קיימת הצדקה לתת הנחה גדולה יותר לעסקו של ביטרן בתעריף הכללי מאשר ההנחה שניתנה בהסכמה לתת חלקה 90 זאת הואיל והשתמשו בתת חלקה 90 בכל שעות היממה, כאשר בנכסו של ביטרן, השימוש מצומצם. יודגש, כי בכל מקרה, טובת ההנאה של מרכז ראשונים מכך שדיירי הבית המשותף משתתפים בעלויות החזקת החשמל, מערכות בטיחות האש השונות, תשלומי הפרמיה לביטוח צד שלישי ברכוש המשותף, כפולה מזו של ביטרן אשר משלם דמי החזקה בעד כל מ"ר בעסק שלו כאשר מרכז ראשונים משלמת רק על חלק מהעסק שלה, בעוד ביתרת שטחה הרשום כהצמדה, פטורה מתשלום.

174. הנתבעים 3-6 מתנגדים לקביעה כי בפסק דין גרסטל נקבע כי על ביטרן לשלם דמי ניהול בסך 4,640 ₪ (מוצג נ/20). הסכום שביטרן שילם באותה עת לא היה סכום מחייב אלא נקבע כהסדר זמני, כדי לאפשר את סילוקה של חברת הניהול אשר הייתה בבעלות מרכז ראשונים מניהול הבניין, הסדר שלא הקים על פי סעיף 3 ו-5 לאמור בו הודאה מצד ביטרן, בנכונות הסכום וזכות הנציגות לקבלו.

175. הואיל וביטרן נשא מכיסו בתשלום הוצאות ההליכים המשפטיים במטרה לסלק את חברת הניהול הקודמת שהייתה בבעלות משפחת הבר, כולל מתן הוראות לרישום הבניין כבית משותף ותיקון הרישום, אין הוא חב בתשלום כלשהו לנציגות והסכום המירבי של דמי האחזקה שאותו היא זכאית לדרוש עומד על 2,160 ₪.

חובות בלתי מוסברים בחשבון הנציגות



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה**

**מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019**

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

176. משפעלו הנתבעים בהתאם להמלצתו של עו"ד ישראל כהן כיועץ המשפטי של הנציגות, אין להטיל עליהם כל אחריות (ע"פ 5672/05 **טגר בעמ נ' מדינת ישראל**, בפסקה 74 (נבו 21.10.2007)).

177. עו"ד כהן היה זה שאישר את כל המהלכים הנוגעים לקיזוזים, הפחתות, הסדרי חוב נקיטה בהליכים ועוד. לפיכך, אין בסיס לטענת הנציגות בדבר קיומם של חובות בלתי מוסברים.

תשלומי יתר לעו"ד ישראל כהן

178. הטענה כי עו"ד ישראל כהן קיבל תשלום יתר בסך של 67,257 ₪ היא מופרכת ויש לדחותה. כספים אלו שולמו לו כמוסכס איתו ובדין. בא כוח הנציגות לא טרח לחקור את עו"ד ישראל כהן בכל נושא התשלומים ששולמו לו, היקפם והעבודה בוצעה בגינם.

תשלומי יתר לנתבעת 2 – חב' הניהול

179. אין בסיס לטענת הנציגות כי שולם סכום בסך 25,495 ₪ ביתר. גם אם יקבע כי שולם ביתר תשלום כלשהו, אין לחייב את הנתבעים 3-6 לשאת בו.

יש לפסול את חוות הדעת שערך המומחה וממצאיה

180. בנו של יהודה בעל דירה בבית המשותף ועל פי עדותו, נכח באסיפות הכלליות בבית המשותף וטיפל כל הקשור לדירת בנו.

181. על מומחה מוטלת חובה להימנע מניגוד עניינים אשר יכול לנבוע ממעורבותו באירועים מושאי התביעה העולים לכדי פגם מובהק במהימנותו, במקצועיותו ובתום ליבו של המומחה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

182. מעורבותו העמוקה ומינויו כחבר נציגות, פוסלת אותו מלשמש עד מומחה בתובענה דן, אף על פי שבפסיקה נקבע כי קיומו של קשר בין מומחה לבעל דין אינו מונע מבעל דין להגיש חוות דעת של אותו מומחה. כאשר עד מגיש הן תצהיר והן חוות דעת מלמד הדבר על מעורבותו בעניינו של בעל הדין שמטעמו ניתנו ויש בכך להביא לפסילת חוות דעתו.

183. לפיכך, יש לפסול את חוות הדעת ולהורות על הוצאתה מהתיק.

184. לאור כל האמור לעיל, יש לדחות את התביעה הכספית ולחייב את הנציגות לשלם לנתבעים 3-6 הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין מתשלום מיוחד אשר ייגבה מבעלי הדירות בבית המשותף, מלבד הנתבעים 3-7.

דיון והכרעה

185. הואיל ולסעד ההצהרתי הנותר להכרעה בתביעה ההצהרתית זיקה ישירה להכרעה בתביעה הכספית אקדים אחרית לראשית ואומר כי לאחר שקילת טענות הצדדים באתי לכדי מסקנה כי דין הסעד בתביעה ההצהרתית להידחות.

186. אשר לסעד הכספי הנתבע בתביעה הכספית בגין אי סדרים בהתנהלות החשבונאית מצד הנציגות הקודמת ועדת הביקורת שלצידה ופערים כספיים מהותיים הנוגעים הן לדוחות שבידי הנציגות לפעולות החשבונאיות אשר בוצעו בתקופה האמורה בחשבון הבנק של נציגות הבית המשותף והן לגבי אופן חישוב וגביית או אי גביית דמי ניהול לתקופה האמורה, לאחר בחינת טענות הצדדים ושקילת העדויות והמסמכים הרבים שלפניי, מצאתי כי יש לקבל באופן חלקי את טענות הנציגות לחוסר הכספי הקיים. ואסביר.

התביעה ההצהרתית

המסגרת הנורמטיבית



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

187. נקודת המוצא היא כי בכל בית משותף חובה שתהיה נציגות. החשיבות שהקנה המחוקק לקיומה של נציגות בכל בית משותף מצויה בנתינת כלים לנציגות והכשרתה לשמש מורשה של בעלי הדירות בעניינים הקשורים לניהולו והחזקתו התקינה של הרכוש המשותף (תשלום חשבונות, ניקיון וכיוב') [ראו סעיף 69 לחוק המקרקעין; ת"א (מחוזי ב"ש) 28604-09-19 **נציגות הבתים המשותפים נ' אורן - הסלע בניה והשקעות בע"מ** (נבו 07.11.2021)].

188. סעיף 65 לחוק המקרקעין, קובע כי: **"לכל בית משותף תהיה נציגות לשם ניהול עניני הבית המשותף; הנציגות תיכון ותפעל לפי הוראות התקנון."** לכן החוק אינו מכיר במצב של היעדר נציגות [עש"א (מחוזי חי') 9047-03-19 **תמר ארביב נ' נציגות הבית המשותף ברח' פיינברג 1**, חדרה (נבו 28.04.2019)]. במקרים שבהם לא מצליחים למנות נציגות, ניתנה למפקח על רישום מקרקעין סמכות מנהלית למנות נציגות בשכר (ראו סעיפים 67-68 לחוק המקרקעין), אשר דין שכרה **"כדין הוצאה שבעלי הדירות חייבים להשתתף בה כאמור בסעיף 58"** (סעיף 68 לחוק המקרקעין).

189. כך שלנציגות יש מעמד מיוחד במסגרתו היא מייצגת את כל בעלי הדירות בכל הקשור לניהול הבית המשותף. סמכויותיה המצויות בחוק ובתקנון המצוי או המוסכם, הובהרו היטב בהלכה שנפסקה בע"א 98/80 **נציגות הבית המשותף נ' קדמת לוד בע"מ**, פסקה 4 (נבו 27.9.1981): **"מהוראות החוק והתקנון עולה כי נציגות הבית המשותף הנבחרת על ידי האסיפה הכללית של בעלי הדירות בבית המשותף, היא הגוף המבצע של הבית המשותף, שמתפקידו לטפל בכל העניינים הכרוכים בתחומים המשותפים לכל הדיירים. מטבע הדברים הכוונה לניהול הפנימי והשוטף של הבניין ובעיקר בכל הנוגע לרכוש המשותף, אופן השימוש בו, החזקתו התקינה, ביצוע תיקונים בשעת הצורך, גביית הוצאות ההפעלה השונות וכדומה."**

190. חלק מהותי מתפקידה של הנציגות בבית משותף, לאחר בחירתה הוא לכוון אחת לשנה אסיפה כללית רגילה (ראו הוראות סעיף 5 (א) לתקנון המצוי), בין היתר: למינוי נציגות, אישור חשבונות והסדר העניינים האחרים הנובעים מהשכנות בבית משותף. מוסיף המחוקק בסעיף 5(ב) לתקנון המצוי ומורה כי באחריות הנציגות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

להועיד אסיפה כללית רגילה "תוך שלושה חודשים מיום רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים ; לאחר זאת תתקיים האסיפה לא יאוחר מחמישה עשר חודש מיום האסיפה הקודמת".

191. בסעיף 6 לתקנון המצוי המובא כלשונו להלן, הנחה המחוקק מהם התנאים לקיום אסיפה כללית שלא מן המניין:

"אסיפה כללית שלא מן המניין:

6.(א) נוסף על האסיפות הכלליות לפי סעיף 5 רשאית הנציגות להועיד אסיפה כללית כל אימת שהדבר יראה לה, והיא חייבת להועידה, אם דרשו זאת בעליהן של שליש מן הדירות לפחות.

(ב) לא הועידה הנציגות אסיפה תוך ארבעה-עשר יום מהיום שהוגשה לה דרישה כאמור בסעיף קטן (א), רשאים בעלי הדירות שדרשו זאת להועיד את האסיפה.
(ההדגשה אינה במקור מ.פ.)

192. אשר לאופן החלפת נציגות מכהנת בנציגות חדשה באסיפה כללית שלא מן המניין, מורה סעיף 15 לתקנון המצוי בסעיפים (ב) ו - (ג) כדלקמן:

"15.(ב) אסיפה כללית שלא מן המניין רשאית להחליף את הנציגות, לשנות את הרכבה, או להשלימה, אם ירד מספר חבריה מכל סיבה שהיא; נקבע מספר חברי הנציגות ומספר חבריה ירד מכל סיבה עד למטה ממספר זה, יועידו חברי הנציגות הנשארים, תוך עשרה ימים, אסיפה כללית שלא מן המניין לשם השלמת הרכב הנציגות.

(ג) תקופת כהונתה של הנציגות, כולל חבריה שנבחרו לפי סעיף קטן (ב), היא עד לבחירת הנציגות החדשה באסיפה הכללית הרגילה הבאה"

193. אוסיף כי ככלל, משנרשם תקנון מוסכם לבית המשותף, כוחו יפה לכל בעלי הדירות בבית המשותף, וגם לאלו שנעשו בעלי דירות לאחר מכן ושלא כמו דברי חקיקה, הוא חוזה הנהנה ממעמד קנייני (ראו: סעיף 62(ג) לחוק המקרקעין; רע"א 3463/11 עזבון המנוח אהרוני שלמה ואח' נ' עופר מרכזים בע"מ (נבו 16.01.2013); עש"א (מחוזי חי') 15624-06-15 פריבאי נכסים בע"מ נ' נציגות הבית המשותף ברח'



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

התעשייה 11 נשר (נבו, 08.11.2015); ע"א (מחוזי חיפה) 1589/05 מצר נירה נ' יעקב
וזלדה גיטיס (נבו 14.06.2006); א' אייזנשטיין יסודות והלכות בדיני מקרקעין -
חלק שלישי: בתים משותפים (תשס"א-2001), עמוד 133.

194. מעיון בתקנון המוסכם של הבית המשותף מושא התביעות דנן, מורות הוראות סעיף
6 ב לתקנון המוסכם לנציגות הבית המשותף, ברוח הוראות סעיף 5 לתקנון המצוי,
לקיים אסיפה כללית אחת לשנה "לשם קביעת דרכי ניהולו של הרכוש המשותף,
השימוש בו ובחירת נציגות".

195. מפאת חשיבות קיום נציגות בבית משותף, על הטוען כי הנציגות החדשה אינה
הנציגות החוקית (כשם שטענו במקרה דנן הנתבעים 3-6), עליו להראות נציגות
אחרת ואשר כלפיה מקיימים בעלי הדירות את חובותיהם (ראו: עש"א (מחוזי חי')
9047-03-19 תמר ארביב נ' נציגות הבית המשותף ברח' פיינברג 1, חדרה (נבו
28.04.2019); (המפקח על המקרקעין פתח תקוה) 688/20 נציגות הבית המשותף
ברחוב האדמו"ר מקוצק 11, בני ברק נ' בקשי ניסן (נבו 07.12.2021); (המפקח על
המקרקעין ירושלים) 408/19 נציגות הבית המשותף נ' משה פרץ (נבו 20.04.2021).

196. ככלל, חוק המקרקעין והתקנון המצוי מכוחו, אינם מכירים במושג "ועדת ביקורת".
תפקידיה של ועדת ביקורת הם לבדוק, לחקור ולהגיש את מסקנותיה ואת
המלצותיה לגורמים הרלוונטיים בגוף שבו היא נמצאת. בין היתר, אמורה הוועדה
לבדוק את התנהלותו הכספית של אותו מוסד, את יעילותו וסבירותו של ההחלטות
המתקבלות בו, את עמידתו בדרישות החוקים הרלוונטיים וכן האם המוסד פועל
בהתאם למטרותיו ולתקנון הפנימי שלו (ראו לדוגמה, סעיף 117 לחוק החברות
תשנ"ט-1999), אך כאמור, חוק המקרקעין לא מכיר בגדרי מושג זה.

במיושם לענייננו:

197. אין חולק כי בשנים 2012-2015 שימשו חלק מהנתבעים 3-6, כנציגות הבית המשותף
וכי בעקבות החלטת האסיפה הכללית מתאריך 14.12.2015 (ראו נספח 1 לכתב



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

התביעה) נבחר עו"ד עדי מדליה, מנתבעת 2, לשמש נציגות הבית המשותף ובתוך כך מונו הנתבעים 3-6 עם מר פרידמן, כוועדת ביקורת.

198. הוסיף עו"ד עדי מדליה בחקירתו כי מטרת מינויו כנציגות נבעה מהצורך להרגיע את הרוחות בין דיירי הבניין ובמטרה להרחיק את העניינים המשפטיים הרבים שהתנהלו באותה עת (ראו שורות 16-34 בעמוד 11 לפרוטוקול 14.11.2021) וכי עם המינויים החדשים, נקבע כי שניים מהנתבעים 3-6 אשר מונו כוועדת ביקורת, יהיו אלו אשר ימשיכו לנהל את כספי חשבון הבית המשותף ולא הנציגות עצמה.

199. כאמור לעיל, הוגשה התביעה ההצהרתית תחילה על ידי הנתבעים 3-6 בשם הנציגות הקודמת, נגד חברי הנציגות החדשה שנבחרה באסיפה השנויה במחלוקת ומבלי שהנציגות הקודמת תהיה צד להליך ולכן בהחלטה מתאריך 21.5.2020, הוחלט על הסרת הנציגות כתובעת.

200. לאור חשיבות ניהולו של הרכוש המשותף עד אשר יתבררו הטענות במלואן, בהחלטה מתאריך 21.5.2020 נקבע כי עקב הנסיבות שנוצרו וכדי שלא יוצר וואקום בניהול הבית המשותף, תירשם הנציגות החדשה כנציגות הבית המשותף תחת הנתבעים בהליך 19-714.

201. במהלך חקירתם הצהירו הנתבעים 3-6 כי אינם מעוניינים להיות חברי נציגות הבית המשותף, עובדה המרוקנת מתוכן את הסעד לו עתרו. כך למשל, העיד ד"ר זמירה כי מעולם לא היה חבר נציגות (פרוטוקול 14.11.2021 עמ' 3 ש' 32-33) ואף למעשה "חוזר בי מהרצון להיות חבר בוועדת ביקורת" (פרוטוקול 14.11.2021 עמ' 5 ש' 28-19).

202. ואילו אנקר העיד כי מאז 2015, הוא לא משמש בתפקיד של חבר נציגות, אלא בתפקיד של חבר ועדת ביקורת (פרוטוקול 14.11.2021 עמ' 6 ש' 35-36), והוסיף כי הוא לא רוצה לחזור לתפקידו כחבר ועדת ביקורת, ובמילותיו: "אני לא רוצה להיות נציגות, מזמן לא הייתי מאז 2015, גם חבר ועדת ביקורת אני לא רוצה להיות, הבנין הזה עבורי הוא כפיה" (פרוטוקול 14.11.2021 עמ' 7 ש' 30-34).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

203. בנוסף לכך, גם עו"ד עדי מדליה, הבעלים של חברת הניהול הקודמת, השיב בחקירתו לשאלה "למה אתה מבקש סעד שאתה רוצה לחזור להיות נציגות?", "אני לא ביקשתי את זה, אני גם לא עובד בבניין... אני בינואר כמו שאתה יודע הודעתי על סיום תפקידי הנושא הזה הסתיים ביננו בצורה חיובית באמצעות כבוד השופט אין לי עניין לחזור לבניין ולא ביקשתי, אתה יכול לשאול את קמר על זה" (ראו שורות 42-36 בעמוד 11 לפרוטוקול 14.11.2021).

204. כך שלמעשה, בטרם אידרש להכרעה ספציפית אם נפל פגם בכינוס האסיפה השנויה במחלוקת יש להבהיר כי בעתירתם לקבלת הסעד ההצהרתי, לא פעלו הנתבעים 3-6 בהתאם לחוק ולפסיקה המורים על הצגת נציגות חלופית אחרת המוכנה להיכנס בנעלי הנציגות הקודמת, כאשר ביקשו לקבל סעד הצהרתי הנוגע לאי כשירותה של האסיפה השנויה במחלוקת. עובדה מהותית וחשובה זו לאור חשיבות המחוקק לקיום נציגות בבית משותף, מרוקנת מתוכן את הסעד לו עתרו הנתבעים 3-6 ולכן רק משום כך, דין תביעתם להידחות הסף.

205. מה עוד שכאמור, הנתבעים 3-6 בעצמם טענו שלפחות החל בתאריך 14.12.2015, הם אינם משמשים בתפקיד חברי הנציגות, שכן עו"ד עדי מדליה משמש בתפקיד זה. משהנתבעים 3-6 לא משמשים חברי נציגות, ומשעו"ד עדי מדליה לא מעוניין לשמש חבר הנציגות, ומשלא הוצגה נציגות חלופית, ממילא נשמטו טענותיהם.

206. וכן, כפי שכתבתי בפסק דין (פתח תקוה) 36-21 ארז משה נ' נציגות הבית המשותף ברחוב עין חי 8 הוד השרון (נבו 30.09.2021), ברוב המקרים, לבחירת נציגות, קיימת עדיפות לנציגות שחבריה הם בבחינת ב'תוֹךְ עִמִּי אֲנֹכִי יִשְׁבֶּת" (מלאכים ב פרק ד' פסוק י"ג), קרי, שחבריה מתגוררים בבית המשותף, על פני נציגות חיצונית בשכר אשר מנהלת כמה בתים משותפים במקביל. כך גם קובע סעיף 77ד(א) לחוק המקרקעין (החל אומנם על נציגות זמנית עד שתיכון הנציגות הראשונה, אך בהתאם לסעיף 77 לחוק המקרקעין כוחו יפה גם למקרים שבהם אין נציגות או שהיא אינה פועלת) המקנה עדיפות לנציגות "מבין בעלי הדירות שבבית" ורק אם "לא היתה אפשרות מעשית לעשות כן" תמונה נציגות שלא מבעלי הדירות, כאשר המפקח רשאי "לקבוע שכר שישלמו לה בעלי הדירות".



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

207. לאור האמור לעיל, דין טענת הנתבעים 3-6 כי דניאלה גז אינה יכולה להיבחר ולשמש נציגות הבית המשותף, להידחות אף היא.

יש לראות את אסיפת החירום אשר כונסה שלא מן המניין וכן את האסיפה הכללית שכונסה אחריה ב-3.12.2019 כאסיפה חוקית

208. מבחינת למעלה מהצורך יש לדחות את טענות הנתבעים בקשר לכינוס האסיפה שבה נבחרה הנציגות החדשה. אין חולק כי הנציגות הקודמת לא כינסה אסיפה כללית מאז אוקטובר 2017 (להלן – "האסיפה הכללית האחרונה") (עמ' 12 ש' 40-46 לפרוטוקול 14.11.21). עו"ד עדי מדליה לא ידע להסביר, מדוע לא כונסה אסיפה בשנת 2018 (עמ' 11 ש' 43-45 לפרוטוקול 14.11.21). כך שהנציגות לא פעלה בהתאם להוראות החוק והתקנון המוסכם, ואף נמנעה מלהעביר דיווחים כספיים לדיירי הבית המשותף ממועד קיום האסיפה הכללית האחרונה.

209. הוכח כי הנתבעים 3-6 (חברי הנציגות הקודמת וחברי ועדת הביקורת הקודמת) ידעו כי עתידה להתקיים אסיפת חירום ביוזמת דניאלה גז. כך עולה מהנספח שצרפו לכתב התביעה וכן לאור התגובה ששלחו בדוא"ל, SMS ובווטסאפ בה קראו לבעלי הנכסים בבית המשותף לא להתייצב לאותה אסיפת החירום (ראו מוצג 13).

210. במקום לכנס בעצמם אסיפה כללית תוך 14 יום מהיום שנודע להם על כך, בהתאם להוראות החוק המאפשר כאמור קיום אסיפה כללית רגילה לא יאוחר מחמישה עשר חודש מיום האסיפה הקודמת, עמדו הנתבעים 3-6 כועדת ביקורת מנגד וביודעין, לא עשו מאומה כדי לדאוג שהנציגות הקודמת תכנס אסיפה רגילה או שלא מן המניין.

211. אין לנתבעים 3-6 על מי להלין אלא על עצמם שכן לא עמדו בהוראות החוק, התקנון המוסכם והמצוי כועדת ביקורת השולטת על הכספים הנכנסים והיוצאים מקופת הועד, לתקן את המחדל הנתון והעובדה שלא קוימה אסיפה כללית מאז אוקטובר 2017.

212. הוסיפה הפסיקה והרחיבה כי הואיל ואסיפת בעלי הדירות אינה גוף מקצועי ויתרה מכך, בדרך כלל מנוהלות הנציגות ופועל יוצא מכך אף האסיפות, באמצעות דיירים



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

מתנדבים אשר אינם מקצועיים – הרי שאין להחיל על ניהול האספות ואופן קבלת ההחלטות במסגרתן, מנגנונים משפטיים סבוכים ופורמאליים, אשר אינם תואמים את אופי התנהלותם [נראו למשל עש"א 35916-07-21 (מחוזי ת"א) אהרון לידסקי נ' נציגות הבית המשותף מרח' וילסון 4 תל אביב ואח' בפסקה 16 (נבו 06.02.2022) ע"א (מחוזי ת"א) 1350/06 דן סלע נכסים (1996) בע"מ ואח' נ' ניהול בית גבר (99) בע"מ (נבו 7.11.2006)].

213. בתביעה דן, לפחות חלק מהנתבעים הם עורכי דין אשר בקיאים בחוק המקרקעין, מצופה כי רזי החוק מתוקף ניסיונם הרב בניהול בתים משותפים ובפרט בבית משותף עם היסטוריה משפטית רבת שנים כפי שלפנינו, יפעלו בהתאם לחוק.

214. אני מוצא לנכון לדחות את טענת הנתבעים 3-6 כי כינוס אסיפת החרום והאסיפה השנויה במחלוקת שכונסה בעקבותיה בוצעו בניגוד להוראות סעיף 5 לתקנון המצוי בחוק, בכל הנוגע לכינוס אסיפה שלא מן המניין. שכן התנאי הקבוע בחוק המחייב את הנציגות לכנס אסיפה כללית שלא מן המניין, עם דרישת בעליהן של שליש מן הדירות לפחות, חל על הנציגות.

215. עלה בידי הנציגות להוכיח כי באסיפת החירום נכחו שליש מבעלי הדירות בבית המשותף כאשר כאמור מרכז ראשונים לבדה, מחזיקה בכ- 30% מהנכסים בבית המשותף, כאשר באסיפה השנויה במחלוקת נכחו כשני שליש מבעלי הדירות בבית המשותף.

216. מן הראוי היה כי ועדת הביקורת בבית המשותף תבקר את הנציגות ותבדוק את הטענות שהועלו לרבות נושא אי כינוס אסיפה כללית במשך שנתיים רצופות, או כינוס אסיפה שלא מן המניין מיוזמתה, תוך 14 יום מהיום שנודע על כינוס אסיפת החירום.

217. לאור כל האמור לעיל, הגעתי למסקנה כי דין הסעד ההצהרתי בהליך 714-19 להידחות במלואו.

התביעה הכספית



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

218. דרך הילוכי בתביעה הכספית תהא זו. תחילה אדון בטענות המופנות לנתבעים 4, 5 ו-7 ולאחר מכן אדון בטענות המופנות לכלל הנתבעים, ביחס לדרישת הנציגות להשלמת החוסר הכספי שהתגלה עובר למינויה, על כלל הנתבעים יחד לחוד.

219. אני מוצא להקדים סקירה נורמטיבית, שיהיה בה כדי להקל על הבנת הטענות; בהתוויות שיוסקו ממנה, יהא למקד את ההכרעה בטיעונים הרלוונטיים ולצמצם את יריעת המחלוקת.

220. כידוע, ככל שקיים בבית המשותף נוהג תשלום שווה בשווה כל השנים, בשונה מהוראות חוק המקרקעין או בשונה מהוראות התקנון המוסכם, נוהג זה חל ומחייב, כל עוד לא דרש מי מבעלי הדירות בבית לחדול ממנו ולחייב בהתאם להוראות סעיף 58 לחוק המקרקעין בהתאם ליחס שטחי הרצפות של הדירות (ראו ע"א (מחוזי חי') 10493-07-11 איל מנחם נכסים בע"מ נ' נציגות הבית המשותף ברח' המגינים 53, חיפה, פסקה 13 (נבו, 24.10.2011)).

221. ככלל, קמה חובה מוחלטת בת אכיפה, שאינה נתונה לשיקול דעתו של בעל דירה, לשלם חלקו בהוצאות החזקה וניהול הרכוש המשותף בבית המשותף. תכליתה, להבטיח שלא תיפגע הקופה המשותפת, ובתוך כך בעלי הדירות האחרים בבית המשותף המשלמים חלקם בהוצאות שנועדו להבטיח ניהולו התקין של הבית המשותף והחזקתו [ראו: סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, רע"א 294/87 שלום נ' נציגות הבית המשותף ברחוב בן יהודה 2 ירושלים (28.10.1987); ע"א (מחוזי ת"א) 204/79 שמואל ויזר נ' נציגות הבית המשותף רחוב חן 14 פתח תקווה, (נבו 31.12.1979); ע"א (מחוזי ת"א) 60770-06-20 אילן קירשנבאום נ' אביב ניהול ואחזקת מבנים (א.נ.מ) בע"מ בפסקה 22 (נבו 17.01.2021); ע"א (מחוזי ב"ש) 1133/03 קבלו נ' נציגות הבית המשותף סלבי זכריה (נבו 17.5.2004)].

הנציגות הקודמת לא רשאית להחליט בדבר מתן פטור או הקלה לחברי הנציגות
מתשלום דמי ועד



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

222. מתוקף סעיף 5 (א) לתקנון המצוי כאמור, רשאית האסיפה הכללית המוסמכת לקבוע מלבד "דרכי ניהולו של הרכוש המשותף והשימוש בו, קביעת ההוצאות הכרוכות בכך, מינוי נציגות, אישור החשבונות והסדר העניינים האחרים הנובעים מהשכנות בבית המשותף", להחליט בדבר מתן פטור לחברי הנציגות מתשלום דמי ועד שוטפים.

223. סעיף 12 (א) לתקנון המצוי אשר קובע כי "החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב דעות". ברור אפוא כי החלטה בדבר מתן פטור לחברי הנציגות מתשלום הוצאות שוטפות היא במסגרת סמכויותיה של האסיפה הכללית, בין שמדובר בהחלטה בדבר דרכי הניהול, בין שבקביעת ההוצאות הנדרשות ובין שבדבר הסדרת העניינים האחרים בבית המשותף. לפיכך, די בהחלטה של רוב בעלי הדירות באסיפה הכללית כדי לפטור את חברי הנציגות מתשלום חלקם בהוצאות השוטפות.

224. ההחלטה לתת פטור או הקלה לחבר הנציגות, מחייבת את כל בעלי הדירות, לרבות אלו שהתנגדו לה, זאת מכוח סעיף 58 (א) לחוק המקרקעין, אשר מכוחו קמה חובה מוחלטת בת אכיפה, שאינה נתונה לשיקול דעתו של בעל הדירה, לשלם חלקו בהוצאות החזקה וניהול הרכוש המשותף בבית המשותף. תכליתה, להבטיח שלא תיפגע הקופה המשותפת, ובתוך כך בעלי הדירות האחרים בבית המשותף המשלמים חלקם בהוצאות שנועדו להבטיח ניהולו התקין של הבית המשותף והחזקתו [רע"א 294/87 שלום נ' נציגות הבית המשותף ברחוב בן יהודה 2 ירושלים (נבו), 28.10.1987]; עש"א (מחוזי ת"א) 60770-06-20 אילן קירשנבאום נ' אביב ניהול ואחזקת מבנים (א.נ.ו.מ) בע"מ, בפסקה 22 (נבו, 17.01.2021)], וכך ככל שאושר על ידי רוב בעלי הדירות בבית המשותף, תשלום לאותה הנציגות בדמות פטור או הקלה ממיסי הוועד השוטפים, תשלום זה הוא חלק מההוצאות הנדרשות "לניהולו" של הבית, בדומה לתשלומים שוטפים אחרים.

225. אך כדי שחברי הנציגות ימשיכו ליהנות מהפטור (או ההקלה), במסגרת האסיפה הכללית אשר מתקיימת אחת לשנה (סעיף 5(א) לתקנון המצוי), אשר על סדר יומה גם נושא מינוי הנציגות, יש לאשר מחדש את הפטור בהצבעת בעלי הדירות. כך שהפטור ייבחן מחדש על ידי בעלי דירות, בכל שנה במסגרת האסיפה הכללית. אין



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

מדובר בפטור תמידי, אלא כל שנה יש לאשרו מחדש ולאפשר לבעלי הדירות להביע עמדתם לעניין זה, במסגרת האסיפה הכללית.

226. בפסק הדין בעניין (המפקח על המקרקעין פתח תקווה) 36/21 ארז משה נ' נציגות הבית המשותף ברחוב עין חי 8 הוד השרון (נבו 30.09.2021) (להלן-"פסק דין ארז משה"), דנתי בשאלת מתן פטור או הקלה לחברי הנציגות, ובסופה הכרעתי כי האסיפה הכללית רשאית לפטור את חברי הנציגות מתשלום הוצאות שוטפות של החזקת הרכוש המשותף (בשונה מהוצאות מיוחדות), ובלבד שפטור זה, מהוצאות שוטפות, ייבחן כל שנה חדש ויעלה להצבעה בכל שנה באסיפה הכללית מחדש.

227. אך כאמור, מתן הפטור או ההקלה מותנה בכינוס אסיפה כללית. לחברי הנציגות עצמם, ובתוך זה לנציגות, אין כל סמכות לתת פטור או הקלה, מתשלום הוצאות החזקת הרכוש המשותף. מתן פטור לבעל דירה בבית משותף מתשלום חלקו בהוצאות החזקה, וגם הפחתה של גובה תשלום זה, לרבות בדרך של קיזוז, חורגים מגדרי ההרשאה של נציגות הבית המשותף (ראו והשוו) (המפקח על המקרקעין פתח תקווה) 561/19 א.מ.י.כ. מתחם עסקים הוד השרון בע"מ נ' דיין אביעד, בפסקאות 58-51 (נבו 29.09.2022).

228. ובמיושם לענייננו - כדי לקבוע האם לנתבעים 4 ו-7 קיים חוב כספי כלשהו כלפי נציגות הבית המשותף יש לעיין תחילה בהיסטוריית פסקי הדין שניתנו בעניין דמי הניהול בבית המשותף מושא התביעה.

229. אין ספק שפסק דין גרסטל שניתן כאמור כבר בתאריך 15.12.2013 קבע באופן מפורש כי "ואכן, משקבעתי שיש לבטל את חלוקת הבניין לאגפים, יש לבטל בהתאם אף את חלוקת ההוצאות שנקבעה בסעיפים 4(ז)-4(י) לתקנון ויש לקבוע שהוצאות החזקת הרכוש המשותף יחולקו בין כל היחידות שבבניין בהתאם לאמור בתקנון המצוי, קרי לפי יחס שטח רצפת הדירה הרלוונטית אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף." (עמ' 17 לפסק דין גרסטל). כלומר מתאריך זה, ידעה הנציגות, וידעו בעלי הדירות בבית המשותף כי עליהם לשלם את הוצאות החזקת הרכוש המשותף לפי יחס שטח הרצפה שלהם ולא לפי חישוב אחר. לכך יש להוסיף כי אף פסק הדין 292/14, הדגיש באופן מפורש כי פסק הדין גרסטל קבע זאת באופן חד משמעי וברור (ראו סעיף 7 לפסק דין 292/14). כך שהתקופה הקובעת לבחינה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

האם הנתבעים 4,7 שילמו את המגיע מהם בהתאם לחובתם היא החל בתאריך 1.1.2014. לכן טענת הנתבעים לפיה יש להחיל את תוצאות פסק דין גרסטל רק לתקופה מאוחרת יותר - נדחית.

230. אין מחלוקת כי התקציב החודשי של החזקת הרכוש המשותף הוא 55,000 ₪ (סעיף 1 להסכם הניהול; עדותו של ביטרן, עמ' 5 ש' 1-2 לפרוטוקול 6.4.2022).

231. הוכח לפניי שבעקבות פסקי הדין שנסקרו לעיל, דמי הניהול "המלאים", שאמורה לשלם יחידה הם 11.1 ₪ למ"ר. כך עולה באופן ברור מהראיות שלפניי - כך למשל נכתב לבעלי הדירות, על ידי עו"ד עדי מדליה: "**בעקבות התדיינות משפטית בנוגע לפרשנות התקנון... אך העלה את תעריף דמי הניהול והאחזקה לכ-11.1 ₪ למ"ר**" (עמ' 2 לנספח י"ב לתצהירו של עו"ד מדליה מתאריך 16.10.2017; כן ראו נספח י"ג לתצהירו של עו"ד עדי מדליה, סעיף 3 לפרוטוקול אסיפת דיירים מתאריך 24.10.17 שבו הוסבר כי בעקבות פסק הדין הקובע תשלום דמי החזקה לפי שטח היחידה נטו, יש לחלק את התקציב החודשי העומד על 55,000 ₪ בכ-5,000 מ"ר, וכך עלות דמי האחזקה למ"ר היא כ-11.1 ₪ למ"ר; סעיף 18 לתצהירו של עו"ד ישראל כהן - נספח כ"ו לתצהירו של עו"ד עדי מדליה; עדותו של עו"ד אלוש: "**באופן מלא כמו כולם 11.1 שח למטר**" (עמ' 21 ש' 12 לפרוטוקול 6.4.2022).

הנתבע 4 - אלי ביטרן

232. אין מחלוקת שביטרן הוא בעל הזכויות בתת חלקה 4 ששטחה 418.70 מ"ר. כך שחישוב פשוט מעלה כי לכאורה, על ביטרן לשלם 4,640 ₪ לחודש, וזאת בהתאם לשטח הריצפה כקבוע בסעיף 58 לחוק המקרקעין ובהתאם לפסק דין גרסטל. אלא שלפי ביטרן, עליו לשלם תעריף מופחת של 5.16 ₪ למ"ר (ראו סעיף 23 לתצהיר ביטרן). אלא שלאחר עיון בהסטוריית פסקי הדין, וכן בפסקי דין נוספים שניתנו בענייניו, החלטתי לדחות את טענתו של ביטרן.

233. בפסק הדין מתאריך 3.3.2010 (הליך מספר 18493-11-09) נקבע כי על ביטרן לשלם לקופת הנציגות סכום חודשי בסך כולל של 4,640 ₪ (ראו פסיקתה במוצג נ' 20).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

234. כמו כן, גם בפס"ד מתאריך 9.3.2015 (ת"א (שלום כ"ס) 5275-08 **אחוזת בר חברה לבניין בע"מ נ' אליעזר ביטרן** (נבו 09.03.2015), נקבע על ידי כב' השופט דורון חסדאי כי על ביטרן לשלם לקופת הנציגות סכום חודשי בסך כולל של 4,640 ₪ (סעיף 58 לפסק הדין-ראו מוצג נ' 22). עם זאת, בערעור על פסק הדין האמור, התקבל הסדר פשרה מתאריך 20.8.2015, שבו הוסכם כי על ביטרן לשלם לאחוזת בר חברה לבניין בע"מ סך כולל של 12,500 ₪, בשלושה תשלומים בסך כולל של 3,125 ₪ (ראו מוצג נ' 21).

235. יש לשים לב כי הסדר הפשרה הנ"ל מתייחס לחובות ביטרן לתקופה של 16 חודשים, בגין התקופה שמתאריך 1.9.2007 ועד 31.12.2008 **בלבד**. לפיכך, אין בהסדר הפשרה כדי לשנות את אופן חישוב התשלומים החודשיים של ביטרן, שכאמור אמור להיות מחושב בהתאם לסעיף 58 לחוק המקרקעין, וכך הגענו שוב למסקנה כי על ביטרן לשלם דמי ניהול בסך כולל של 4,640 ₪ לחודש, בהתאם לסעיף 58 לחוק המקרקעין, וזאת החל בתאריך 1.1.2014 כעולה מפסק דין גרסטל.

236. בתאריך 5.12.2016 ניתן תוקף של פסק דין להסדר הפשרה בין נציגות הבית המשותף ומר פרידמן לבין מרכז ראשונים (1993) בע"מ, (בהליכים 15-274, 15-297, 15-523, ראו נספח ו' לכתב ההגנה המתוקן של הנתבעים 1-2). בהסדר הפשרה הוסכם כי יחידה 90 תשלם החל בינואר 2017 תעריף קבוע של 3,500 ₪, כלומר 5.16 ₪ למ"ר. לטענת ביטרן, אומנם הוא לא היה צד להליך הנ"ל, אך בסעיף 4 להסכם הפשרה נכתב כי **"חברת מרכז ראשונים או מי מטעמה לא תפעל כנגד, ו/או לא תתנגד לקביעת תעריף מופחת להשתתפותה של יחידה 4 בבניין הממוקמת בקומת החניון... וכמו כן לא תתנגד להחיל על יחידה 4 שבבניין גם את יתר הוראות סעיף 3 לעיל בשינויים המחייבים"**. לפיכך, לשיטת ביטרן, הנציגות מנועה מלהעלות את טענתה הנוכחית לתעריף מוגדל, ולא אמור להיות כל שוני בין עניינה של מרכז ראשונים לבין עניינו של ביטרן בכל הקשור לתשלומי דמי הניהול. מלבד זאת, נטען כי אף אחד מבעלי הנכסים לא גילה כל התעניינות, לא לגבי ההסדר עם משפחת הבר ולא לגבי ההסדר עם ביטרן.

237. בעניין הסדר הפשרה הנ"ל, לא נעלמה מעיני העובדה כי בא כוח הנציגות בהליך דנן, עו"ד רועי נחום הוא זה שחתום על הסכם הפשרה המדובר בין נציגות הבית המשותף



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

ומר פרידמן לבין מרכז ראשוניים (1993) בע"מ, (בהליכים 15-274, 15-297, 15-523), שקיבל כאמור, תוקף של פסק דין. טענתה של הנציגות כי ביטורן הסתיר את התעריף המופחת שקיבל ליחידה 4 דינה להידחות וזאת מפני שהסכם הפשרה קובע שתת חלקה 4 תשלם תעריף מופחת כפי שתשלם תת חלקה 90 וזאת לתקופת זמן של 7.5 שנים הראשונות מיום מתן תוקף של פסק דין להסכמות הצדדים.

238. אלא שלא מצאתי להחיל את הסכם הפשרה ביחס לתת חלקה 90, על ביטורן. ראשית, ביטורן לא היה צד להסכם הפשרה, וממילא לא היה זכאי לקבל הקלה מתשלום הוצאות החזקת הרכוש המשותף בייחוד על רקע פסק הדין שניתן בהליך הקודם (הליך מספר 5275/08) שבו נפסק כי על ביטורן לשלם סכום של 4,640 ש"ח. כידוע, הסכם פשרה כשמו כן-הוא - הסכם הוא שייעודו לפשר בין עמדות שונות של הצדדים, ומשכך ככלל, אי אפשר לראות בו כמצג, שניתן להסתמך עליו [ראו והשוו ע"א 1107/03 יעקב טהורי נ' פקיד שומה ת"א 2, נט(1) 337 (2004) בפסקה 13 לפסק דינו של כב' השופט מ' חשין].

239. שנית, אף ביטורן בזמן אמת, לא החיל על עצמו את הסכם הפשרה ושילם סכום נמוך אף מהסכם הפשרה ביחס לחלקה 90. שכן ביטורן העמיד את התשלום החודשי על סך 2,000 ₪, בעוד לפי הסכם הפשרה, היה עליו לשלם 2,160 ₪. ביטורן הודה כי תשלומי דמי ניהול ששילם מאז ומעולם עמדו על סך של 2,000 ₪ ואף פחות מכך, **"גם המחיר ששילמתי לה לא עבר את האלפיים שקל מאז ומתמיד. ממה שאני זוכר לא עבר את האלפיים שקל היו מקרים ששילמתי פחות"** (ראו: שורות 17-18 בעמוד 6 לפרוטוקול 6.4.2022), לפיכך, כשביטורן עצמו, בהתנהגותו ובהתנהלותו בזמן אמת, לא ראה בעצמו כמחוייב לפעול לפי הסכם הפשרה, ממילא יש בכך כדי להעיד שההסכם לא חל עליו.

240. שלישית, רק לאסיפה הכללית של בעלי הדירות בבית המשותף, סמכות להחליט כאמור על הקלה למי מבעלי הדירות, אלא שבענייננו, נושא ההפחתה לביטורן לא הובא להצבעה של האסיפה הכללית.

241. אוסיף כי מצאתי לנכון לדחות את טענת ביטורן בקשר לכך שאף אחד מבעלי הנכסים לא גילה כל התעניינות, לא לגבי ההסדר עם משפחת הבר ולא לגבי ההסדר עם ביטורן.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

ככל שהנתבע 4, היה מעוניין כי הסכם הפשרה יחול עליו, היה עליו להציג את הסכם הפשרה להחלטת האסיפה הכללית של בעלי הדירות, ולקבל את הסכמת הרוב הדרוש לקבלת הנחה בתשלומי ההוצאות השוטפות.

242. כמו כן, איני מקבל את טענת ביטורן ביחס להצדקה להעניק הפחתה של דמי החזקה לעסקו, מהטעם ששעות פעילות עסקו הן מצומצמות, ושהגישה לעסקו היא מחדר מדרגות צדדי, ואי אפשר להשתמש במעלית כדי להגיע לנכסו. כידוע, שיעור ההשתתפות בהוצאות החזקה וניהול של הרכוש המשותף לא נגזר באופן ישיר מכמות ההנאה שאותה מפיק בעל דירה מדירתו [ע"א (מחוזי תל אביב-יפו) 2876/00, **נציגות הבית המשותף (בעלי עסקים) נ' רבני** (נבו 30.12.02)], וכך גם במקרה זה, אין משמעות למיקום נכסו של ביטורן והקשור בכך.

243. כמו כן, לאחר שעיינתי בהיסטוריית פסקי הדין והסדרי הפשרה בהקשר של ביטורן, מצאתי כי אין לקבל את טענתו של ביטורן בסעיף 73 לסיכומיו אשר לשיטתו הסכום שנקבע בפס"ד מתאריך 3.3.2010 שאותו שילם באותה העת, אינו הסכום המחייב אלא הסדר זמני, שכן הסכום בסך 4,640 ₪ נקבע בפסק הדין מתאריך 3.3.2015. הסדר הפשרה שהתקבל בתאריך 20.8.2015 אשר הורה לנתבע 4 לשלם לאחוזת בר חברה לבניין בע"מ סך של 12,500 ש"ח בשלושה תשלומים בסך 3,125 ₪, מתייחס לתקופת התביעה בהליך 5275/08, קרי מתאריך 1.9.2007 ועד לתאריך 31.12.2008, ולכן אינו סותר את הקביעה בפסקי הדין הקודמים, לפיה, יש לשלם את דמי הניהול בהתאם לסעיף 58 לחוק המקרקעין.

244. על כן, מצאתי כי בשנים 2014-2016 (סה"כ 36 חודשים) יש לחייב את ביטורן לשלם את מלוא דמי הניהול ולכן עליו להוסיף לתשלומי דמי הניהול ששילם סך של 2,640 ₪ לחודש, ובסך כולל של 95,040 ₪.

245. אשר ליתר תקופת התביעה, משנת 2017 ועד תאריך הגשת התביעה, אוקטובר 2020 (תקופה של 46 חודשים), על ביטורן לשאת בתשלום לפי הסכום של 4,640 ₪. כך, שבתקופה שבין 2017-2020 על הנתבע 4 היה לשלם 4,640 ₪ לחודש במקום 2,000 ₪ ששילם. לפיכך, בגין יתר תקופת התביעה, היה מקום לחייב את ביטורן לשלם לנציגות הבית המשותף סך של 121,440 ₪.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

246. אלא שמסכים אני עם טענת הנתבעים 3-7, כי הסכום המירבי אותו זכאית הנציגות לקבל בקשר לנתבע 4 (ביטרן) הוא הסכום הכולל שנקבע על ידה בכתב התביעה המתוקן – 170,411 ₪ (ראו סעיף 55 לסיכומי הנתבעים 3-7 אל מול סעיפים 48-49 לכתב התביעה המתוקן). התובעת כבר תיקנה את כתב התביעה, אך במסגרת כתב התביעה המתוקן כללה את הסכום המירבי שאותו טענה שיש לייחס לביטרן ולא ביקשה לתקן את תביעתה ולהגדיל את הסכום.

247. אין להתיר לתובעת במסגרת סיכומיה להגדיל את הסכום הנתבע, שכן זכותו של נתבע לדעת במהלך ניהול ההליך, מהו הסכום המירבי שאליו הוא חשוף, ובקשר לכך, מנהל הנתבע את סיכוניו ואת הגנתו. כל עוד לא תוקן כתב התביעה, אי אפשר להגדיל את הסכום הנתבע.

ויפים לעניין זה הדברים שנקבעו על ידי כב' השופטת רות רונן בפסק הדין בעניין ת"א (מחוזי ת"א) 23789-11-09 אחוזת גוש 7656 חלקות 31 32 בעמ' נ' וינטגרה בע"מ, בפסקה 62 (נבו 28.09.2014): "אל מול זכותה של התובעת לעתור לתיקון כתב התביעה ולתבוע פיצוי בגין נזק נוסף שהתגבש לאחר מועד הגשת התביעה, עומדת זכותו של הנתבע לדעת במהלך ניהול התביעה מהו הסכום שנתבע ממנו, ולהיות מודע לסיכון המקסימלי שהוא חשוף אליו. לסכום זה ישנה משמעות ביחס לאופן בו בוחר הנתבע לכלכל את צעדיו ולהתגונן בפני התביעה. בהחלטה האם להתיר את תיקון סכום התביעה יש לאזן בין אינטרסים מנוגדים אלה. במקרה דנן, התובעת כלל לא ביקשה לתקן את תביעתה ולהגדיל את הסכום הנתבע, אלא רק דרשה בסיכומיה סכום כפול. לכן, אין מקום להתיר לה, לאחר הגשת הסיכומים, לתקן את הסכום שנתבע על-ידיה. התוצאה של שינוי סכום התביעה בשלב זה של הדיון (בוודאי כאשר מדובר בשינוי שמשמעו הכפלת הסכום שנתבע בכתב התביעה) תהיה שהנתבעת לא היתה מודעת במהלך ניהול התיק לסכום אליו היא היתה חשופה – עד השלב הסופי של הגשת הסיכומים - ולא יכלה להתגונן בהתאם" [ראו כמו כן ת"א (מחוזי מרכז) 4317-09-16 יעקב נצר נ' שי ברק, בפסקה 73 (נבו 01.04.2020)].

248. לפיכך, הסכום שאותו ישלם הנתבע 4 לתובעת, הוא 170,411 ₪. סכום זה יישא הפרשי ריבית והצמדה מיום הגשת התביעה ועד ליום התשלום בפועל.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

הנתבעת 7 – יחידה 92 - מרכז רפואי רענן

249. בכתב התביעה המתוקן נטען כי ד"ר זמירה אשר רכש את יחידה 92 ורשם אותה על שם החברה שבבעלותו (הנתבעת 7) בחודש ינואר 2015, חיבל במזיד באפשרות לרשום את יחידה 92 כיחידה עצמאית.

250. בניגוד לכך, הנתבעת 7 טוענת בכתב הגנתה שדווקא מרכז ראשונים היא זו שמנעה שלא כדין את מתן היתר הבנייה לשינויים במבנה שרכשה ממנה הנתבעת 7, דבר שהביא לעיכוב בהליכי רישום יחידה 92 ולעיכוב רישומה של הנתבעת כבעליה. כמו כן, נטען כי גם בימים אלו מרכז ראשונים מעכבת ומשהה שלא כדין את רישום הזכויות של הנתבעת 7 וזאת חרף פניות חוזרות ונשנות של הנתבעת 7.

251. כך או כך, עיקר המחלוקת היא האם חלה חובה על הנתבעת 7 לשלם את דמי הניהול ביחידה 92 החל במועד הסכם המכר 21.1.2015, אף על פי שיחידה זו טרם נרשמה.

252. בענייננו, יש לבדוק מהו הדין לגבי אי רישום יחידה 92 כיחידה עצמאית ונפרדת, וזאת אף על פי שהזכות ראויה להירשם.

253. פרק ו' לחוק המקרקעין מתייחס לבית משותף אשר נרשם בפנקס הבתים המשותפים, ועל כן הוא בא בגדר "בית משותף", כהגדרת מונח זה בסעיף 52 לחוק המקרקעין. ואילו לגבי בית הראוי להירשם כבית משותף, אך הוא לא נרשם ככזה, חלות, מההיבט הקנייני, ההוראות הכלליות של חוק המקרקעין ובכללן הוראת סעיף 13 לחוק המקרקעין, בעוד מההיבט הניהולי הוחלו לגביו עיקר ההוראות הנוגעות לבית המשותף ובתוך כך חל סעיף 77ב לחוק המקרקעין, המהווה את ליבו של פרק ו' לחוק המקרקעין, לגבי בתים שאינם רשומים כבתים משותפים [ע"א 6421/21 יעקב וידר נ' סא"ל משכנות הארץ בע"מ, בפסקה 6 (נבו 09.05.2023) (להלן – "פסק דין וידר")].



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

254. סעיף 52 לחוק המקרקעין, החל בענייננו, מגדיר את המונח "דירה", באופן הבא:
"חדר או תא, או מערכת חדרים או תאים, שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת
למגורים, לעסק או לכל צורך אחר" (ההדגשה אינה במקור).

255. כפי שכתבתי בפסק הדין בעניין (המפקח על המקרקעין פתח תקוה) 280/21 נציגות
הבית המשותף ברחוב מאיר שפיה 4 פתח תקוה נ' עטר כץ סלה (נבו 12.01.2022),
המונח "דירה", פורש בספרו של פרופ' י ויסמן, דיני קניין - בעלות ושיתוף, עמ' 355,
כך: "הדירות שמדובר בהן אינן חייבות להיות במשמעות המילונית של המילה
דירות, דהיינו, מקום למגורים. תא המשמש לכל צורך שהוא (כגון מחסן) מספיק
כדי שייחשב כ"דירה", בהקשר של בתים משותפים, ובלבד שמדובר ביחידה
שלמה ונפרדת. התנאי בדבר היות הדירה יחידה שלמה ונפרדת מחייב שהן
מבחינה חזותית הן מבחינת היעוד התא הוא נפרד ואינו מהווה חלק מיחידה אחרת
שבבית, כגון שיש לו כניסה נפרדת, מונה חשמל ואספקת מים עצמאית".

256. בפסק הדין בעניין ע"א 1781/13 פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ נ' כהן
מלי ו-246 אח' (נבו 15.07.2015) הודגש כי "הגדרת יחידה בבית המשותף כ"דירה"
דורשת אפוא יסוד פיסי ויסוד של כוונה. היסוד הפיסי דורש שטח מקורה ומוקף
מכל צידיו במחיצות, שמא גם כניסה נפרדת, והיסוד של כוונה דורש כי היחידה
נועדה לשמש כיחידה נפרדת, לאו דווקא למגורים".

257. עוד הודגש בפסיקה (פסק דין וידר לעיל בפסקה 10), כי ניתן למשל לסווג "מחסן",
לאחת מארבע הקטגוריות. א. חלק מ"דירה". ב. "דירה" נפרדת. ג. רכוש משותף לא
הכרחי שהוא חלק מהרכוש המשותף. ד. רכוש משותף לא הכרחי אשר הוצמד לאחת
הדירות.

258. כאשר לגבי הקטגוריה השנייה, קרי "דירה" נפרדת, הודגש כי: "ההגדרה הרחבה
של היסוד הפיסי במונח "דירה" פותחת פתח להכיר במחסן אחד (או בקבוצת
מחסנים המהווה יחידה שלמה ונפרדת) כאחת מהדירות בבית המשותף, וזאת
מחמת היותו, במקרה הרגיל "חדר או תא" (או" מערכת חדרים או תאים"). עם
זאת, הגדרת "דירה" כוללת בצד היסוד הפיסי, גם יסוד של כוונה תכנונית, לפיו
על מנת שמחסן ייחשב ל"דירה" עצמאית, נדרש להשתכנע כי הוא נועד לשמש



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

יחידה שלמה ונפרדת למגורים, לעסק או לכל צורך אחר" (סעיף 52 לחוק). מטעם זה" מחסן שבמרתף בית משותף שהועידוהו לשמש את אחת מדירות הבית, לא יוכל להירשם כדירה נפרדת. הכוונה שהוא יהיה נספח לדירה מונעת את האפשרות לראותו כיחידה שלמה ונפרדת" (ויסמן, בעמ' 390; וראו גם ע"א 118/78 גוב ארי חברה לבנין ולהשקעות נ' כהן, פ"ד לג(1) 805, 811 (1979) (להלן: עניין גוב ארי; (דויטש, בעמ' 661-662; זמיר, בעמ' 222-229)).

259. לפיכך, ככל שאין רישום נפרד של היחידה בתקופה שבמחלוקת – כמו במקרה שלפניי שהרישום אירע רק מאוחר יותר - יש לבחון האם מדובר בחלקה שלמה ונפרדת הן מבחינה חזותית והן מבחינת ייעודה. כך למשל, העובדה כי לחדר מסוים אין כניסה נפרדת, יכולה להעיד כי אין מדובר בחלקה עצמאית. דוגמה נוספת יכולה להיות מחסן שאינו משמש לכל מטרה ואינו מחובר לחשמל ולמים, מחסן שכזה לא נחשב דירה וזאת אף על פי שהיה רשום ככזה (ויסמן לעיל, בעמ' 390 והאסמכתאות שם).

260. עוד נקבע בפסיקה כי המונח "דירה" כולל שני מרכיבים: המרכיב האחד מתייחס לכך כי מדובר באזור בנוי, שתחומיו חזותיים וברורים, מאחר שאין חדר או תא, שאין לו רצפה, גג וקירות. המרכיב השני מתייחס לייעודו של החדר או התא. אין די בכך, שמדובר על אזור המתוחם בקירות, ריצפה ותקרה, אלא צריך שתיווצר חלקה שלמה ונפרדת, שיש לה קיום עצמי לאחת מן המטרות שהובאו בחוק [ע"א 402/80 "אתגר" הקלוב הישראלי החדש למסחר ביהלומים בע"מ נ' מ.ב.א. החזקות ונכסים בע"מ, פ"ד לה(3) 309, 317 (1981)].

261. לפיכך, המבחנים לקיומה של "דירה" הם, מבחן פיזי חזותי לפיו יש לבחון האם היחידה מהווה יחידה נפרדת ועצמאית ומבחן ייעודי לפיו יש לבחון האם היחידה משמשת לאחת מהמטרות שפורטו לעיל.

262. מהכלל אל הפרט, במקרה שלפניי מסכים אני עם הנתבעות שבשעה שעסקין בבית שנרשם כבית משותף, חלה לגביו הגדרת דירה כאמור בסעיף 52 לחוק המקרקעין ולא ההגדרה שבסעיף 77א לחוק המקרקעין.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

263. במועד המחלוקת יחידה 92, הייתה רשומה כהצמדה לתת חלקה 8 (בבעלות מרכז ראשוני), וזו נמכרה לנתבעת 7 בתאריך 21.1.2015. בהסכם המכר נכתב כי לאחר המסירה מתחייב הרוכש לשלם הוצאות החזקה (ראו עמוד 13, סעיף 10.4 להסכם המכר, נספח 9 לתצהיר ד"ר זמירה), וכך הנתבעת 7 ידעה היטב שעליה לשלם את הוצאות החזקה הרכוש המשותף בגין יחידה 92. בסופו של דבר, בתקופה מאוחרת לתקופה שבמחלוקת, בתאריך 6.7.2022, תוקן צו רישום הבית המשותף, לרבות התקנון המוסכם, וכך הוספה לבית המשותף תת חלקה 92. עיון בנסח רישום פנקס הבתים המשותפים מעלה כי בתאריך 1.1.2023, נרשמה הנתבעת 7, כבעלים של תת חלקה 92.

264. בענייננו, אין ספק כי יחידה 92 עונה על המבחנים לקיומה של "דירה", היא מהווה יחידה נפרדת ועצמאית אף על פי שטרם נרשמה בתקופה שבמחלוקת. אף ד"ר זמירה בעדותו הסביר כי ליחידה 92, מונה מים ומונה חשמל נפרדים (עמ' 54 ש' 9 לפרוטוקול 27.2.2022; וכן סעיף 10.2.1-10.2.2 להסכם המכר), ושביחידה זו מופעלת מרפאה (עמ' 54 ש' 18-19 לפרוטוקול 27.2.2022).

265. אף מבחינת הייעוד שלה, יחידה 92 היא יחידה עצמאית ונפרדת. הדבר קיבל ביטוי מפורש בהסכם המכר שעליו חתמה הנתבעת 7 כרוכש (נספח 9 לתצהירו של ד"ר זמירה): "הואיל (3): והמוכרת הגישה בקשה לתיקון צו הבית המשותף של הבניין, באופן שחלק מההצמדה קכא תירשם כחת חלקה 1071/92 בגוש 6580 (להלן: תיקון צו הבית המשותף) והרוכש מסכים לתיקון צו הבית המשותף". (כן ראו סעיפים 14.3-14.2 להסכם המכר).

266. הנתבעת 7 טוענת כי אף על פי שההסכם נחתם בתאריך 21.1.2015 לא התבצעה מסירה בנכס. לטענתה הסיבה היא שלא מולאו התנאים למסירת הנכס וכמו כן היו ריגיקטים, "ב2015 נחתם ההסכם לא הייתה מסירת נכס, אין טופס מסירה תבדוק אותי הסיבה פשוטה לא היינו מוכנים לקבל את הנכס כיוון שלא מולאו התנאים למסירת נכס, היו ריגיקטים". (ראו עמוד 53, שורות 23-26 לפרוטוקול 27.2.2022).

267. כשנשאל ד"ר זמירה, מנהלה של הנתבעת 7 מתי מולאו התנאים למסירת הנכס, השיב כי עד היום לא נמסרה לו ההחזקה, (ראו עמוד 53, שורות 27-28 לפרוטוקול



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

27.2.2022). לטענת הנתבעת 7 המרפאה הופעלה רק בחצי השני של שנת 2017 "ש.

המתי לראשונה הפעלת שם מרפאה?

ת. **בחצי השני של 2017..** " (ראו עמוד 54, שורות 11-12 לפרוטוקול 27.2.2022). כמו

כן, ד"ר זמירה הודה כי בעבר למכור את היחידה בסכום העולה על 4 מיליון שקלים.

"ש. נכון שאתה מנסה למכור את היחידה במעל 4 מיליון שקלים?

ת. לא.

ש. **אני מציג לך תמונות ביד 2 של המרפאה שלך? אתה מכיר את התמונות האלה?**

זה המרפאה שלך?

ת. כן כן.

ש. **כתוב כאן שימש לקליניקות בתחום הרפואה אתה מנסה למכור אותו?**

ת. **אני ניסיתי אבל כרגע אני לא מנסה למכור אותו.**"

(ראו עמוד 54, שורות 15-21 לפרוטוקול 27.2.2022, וכן ראו תמונות מאתר יד 2,

16/).

268. עיון בהסכם המכר (נספח 9 לתצהירו של ד"ר זמירה), מעלה כי יחידה 92 נרכשה כבר

בחודש ינואר 2015, כאשר היחידה הייתה כבר בנויה (ראו גם סעיף 25 לתצהיר ד"ר

זמירה).

269. אף בהודעת ערר שהגישה הנתבעת 7 בתאריך 2.10.2019 (נספח 5 לתצהירו של עו"ד

אריה להב), נכתב בסעיף 12 לנימוקי הערר כך: **"לאחר השלמה הבנייה מכרה מרכז**

ראשוניים לעוררת (הנתבעת 7, מ"פ) בהסכם מיום 21.1.2015 את תוספת הבנייה

נשואת הערר הנוכחי, כשהיא בנויה ומושלמת. בהסכם נקבע, כי הנכס נמכר

לעוררת (הנתבעת 7, מ"פ) בהתאם למצבו הפיזי שכפי שהוא ("AS IS").

270. יצוין כי ערר אני שתצהירו של עו"ד להב נמשך מהתיק, אולם כעולה מהחלטתי (עמ'י

2 לפרוטוקול 17.11.2021), ניתנה לצדדים אפשרות לטעון בסיכומיהם בקשר

לקבילות או משקל הנספחים שצורפו לתצהירו. אומנם הנתבעים 3-7 לא התייחסו

לסוגיות משקל הנספחים בסיכומיהם, אך עיון בסיכומיהם מעלה כי הנתבעת 7 אינה

מתכחשת לעובדה שהגישה את הערר (ראו סעיף 37 לסיכומי הנתבעים 3-7). לפיכך,

בשעה שאין חולק שמדובר בערר שהגישה הנתבעת 7, ובשים לב לכך שלבית המשפט

מוקנה שיקול דעת בקשר למשקלו של תצהיר שהעד שהגישו לא התייצב לחקירה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

נגדית (ראו והשוו ת"א (מחוזי י-ם) 2025-08 טל בניה והשקעות קרני שומרון נ' פאיז מחמד זאיד רג'בי, בפסקה 30 (נבו 13.09.2012); ע"מ (מחוזי מרכז) 24557-02-15 הודה תלמי נ' פקיד שומה כפר סבא, בפסקה 42 (נבו 21.01.2018) מצאתי כי יש מקום לייחס לנספח זה משקל ראייתי כאמור.

271. סעיף 4.3 להסכם המכר מעלה כי מועד המסירה הוא ביום חתימת הסכם המכר, קרי בתאריך 21.1.2015, וכך ממועד זה יש לשלם את הוצאות החזקת הרכוש המשותף.

272. לא מצאתי לנכון לקבל את טענת הנתבעת 7, שבשעה שיש לטובתה רק הערת אזהרה אך היא עדיין אינה בגדר "בעל דירה", אין היא צריכה לשלם את הוצאות החזקת הרכוש המשותף. סעיף 58 לחוק המקרקעין אומנם קובע כי " בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף..." אלא שסעיף 72 (ג) לחוק המקרקעין, המפנה לסעיף 72 (א) ובתוך כך לסעיף 58 (א) לחוק המקרקעין קובע כי: " האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) יחול גם במקרה שמחזיק הדירה מטעם בעל הדירה או המתחזק הוא צד לסכסוך, ואם היתה דירה מוכרת בחכירה לדורות או בחכירת משנה לדורות – גם אם צד לסכסוך הוא המחכיר לדורות או מחכיר המשנה לדורות. אך כאמור, לנתבעת 7, הערת אזהרה, שאומנם אינה זכות קניינית"

273. כך, כבוד השופטת (כתוארה דאז) א' חיות בקבעה בפסק הדין שניתן בע"א (ת"א) 1730/99 צ.ה.ר חברה לפיתוח בנין בע"מ נ' יום טוב עבוד שבבי (1987) בע"מ (נבו 31.12.1999), בנמקה לאמור: "... המחוקק ביקש להחיל הוראות פרק ו' לחוק המקרקעין, ובכללן הוראת סעיף 58 הדנה בחובתו של בעל דירה לשלם את הוצאות ההחזקה, על מי שזיקתו לדירה היא זיקה קרובה מאד לזיקה קניינית, כגון חוכר לדורות או חוכר משנה לדורות. לקטגוריה זו ניתן להוסיף גם את מי שהתקשרו עם בעלים או חוכר של דירה בחוזה לרכישת זכויותיו, וכבר קיבלו בה חזקה אך טרם השלימו את רישום הזכויות על שם."

274. לעניין זה יפים הדברים שנקבעו על ידי כב' המפקחת יעל ליבוביץ, בעניין (המפקח על המקרקעין חיפה) 49/11 נציגות הבית המשותף מרח' 8, חיפה נ' אשר טוך (נבו 18.07.2011) (להלן-"עניין אשר טוך"): "זכותו של מי שמחזיק בדירה מטעם



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

הבעלים ואשר לטובתו נרשמה הערת אזהרה היא זכות אשר נועדה להשתכלל בבוא היום לזכות קניינית. זכות כזו של מי שרכש דירה נבדלת ממחזיק אחר מטעם הבעלים, כגון שוכר לשעה, שאינו נכנס בגדר הגדרת סעיף 72(ג) לחוק, לאחר שזכותו היא זכות אובליגטורית בלבד שלא נועדה להשתכלל לזכות קניינית כלשהי. לכן יחול סעיף 58 לחוק המקרקעין גם על מי שרכש דירה אך הבעלות טרם הועברה ברישום על שמו.

275. בפסק הדין בעניין ע"א (מחוזי ירושלים) 6059/05 לאה בן עזרא נ' נציגות הבית המשותף מרח' מן 1 ירושלים (נבו 21.06.2006) (להלן - "פסק דין בן עזרא"), קבע כבי השופט דרורי, כי אומנם אי אפשר ללמוד מסעיף 72(ג) לחוק, כי סעיף 58 (א) לחוק המקרקעין חל גם על מחזיק, אלא שאם אפשר יהיה ללמוד מהסכם, במסגרתו הוסכם להעביר "את חובת תשלום מיסי ועד הבית מ"בעל הדירה" ל"מחזיק" בה", או אפילו מהסכם מכללא, הרי שבכך די לחייב את המחזיק בה תשלום הוצאות החזקת הרכוש המשותף, וזאת מכוח חוזה לטובת אדם שלישי, כמשמעות מונח זה בסעיפים 34-38 לחוק החוזים (חלק כללי), תש"ל - 1973 (להלן - "חוק החוזים"). וכך נקבע בפסק הדין: " בחוזה מעין זה, הן הנושה (במקרה דנן - משה הבן), והן "המוטב" (במקרה דנן - הנציגות), רשאים לדרוש מהחייב (במקרה דנן - המערערת) את קיום החיוב בהתאם לסעיפים 34 ו-38 לחוק החוזים (ראה גם בפסק דין חברת הכשרת היישוב הנ"ל, בעמ' 2228). לאור האמור, ברור כי המשיבה זכאית היתה לדרוש מהמערערת את תשלום מיסי ועד הבית, בהתאם לחוזה מכללא אשר נקשר בינן המערערת לבין בנה משה, ואשר על פי פרק ד' לחוק החוזים האמור, מקנה לוועד הבית - המוטב - את הזכות לדרוש את קיום החיוב".

276. ובמיושם לענייננו - בניגוד לטענת הנתבעת 7, לפיה הסכם המכר שנחתם בינה לבין מרכז ראשונים, לא קובע בדבר חבות החזקת הרכוש המשותף, הרי שבהתאם לפסק דין בן עזרא, הסכם המכר מקנה לנציגות את הזכות לתבוע את הנתבעת 7, אשר התחייבה לשלם את החזקת הרכוש המשותף בהסכם המכר.

277. למסקנה זו, אפשר להגיע גם על בסיס החלטת דוקטרינת תום הלב. בפסק דין בן עזרא לעיל, כי אף דוקטרינת תום הלב, מצדיקה את הקביעה ולפיה יש להטיל את



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

חובת תשלום הוצאות החזקת הרכוש המשותף על המחזיק ולא על בעל הדירה: "דוקטרינה נוספת, אשר בה ניתן לעשות שימוש במקרה שלפנינו, היא עקרון תום הלב. אכן, בחלק גדול מהמקרים נעשה שימוש בה כדי להדוף טענת הגנה חסרת תום לב. במקרה שלפנינו תעלה השאלה האם מן הראוי כי תום הלב ישמש עילה לעצם החיוב של מיסי ועד הבית, כאשר החוק - על פי הפרשנות שקבענו - פוטר את המערערת מאותו חיוב, ומטיל חיוב זה על "בעל הדירה" בלבד. ברם, כוחו של עקרון תום הלב הולך וגובר במשפטנו, ואין זה מן הנמנע כי ניתן יהיה לעשות שימוש בו גם כדי לתמוך בעילת התביעה של ועד הבית".

278. ובמיושם לענייננו - במועדים הרלבנטיים שבמחלוקת, לטובת הנתבעת 7, הערת אזהרה בגין יחידה 92, אשר אכן בתקופה זו, הייתה בגדר הצמדה. אלא שבכל התקופה שבמחלוקת, שימשה יחידה 92 כיחידה עצמאית ונפרדת כמרכז רפואי, ונעשה על ידה ועל ידי הבאים אליה שימוש ברכוש המשותף. לכן טענתה כיום, לפיה היא פטורה מתשלום דמי החזקת הרכוש המשותף, רק מפני שבתקופה הרלבנטית יחידה 92 הייתה בגדר הצמדה, ולפיכך אין להחיל עליה את הגדרת בעל דירה לעניין סעיף 58 לחוק המקרקעין, היא טענה חסרת תום לב.

279. למעשה, התנהגותה של הנתבעת 7 במהלך השנים, יצרה השתק שיפוטי המונע ממנה לטעון טענות סותרות נגדו. כפי שכתבתי בעניין (המפקח על המקרקעין פתח תקווה) 145/17 ניסים ביטון נ' נכסי מלכת שבא אילת (נבו 05.09.2021), דוקטרינת ההשתק השיפוטי, שמקורה בתום הלב, אינה מוגבלת לטענות שהועלו בפני ערכאות השיפוט בלבד, והיא חלה אף על טענות עובדתיות סותרות שהועלו שלא לפני הערכאה השיפוטית. כך למשל בפסק הדין בעניין ע"א 732/15 פקיד שומה נ' בנלי טל, בפסקה 7 (נבו 21.03.2016), נקבע כי "דוקטרינת ההשתק השיפוטי אינה מוגבלת לטענות שהועלו בפני ערכאות השיפוט בלבד, והיא חלה אף על טענות עובדתיות סותרות שהועלו בפני הרשויות, ובכלל זה על טענות שהעלה נישום בפני רשות המיסים". פסיקה מאוחרת יותר אף הרחיבה את כללי ההשתק השיפוטי למצגים שהציגו בעלי דין כלפי נושים בהליך שלא היה שיפוטי, כאשר בהליך השיפוטי, הציגו מצג סותר (ע"מ (מרכז) 15-01-44903 איתי ליברמן נ' פקיד שומה נתניה, בפסקאות 15-24 (נבו, 8.11.16). כמו כן, הפסיקה במהלך השנים אף רככה את הדרישה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

שהייתה בעבר ולפיה דוקטרינת ההשתק השיפוטי מחייבת כי טענתו החדשה של בעל הדין עומדת בסתירה לטענה קודמת, אשר יצרה לאותו בעל דין טובת הנאה או הקלה (prior success rule) וכיום אין דרישה לכך שכן חובת תום הלב וההגינות לא דורשים כתנאי מוקדם הצלחה קודמת [רע"א 8297/12 הפניקס הישראלי לביטוח בע"מ נ' המוסד לביטוח לאומי, בפסקה 13 (נבו) 16.7.13].

280. התפתחות הפסיקה מראה כי עיקרון ההשתק השיפוטי הורחב באופן ניכר עם השנים. עיקרון זה יפה אף במקרים שבהם טענותיו של צד להליך, סותרות באופן מובהק, את התנהגותו המובהקת לאורך השנים. **ובמיושם לענייננו** - הנתבעת 7 בעצמה, ראתה ביחידה 92, כיחידה עצמאית ונפרדת לצורך החזקת הרכוש המשותף, שעה שאף ד"ר זמירה, ראה ביחידה 92 כדירה לצורכי זכות הצבעה באסיפה הכללית. כך למשל, בפרוטוקול אסיפת הדיירים מתאריך 14.12.2015 (נספח ד' לכתב ההגנה של הנתבעים 1-2), הצביע ד"ר זמירה בשם יחידה 92 (דף מספר 2 לפרוטוקול בחירת ועד הבית מתאריך 14.12.2015, בשורה 41), **בנוסף** ליחידה 37 (דף מספר 1 לפרוטוקול בחירת ועד הבית מתאריך 14.12.2015, בשורה 12). כך שלמעשה ד"ר זמירה ראה בעצמו ביחידה 92, כבעלת זכות הצבעה עצמאית, כיחידה נפרדת. כך שהתנהגות הנתבעת 7, במהלך השנים, מקימה השתק שיפוטי, אשר עם חובת תום הלב כפי שהובאה בפסק דין בן עזרא לעיל, יש בה כדי להביא למסקנה שעליה לשלם את דמי החזקת הרכוש המשותף, גם בתקופה שטרם נרשמה כיחידה רישומית נפרדת.

281. ולבסוף אציין שאף העובדה שבסופו של דבר, וכצפוי - נרשמה יחידה 92 כיחידה רישומית עצמאית על שם הנתבעת 7 - מחזקת את המסקנה שמדובר ביחידה רישומית נפרדת ועצמאית גם בתקופה הקודמת לרישומה, בבחינת **"סופו מעיד על תחילתו"**.

282. אשר לתקופת החיוב, מצאתי לדחות את טענתו של ד"ר זמירה ולפיה, רק בחצי השני של שנת 2017, נמסרה החזקה ביחידה 92 לידו. טענה זו לא רק שלא הוכחה על ידו, למשל על ידי הבאת אישורי ארנונה או חברת חשמל שיש בהם כדי להעיד על מועד הפעלת היחידה, אלא העובדה שד"ר זמירה הצביע בשם יחידה 92 כבר בדצמבר



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

2015, מעידה אחרת. עיון בהסכם המכר מעלה כי יום מסירת החזקה ביחידה 92, הוא יום חתימת הסכם המכר (סעיף 4.3 להסכם המכר וכן סעיף 10.4 להסכם המכר), ומשכך ממועד זה יש לחשב את תקופת החיוב.

283. מסכים אני עם טענת הנתבעים 3-7 בסיכומיהם, שלא ניתן לחייב את ד"ר זמירה, באופן אישי על חוב הנתבעת 7 (סעיף 35 לסיכומי הנתבעים 3-7). התובעת לא טענה וממילא לא הוכיחה כי ליישם את הוראות סעיף 6 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן – "חוק החברות"), אשר קובע את החריג לכלל, ומאפשר לבית המשפט להרים את מסך ההתאגדות במקרים שבהם נעשה שימוש לרעה באישיות המשפטית הנפרדת של החברה כדי לחמוק מאחריות אישית. לפיכך, אין להטיל את ד"ר זמירה באופן אישי, את החוב של הנתבעת 7.

284. לאור האמור לעיל, הריני להורות לנתבעת 7 לשלם לנציגות את חוב דמי החזקת הרכוש המשותף לנציגות הבית המשותף, ממועד חתימת הסכם המכר (21.1.2015) ועד לתאריך הגשת התביעה המתוקן 18.10.2020 (69 חודשים), בחישוב של 11.1 ש"ח למ"ר לפי שטח של 200.8 מ"ר, ובסכום כולל של 163,764 ₪ נכון ליום הגשת התביעה. סכום זה יישא הפרשי ריבית והצמדה מיום הגשת כתב התביעה המתוקן ועד ליום מועד מלוא התשלום בפועל.

הנתבעת 7 – יחידה 37

285. בסיכומיה התייחסה הנציגות לחובות של תת חלקה 37. לשיטת הנציגות, תת חלקה 37 שילמה דמי ניהול בתעריף מופחת ובגבייה בחסר של 720 ₪ לחודש, למשך 36 חודשים. לפיכך, לשיטת הנציגות, הנתבעת 7, בעלת הזכויות של תת חלקה 37, חייבת דמי ניהול לקופת וועד הבית בסך כולל של 29,060 ₪.

286. אולם, בנושא זה מצאתי לנכון לקבל את טענת הנתבעת 7 לפיה בגין טענה זו קיימת הרחבת חזית אסורה ואסביר.

287. הכלל הרחב המקובל במשפטנו אוסר באופן עקרוני על הרחבת חזית או שינוי חזית. משמעות הדברים היא שכתבי הטענות תוחמים את גבולות המחלוקת בין הצדדים,



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

ועל המשפט להתנהל בתוך המסגרת העובדתית והמשפטית שהותוותה בכתבי הטענות [ע"א 7798/17 ליטה ניהול נכסים ומימון בע"מ נ' גני באר שבע בע"מ, פסקה 14 (נבו, 18.4.2019); ע"א 1594/20 קלקודה נ' רשות מקרקעי ישראל, בפסקה 44 לפסק דינו של כב' השופט מינץ (נבו 29.8.21)].

288. בענייננו, אף על פי שלתובעת היו כמה הזדמנויות לטעון את הטענה (למשל, במסגרת כתב התביעה המתוקן) הטענה בדבר תת חלקה 37, עלתה לראשונה רק בשלב הסיכומים, ודי בכך כדי לדחותה.

טענת חיוב הנתבעים 1-6 בגין החוסר הכספי הלא מוסבר בקופת הבית המשותף בסך 336,993 ₪, ותשלום יתר לנתבעת 2 בסך 25,495 ₪.

289. ככלל, המוציא מחברו עליו הראיה, לכן הן נטל הראייה והן נטל השכנוע להוכחת התביעה מוטלים על התובע - וכדי לזכות בה, עליו להוכיח את טענותיו בשיעור העולה על 50% [ראו והשוו - ע"א 462/20 אורי אטיאס נ' גלעד בובליל, בפסקה 27 (נבו 12.9.2021) ; ע"א 78/04 המגן חברה לביטוח בע"מ נ' שלום גרשון הובלות בע"מ, סא(3) 18 (2006)].

290. לעיקרון זה יש להוסיף שאין התובע יכול להסתפק אך בהצגת הפגיעה שנגרמה לו אלא נדרש הוא לצייד את בית המשפט בראיות שיאפשרו לקבוע מהו הסכום הכספי לו הוא זכאי בגין פגיעה זו [ע"א 355/80 נתן אניסימוב בע"מ נ' מלון טירת בת שבע בע"מ, פ"ד לה(2) 800, 809-808 (1981)]. בפסיקה הודגש כי עיקרון זה יפה גם לתביעה לאכיפת חיוב כספי, ולמעשה, לכל תביעה כספית [ראו למשל ע"א 9145/18 שרות מזור א' לתיקון ושיפוץ מוצרי חשמל ביתיים בע"מ נ' שרות פלוס בע"מ בפסקה 21 (נבו 24.01.2021)].

291. הפסיקה אומנם לא הקלה ראש באחריות הרובצת לפתחו של מי שנטל על עצמו תפקיד ציבורי של כהונה בנציגות הבית המשותף, עם זאת נפסק שככלל מכיוון שלנציגות אישיות משפטית נפרדת, אין להגיש תביעה אישית נגד חברי הנציגות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

[המפקח על המקרקעין נתניה) 143/16 גילה גואטה נ' גרבלי אהרון (נבו)
30.05.2019].

292. בפסק הדין בעניין בת.א 59913/04 ו-42069/04 (ת"א) ייני נ' אנשל (נבו 21.09.2008), שניתן על ידי כב' השופט שלמה פרידלנדר, נדונה פרשה חמורה של ניהול בלתי-תקין של כספי הדיירים בבית משותף. אחד מחבר הנציגות, קיבל מידי חברי נציגות אחרים שיקים משוכים מחשבונה של הנציגות, על יסוד מצג שלפיו הוא נזקק להם לצורך תשלומים בגין מוצרים ושירותים שנדרשו לאחזקת הבית המשותף. בפועל הוא השתמש בשיקים לעסקי הלוואות חוץ-בנקאיות, שנוהלו מתוך חשבון הבנק של הנציגות. במהלך עסקיו אלה מסר חבר הנציגות את השיקים לגורמים שונים. משקרו עסקי הלוואות של אותו חבר נציגות, והוא חדל להזרים מזומנים לחשבונה של הנציגות – חוללו השיקים באי-פירעון והוגשה תביעה נגדו וגם נגד שאר חברי הנציגות. בפסק הדין הבהיר היטב כב' השופט שלמה פרידלנדר, את החובה המושגית הרובצת על מי שקיבל על עצמו את תפקיד הנציגות: "ניהולם של כספי ציבור הינו שליחות חשובה ורגישה. האינטרס הציבורי הוא שהדבר ייעשה במיומנות ובזהירות... מי שאינו מוכן ליטול על עצמו משיבה זו מתוך אחריות – עדיף כי לא ייטול אותה על עצמו... לפיכך, גם רגישות למעמדם העדין של הנציגים המתנדבים, המשקיעים מזמנם וממרחם, בנדיבות ובתום-לב, בענייני הבית המשותף – אינה מצדיקה, בעיניי, שלא להטיל עליהם חובת זהירות מושגית לנהל את כספי הדיירים במיומנות ובזהירות". עם זאת, הוסיף וציין כי עולה חשש כי החמרה בחובת הזהירות של נציגי הדיירים, עשויה להרתיע דיירים מליטול על עצמם תפקיד, שעלול להפוך לכפוי טובה: "קיים אינטרס ציבורי בהמשכו של הנוהג הקהילתי הטוב, שלפיו דיירים ממלאים בהתנדבות את התפקיד החשוב של דאגה לאיכות החיים בבתים המשותפים שישראל כה משופעת בהם. קיים חשש כי החמרה בחובת הזהירות של נציגי הדיירים תרתיע דיירים מליטול על עצמם תפקיד זה, שעלול להפוך לכפוי-טובה בנסיבות של הסתבכות כבענייננו".

293. אותו רעיון ביטא גם כב' השופט יצחק כהן בעש"א (חיפה) 11635-12-08 דן אור נ' נציגות הבית המשותף ברח' שמשון 23 חיפה (פורסם בנבו 29.08.2009), אשר לדבריו: "לא בכל מקרה חברי הנציגות הם משפטנים הבקיאים ברזי חוק המקרקעין והתקנון המצוי במידת הבקיאות שהפגין המערער מס' 1. יש איפוא



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

להעניק לנציגות הבית המשותף חופש פעולה מסויים כאשר היא פועלת בעניינים שהם בגדר "זוטי דברים". הטלת כבלים דיונים שונים על יכולתה של נציגות הבית לקבל החלטות בעניינים של מה בכך עשוי לגרום לשיתוק הנציגות ולהכבדה בניהול ענייני הרכוש המשותף".

294. וכן יפים הדברים שנאמרו על ידי חברתי, כב' המפקחת יעל ליבוביץ, בעניין המפקח על המקרקעין חיפה) 342/13 נציגות הבית המשותף ברח' הרוטם 19, חיפה נ' אלכסנדר איזמאילוב, פסקה 32 (נבו 28.01.2015): "יש לזכור נציגי הנציגות אינם משפטנים וגם לא בעלי מקצוע מתחום החשבונאות אלא מדובר בבעלי דירות בבית משותף אשר עושים את עבודתם בהתנדבות לטובת הבית, לאור זאת. יש לצפות לניהול, הוגן מסודר וסביר בלבד, של הכספים אשר לטעמי התקיים בבית נושא ההליך"

295. עוד יש להוסיף כי טענה המטילה אחריות אישית על חברי ועד, בשל חוסרים נטענים בקופה הציבורית, דומה במהותה לטענה בדבר מרמה אשר בשונה מתביעה רגילה, מטילה נטל הוכחה מוגבר, שכן "כמות הראיות ורף הראיות הנדרש לגבי טענת מרמה אשר לה גוון מעין פלילי, הם גבוהים יותר ועל בית המשפט לבחון את הראיות בזהירות ובקפדנות" [ע"א 7456/11 מוריס בר נוי ואח' נ' מלכי אמנון ואח', פסקה 15 (נבו 11.4.13); רע"א 9215/10 פלדמן נ' הפניקס חברה לביטוח בע"מ (נבו 12.4.2011); ע"א 475/81 זיקרי נ' כלל חברה לביטוח בע"מ פ"ד מ(1) 589; עש"א (מחוזי ת"א) 63903-05-16 נציגות הבית המשותף ברחוב גרונר 23 תל אביב נ' שושנה לוי, בפסקה 8 (נבו 25.01.2017)].

296. ובמיושם לענייננו - בתחילת ההליך הנציגות העמידה את תביעתה על סכום בסך 1,020,606 ₪, עם זאת לימים הוגש כתב התביעה המתוקן אשר מסתמך על חוות דעתו של המומחה נצח, והתביעה עודכנה לסך של 903,909 ₪, כאשר בסיכומיה, יוחס סכום רכיב הגבייה בחסר בסך של 305,923 ₪ קרן (336,993 נכון ליום הגשת התביעה) (להלן – "סכום הגבייה שבחסר"). בנוסף לסכום של תשלום יתר נטען לעו"ד ישראל כהן בסך של 67,257 ₪ וכן תשלום יתר נטען לנתבעת 2 בסך של 25,495 ₪.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

297. כך שטענתה העיקרית של הנציגות, היא שיש לחייב את הנתבעים 1-6, בגין סכום הגבייה שבחסר, אלא שבכך לטעמי לא די ואסביר.

298. אין די בטענה כללית של הנציגות בדבר "חוסרים" בקופת הנציגות, מהם היא מסיקה כי לכאורה אלו נלקחו לכיסם הפרטי של הנתבעים. על הנציגות להוכיח במפורש כי החוסרים הנטענים, נלקחו והועברו לחברי הנציגות. [ראו והשוו – (המפקח על המקרקעין תל אביב-יפו) 29/14 נציגות הבית המשותף ברחוב גרונר 23 רמת אביב נ' שושנה לוי פסקאות 32-35 (נבו 18.04.2016)].

299. כפי שנקבע בפסיקה – "חברי הנציגות, חבים, כל אחד באופן אישי, חובת אמון לבעלי הדירות בבית המשותף, בהיותם מופקדים על הקופה המשותפת. בבסיסה של חובת האמון, עומדת החובה להפעיל את הכח שניתן לחב האמון, מבלי לנצל לרעה. על חב האמון למלא את תפקידו אך לתכלית לשמה נמסר לו הכח, ותוך שמירה על עניינו של הזכאי". (ראו - ת"א (המפקח על המקרקעין נצרת) 4/05 נציגות הבית המשותף נ' ישראל בלזר, פסקה 47 (נבו 09.03.2008); רע"א 6830/00 ברנוביץ נ' תאומים פ"ד נז(5) 691, 700).

300. כלומר, אני סבור שכדי לחייב חבר נציגות באופן אישי, יש להוכיח מעילה בכספי בעלי דירות הנמצאים בקופת הבית המשותף, שכן אין ספק שפעולת המעילה מפרה את חובת הנאמנות והאמון החלה על חברי הנציגות כלפי שאר בעלי הדירות.

301. אך כאשר הטענה היא החוסר בקופה נובע מגבייה בחסר "ללא שם" (סעיף 89 לסיכומי הנציגות), לא ניתן לחייב מי מחברי הוועד באופן אישי, בגין כך שלא פעל לגבות את מלוא הסכומים. שאם כך יהיה, לא יהיה מי שמוכן יהיה ליטול עליו תפקיד כפוי טובה זה של חבר נציגות, שכן הוא יהיה חשוף כל העת לתביעות.

302. בענייננו, כאשר חוסרים אלו, ככל שהם קיימים, שמקורם הנתען הוא בהיעדר גבייה, וממילא לא הגיעו לכיסם האישי של חברי הנציגות, וכך לא ניתן לחייבם בגין רכיב זה.

303. זה המקום לציין כי פסקי הדין שהובאו על ידי הנציגות בסיכומיה, לא יכולים לסייע לה שעה שהעובדות שהובאו בהם שונות לחלוטין מהמקרה שלפניי. כך למשל בעניין



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

עוז מזרחי לעיל, הוכח כי הנתבע שם הוציא המחאות מחשבון בנק הנציגות לשימושיו הפרטיים הקשורים לנכסיו, ובהם תשלומי ארנונה וחשמל, לא הפקיד בקופת הוועד סכומים משמעותיים שהתקבלו אצלו במזומן ואף הוציא המחאות מקופת הדיירים לטובתו ולטובת רעייתו. זה גם המקום לציין כי המומחה שהובא בעניין עוז מזרחי, היה מומחה אובייקטיבי שהובהר בעדותו כי אין לו כל עניין אישי במחלוקת בין הצדדים (ראו סעיף 10 לפסק הדין בעניין עוז מזרחי). כך גם פסק הדין בעניין דניס צין לעיל שבו אומנם נקבע כי חבר הנציגות התרשל בתפקידו אך מנגד, נקבע לתובעות אשם תורם בשיעור של 100% ונקבע כי ממילא הן לא הצליחו להוכיח את גובה הנזק.

304. לכך יש להוסיף כי ככל שאכן היו חוסרים שמקורם בהיעדר גבייה, הרי דבר לא מנע מהנציגות החדשה, היא התובעת, לתבוע את כל אותם בעלי דירות שלטענתה שילמו פחות, כפי שידעה לעשות במקרה של הנתבעים 4,5 ו-7, ובמקרים נוספים (סעיף 21 לתצהיר גז; עמ' 34 ש' 15-17 לפרוטוקול 27.2.2022; סעיף 87 לסיכומי הנציגות; וכן עדותה של גבי סימונה אליה בעמוד 8 ש' 39-43 לפרוטוקול 14.11.2021). ספרי החשבונות של הנציגות הקודמת, לרבות דוחות חברת הניהול, היו לפניו בזמן הגשת התביעה המתוקנת ולמצער בזמן ניהול ההליך. לכן מתחזקת המסקנה שלא היו חוסרים שנבעו מהיעדר גבייה.

305. מסקנתי זו מתחזקת גם לנוכח טענת הנתבעים שלא נסתרה על ידי הנציגות, כי בכל נושאי הגבייה וההליכים המשפטיים, קיבלו חברי הנציגות ייעוץ משפטי שוטף מעו"ד ישראל כהן, שאף העיד במסגרת ההליכים שבכותרת.

306. אני סבור שבמקרה שנציגות הבית המשותף פועלת באמצעות ליווי משפטי שוטף, גם אם בסופו של דבר יוכח כי היה עליהם להתנהל אחרת - למשל שהיה עליהם להגיש תביעות נגד סרבני תשלום - אי אפשר לומר כי חברי הנציגות התרשלו בתפקידם, ובוודאי לא התרשלות כזו המצדיקה "הרמת מסך" באופן שיש לחייבם באופן אישי בסכום החסר. לעניין זה יפים בשינויים המחוייבים ובבחינת קל וחומר, הדברים שנקבעו על ידי כב' השופט מינץ בפסק הדין בעניין ע"מ (מחוזי ירושלים) -11-22037-11 חברת מגדניית הדר בע"מ נ' פקיד שומה ירושלים, בפסקה 39 (נבו 27.02.2013), שם נקבע כי ככלל, מקום שחברה פועלת בהתאם לעצת מייצגה, אי אפשר לראות בו כמי שהתרשלה באופן המצדיק הטלת מס גירעון: "התנאי להפעלת הסמכות הוא



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

כי הנישום התרשל בעריכת הדו"ח, ונטל הראיה שלא הייתה התרשלות הוא על הנישום... נדמה כי בנסיבות העניין אין זה נכון לראות את המערערת כמי שהתרשלה בעריכת הדו"ח בעניין זה... המערערת מצדה לא העלימה את העובדה כי בהתאם לחוות דעת מקצועית שקיבלה היא הפסיקה לדווח על הכנסותיה אלו כהכנסה לצורכי מס כפי שנהגה בעבר. לא היה, אפוא, מקום להשית על המערערת קנס גרעון..."

307. אשר לנתבעים 2-1 - מסקנתי זו חלה גם בקשר לנתבעים 2-1 אף על פי שהם אינם חברי נציגות "רגילים", שכן הנתבעת 2 היא חברת ניהול. לא נסתרה טענת הנתבעים 2-1 כי אין להם ולא הייתה להם זכות חתימה בחשבון הנציגות, ומי שהיו מורשי חתימה היו חברי הנציגות (סעיף 14 לסיכומי תשובת הנציגות; עמ' 7 ש' 21-25 לפרוטוקול 14.11.2021; עמ' 60 ש' 24-27 לפרוטוקול 27.2.2022).

308. כך שמקובלת עלי טענת הנתבעים 2-1 לפיה לא הייתה להם את היכולת לבצע את הפעולות הנטענות בחשבון הנציגות ושכל פעולה שלהם נבדקה ואושרה על ידי חברי הנציגות ששימשו כחברי ועדת ביקורת.

309. וכן, לא מקובלת עלי תזת הנציגות לפיה נצמחו לנתבעים 2-1 טובות הנאה אשר ניתנה להם בלי זכות חתימה בחשבון, שכן טענה זו לא הוכחה. לכך יש להוסיף, כי לא נסתרה טענת הנתבעים 2-1, בדבר הליווי המשפטי שקיבלו מעו"ד ישראל כהן. למעשה, עו"ד ישראל כהן העיד כי נתן ייעוץ משפטי שוטף לנתבעים, ובכללם לנתבעים 2-1 בכל הקשור להגשת תביעות ולאי הגשת תביעות כאשר סבר כי אין מקום להגיש תביעה מסוימת בשל הליכי פשרה (פרוטוקול 17.11.2021 ש' 14-21).

כך שבמקרה שבו נסמכו הנתבעים על ייצוג משפטי שוטף, ולא הוכח שהוסתרו עובדות כלשהן בקשר לייצוג, וכאשר אין מחלוקת שמדובר בעו"ד שפָּקֵי בדיני הבתים המשותפים, לא ניתן להרים את מסך הנציגות, ולתבוע את חברי הנציגות, לרבות חברת הניהול ומנהלה באופן אישי, וזאת גם אם הייתה טעות בייעוץ השוטף שניתן להם [ראו והשוו ע"פ 845/02 מדינת ישראל נ' תנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית לישראל, סב(3) 307(2007)].



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

310. לפני סיום אציון שלא מצאתי לקבל את טענת התובעת בכל הקשור לחיובם האישי של עו"ד אלוש, ד"ר זמירה, ביטרן ואנקר (מעבר לחובות האישיים בגין יחידותיהם שבהם דנתי). אשר לעו"ד אלוש, המרצת הפתיחה ופסק דין שניתן לאחר מכן, אין בהם כדי לשמש ראיה בהליך שלפניי [ראו והשוו ע"א 385/08 לאה חן נ' קיבוץ תל קציר אגודה להתיישבות חקלאית בע"מ, בפסקה 5 (נבו 14.10.2010)] וממילא לא הוכחו הטענות החמורות שהועלו על ידי התובעת בקשר לעו"ד אלי אלוש.

311. כך גם בכל הקשור לד"ר זמירה, ביטרן ואנקר, לא מצאתי נסיבות המצדיקות את חיובם באופן אישי, בקשר לחוסרים בקופת הוועד (וזאת מעבר לחיובו האישי של ביטרן כבעל דירה כפי שהובא לעיל).

חוות דעתו של המומחה – יהודה נצח

312. מבחינת למעלה מהצורך, אידרש גם לחוות דעתו של המומחה מטעם הנציגות. כאמור, כדי להוכיח את טענתה לחוסרים בקופת הנציגות, הנציגות השתמשה בשירותיו של המומחה נצח כמומחה מטעמה.

313. מקובלת עלי טענת הנתבעים כי קיים ניגוד עניינים בין המומחה נצח לבין מושא חוות דעתו. למומחה נצח, שלימים אף שימש חבר נציגות, יש אינטרס בהליך. כך שבלי שחלילה יהיה בכך כדי להטיל דופי ביושרו של המומחה נצח, הרי שמשקלה הראייתי של חוות דעתו, נמוך ואסביר.

314. המומחה נצח, אומנם לא מתגורר בבית המשותף. אולם, בנו מתגורר בבניין משנת 2011 והמומחה נצח אף מטפל בדירה מטעמו. בנוסף לכך, התברר שהמומחה נצח משתתף באופן פעיל באסיפות הדיירים זה שנים רבות ולאחרונה אף מונה גם כחבר נציגות בבית המשותף (ראו שורות 2-10 בעמוד 20 לפרוטוקול 14.11.2021), שם נאמר בין היתר כי:



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

” ש. אני מבניה שאתה לא מתגורר בבניין?

ת. לא, הבן שלי שהוא נכה מתגורר בבניין מאז 2011 ואני מטפל מטעמו בדירה.

ש. אתה מצהיר שנכחת באסיפות הדיירים של הבניין?

ת. אמת

ש. איך ידעת שיש אסיפה? קיבלת הזמנה?

ת. לאיזה אסיפה?

ש. 2014, 2015

ת. בדרך כלל הייתה הודעה של זימון לאסיפה”

315. בהתאם לגישה בפסיקה, במקרה בו קיים חשש לניגוד עניינים של מומחה מטעם בעל דין, אין להוציא את חוות הדעת מתיק בית משפט באופן אוטומטי, אלא יש להפעיל שיקול דעת ביחס אליה. בנוסף לכך, יש לבחון בקפידה את טיבו של ניגוד העניינים הנטען ואת עוצמתו, כך ש – “ככל שעוצמת ניגוד העניינים בו מצוי המומחה מטעם בעל הדין גבוהה יותר וככל שטיבו משפיע באופן מהותי על מהימנותה ומקצועיותה של חוות הדעת, כך ייטה בית המשפט להפחית ממשקלה של חוות דעתו של המומחה ולהיפך. כמו כן, במקרים שבהם ניגוד העניינים עולה עד כדי פגם מובהק במהימנותה ובמקצועיותה של חוות הדעת או בתום ליבו של המומחה, יהיה מקום אף לפסול את חוות הדעת האמורה ולהורות על הוצאתה מתיק בית המשפט.” [ראו והשוו: רע”א 5334/20 לנוקס השקעות בע”מ נ’ י.מ.ש השקעות בע”מ, פסקאות 25-23 (נבו 24.09.2020)].

316. עוד נקבע בפסיקה כי כאשר המומחה הוא בעל אינטרס בהליך, קיים חשש מובנה להטייה של חוות הדעת, גם אם אין בכך כדי להטיל דופי ביושרו של המומחה. לפיכך, חוות דעת כזו, משקלה הראייתי נמוך [רע”א 779/06 קיטאל החזקות ופיתוח בינלאומי בע”מ נ’ שאול ממון, בסעיף 95 (נבו 28.08.2012); ת”א (מחוזי ת”א) 2334/06 משק כרמי – ייצור ושיווק תוצרת חקלאית בע”מ נ’ יעדים לשיווק (1972) בע”מ, בעמ’ 6-7 (נבו 11.11.2009); ת”א (מחוזי ת”א) 37524-07-12 BELLODRIA LTD נ’ ביטום תעשיות פטרו כימיות בע”מ, פסקאות 12-16, 18-19 (נבו 9.4.2018); ע”פ 5582/09 פלוני נ’ מדינת ישראל, פסקה 150 (נבו 20.10.2010)].



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

317. בהתאם לכך, ניגוד העניינים של המומחה מטעם בעל דין עלול לנבוע ממעורבותו באירועים מושא התובענה; מקשר מקצועי הנובע ממומחיותו עם מי מהצדדים לתובענה בעבר; או מנסיבות נוספות. כמו כן, יש להתייחס לתום ליבו ולהתנהלותו של המומחה, ובתוך כך לשימוש במידע פנים, מידע חסוי וכיוצ"ב לצורך עריכת חוות הדעת.

318. **ובחזרה לענייננו** - אין כל הסבר מטעם הנציגות מדוע לא בחרה להציג חוות דעת של רואה חשבון שאינו קשור ישירות לבית המשותף או שאינו בעל עניין כלשהו בתוצאות ההליך (כפי שהיה למשל בעניין **עוז מזרחי** לעיל). על כן, ככל שבנו של המומחה מתגורר בבניין וככל שהמומחה עצמו הוא חבר ועד אשר משתתף באסיפות הדיירים, חזקה שלמומחה יש עניין כלשהו בתוצאות ההליך. [ראו השוו: (המפקח על המקרקעין תל אביב-יפו) 29/14 **נציגות הבית המשותף ברחוב גרונר 23 רמת אביב נ' שושנה לוי**, פסקאות 36-38 (נבו 18.04.2016)].

319. לפיכך, החלטתי כי בלי להטיל דופי ביושרו של המומחה נצח, שמסקלה הראייתי שיש לתת לחוות דעתו, הוא נמוך ביותר. משזו התוצאה שאליה הגעתי, ובמיוחד לאור מסקנתי שגם אם קיימים חוסרים לא מוסברים בקופת הנציגות, אין בכך כדי לחייב את חברי הנציגות הקודמים באופן אישי בחוסרים אלו, בשים לב לנטל ההוכחה הנדרש לכך. לא ראיתי לנכון להידרש לטענות הנתבעים בדבר הפגמים הרבים לטענתם, שנפלו בחוות דעתו של המומחה נצח, אשר העיד כי אומנם בחוות דעתו הופיעו נתונים שאינם מדויקים אך מקורם של אלו, בנתונים שהועברו אליו ובלשונו: **"בזמן הכנת חוות הדעת נסמכתי על נתונים שנמסרו לי, במהלך הכנת תצהירים אם אני זוכר זה הי במהלך שנת 2021, כיוון שהייתי כבר חבר ועד בדקתי באופן אישי את הנתונים של התקבולים כפי שנרשמו בבנק והסתבר לי שהמידע הקודם לא היה שלם. השלמתי אותו צירפתי גם דפי אקסל ותיקנתי את חוות הדעת על דרך הפורמלית בהגשת תצהיר, אבל בעצם תיקנתי את חוות הדעת בסעיפים הרלוונטיים"** (ראו שורות 48-50 ושורות 1-2 בעמודים 23-24 לפרוטוקול 14.11.2021).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

320. איני מקבל את טענת הנציגות בכל הקשור לאי-זימונו לעדות של חבר הנציגות הקודמת, מר פרידמן. נטל ההוכחה כאמור, מוטל על הנציגות, ודבר לא מנע ממנה לזמנו.

321. לפיכך, הריני לקבוע כי הנציגות לא הצליחה להוכיח את טענתה, וכי ייתכן שחלק ניכר מהחוסר הכספי שנטען יועד לרווחת בעלי הדירות בבית המשותף, או שנעשה בו שימוש אחר שטיבו לא הובהר. מכל מקום, אכן עולה התמונה לפיה, לכאורה, ניהול כספי בעלי הדירות לא נעשה באופן מדוקדק.

322. ומעל הכול, מכיוון שטענת החוסרים היא למעשה טענת מרמה, התובעת לא עמדה בנטל ההוכחה המוטל עליה, כי החוסרים, ככל שהם קיימים, הועברו בדרך כלשהי, לחברי הנציגות הקודמים.

323. במצב דברים זה, לא מצאתי כי קיימת הצדקה לקבל את טענת הנציגות לחיוב הנתבעים בגין החוסר הכספי הלא מוסבר הנובע מהיעדר גבייה בקופת הבית המשותף בסך 336,993 ₪.

טענת הנציגות ביחס לתשלום ביתר לנתבעת 2 בסך 25,495 ₪

324. בכתב התביעה רכיב התשלומים ביתר, הועמד על סך של 98,136 ₪. בסיכומיה הראשיים הועמד רכיב זה על סך של 25,495 ₪ לאחר שהופחתו מסכום זה, החשבונות שצורפו על ידי הנתבעת 2, בסיום הליך ההוכחות. (סומנו נ/24, עמ' 13 לפרוטוקול 6.4.2022) ובסיכומי התשובה הופחת סכום זה והועמד על סך של 18,802 ₪.

325. אלא שלאחר שעיינתי במסמכים שהגישו הצדדים, לרבות נספח ט"ו לתצהירו של מדליה, אני סבור כי הסכום היחיד שאי אפשר להכיר בו, הוא הסכום הנקוב בחשבונית מספר 0493 (הוגשה במסגרת נ/24) שהסכום הרשום בה הוא 9,500 ₪, ופרטיה הם "בנוס-אישור הועד על אליהו אלוש... עבור 4 שנים של ניהול".



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

326. איני מקבל את טענות הנתבעים 1-2 כי לחברי הנציגות יש סמכות להעניק בונוס לחברת הניהול. תשלום בונוס כזה, שאין ספק שהוא לא נכלל בהסכם הניהול, ואף הוא לא בגין רכיבי הוצאות תחזוקה שמעבר להסכם (סעיף 8.2 להסכם הניהול), לא יכול להיחשב כהוצאות שוטפות, ומשכך תשלום בונוס שכזה, מחייב החלטה של האסיפה הכללית. עיון בפרוטוקול מתאריך 2.1.2015 שאליו הפנו הנתבעים 1-2 בסיכומיהם, מעלה כי לא הוזכרה בו המילה בונוס או תשלום נוסף, ובוודאי הסכום הנקוב בחשבונית.

327. לפיכך, ביחס לחשבונית זו על סך 9,500 ₪, על הנתבעת 2 להחזיר לנציגות סכום זה, בצירוף ריבית והצמדה כדין מתאריך 10.6.2018 ועד ליום מלוא התשלום.

328. אשר ליתר הסכומים, ולאחר עיון בנספח ט"ו (דו"ח ריכוז תשלומים וחשבוניות שונות בקשר עם החזקת הרכוש המשותף שמעבר להסכם הניהול) ובמוצג נ/24, לא מצאתי כי קיימים פערים נוספים.

טענת התשלומים ביתר לעו"ד ישראל כהן

329. על פי הסכם שכר הטרחה מתאריך 25.2.2014 שבין הנציגות לעו"ד ישראל כהן (נספח ב' למוצגי הנתבעים 1-2 להלן – "הסכם שכר הטרחה") שכרו של עו"ד ישראל כהן לכל שנה נקבע כך: "תשלום חודשי בסך של 1,000 ₪ לחודש + מע"מ ו- 12,000 ₪ לשנה + מע"מ" (ראו סעיף 2 להסכם שכר הטרחה). הוסכם כי תשלום זה ישולם בכל מקרה וגם אם לא ינוהלו הליכים משפטיים (סעיף 3 להסכם שכר הטרחה), אך הוסכם כי תשלום זה ישולם בגין "ייעוץ משפטי והגשת תביעות כנגד חייבים באופן מרוכז עד שלוש פעמים בשנה" (סעיף 1 להסכם שכר הטרחה). במסגרת הסכם שכר הטרחה הוסכם כי בכל הקשור לתביעות שאינן גביית תשלומי מיסי ועד, ישולם לעו"ד כהן שכר טרחה כמקובל ולפי בדיקת הנציגות (סעיף 4 להסכם שכר הטרחה), ובכל מקרה, בגין ניהול הליכים אלו, שכרו של עו"ד כהן ישולם לפי הישגים. קרי, 20% מסל הגבייה ומינימום של 5,000 ₪ + מע"מ לכל הליך משפטי הכולל כתבי טענות, תצהירים והופעות (סעיף 5 להסכם שכר הטרחה), ובמסגרת סעיף 6 להסכם הטרחה הוסכם כי "ככל שיש מחלוקת בין הצדדים בנוגע לשכר הטרחה של עו"ד כהן יחליט עו"ד עדי מדליה בנדון והחלטתו תהיה מקובלת על עו"ד כהן".



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

330. לטענת הנציגות, בהתאם להסכם שכר הטרחה, שכרו של עו"ד ישראל כהן לשנים 2019-2014 היה צריך להיות 84,240 ₪ (12,000 + מע"מ לשנה), בעוד בפועל שולמו לו 150,109 ₪ (מוצג 3 למוצגי הנציגות), ומשכך על הנתבעים להשיב לקופה את הפער בסך של 65,659 ₪.

331. עיון בחומר שלפניי, לרבות בעדויות הצדדים מעלה כי אכן שולמו לעו"ד ישראל כהן תשלומים שהם מעבר להסכם שכר הטרחה. אלא שלא נסתרה טענת הנתבעים לפיה כל התשלומים ששולמו לעו"ד ישראל כהן, שולמו לו כדין ולאחר שטיפול בנושאי הגבייה בבית המשורת במסירות ובמשך שנים רבות, כאשר בחלק מהמקרים אף הגיע להסדרים עם בעלי דירות באופן שחסך את הצורך בהגשת תביעות והתדייניות מיותרות (סעיפים 13-14 לתצהירו של עו"ד ישראל כהן).

332. מנגד, במסגרת חקירתו הנגדית, שנפרסה על פני חמישה עמודי פרוטוקול, לא נשאל עו"ד ישראל כהן, ולו שאלה אחת בנוגע לשכר הטרחה ולסכומים ששולמו לו, אף על פי שלמעשה הוא העד הרלבנטי ביותר להשיב על כך, ויש לזקוף את הדבר לחובתה של הנציגות. והדבר מחזק את המסקנה שלנציגות אין ראיות נדרשות המוכיחות את טענותיה.

333. אני סבור שאין די בטענות שהעלתה הנציגות, כדי לחייב באופן אישי את הנתבעים בגין התשלומים ששולמו לעו"ד ישראל כהן. אף אם יש בהם חריגה מהסכם שכר הטרחה, שכן כפי שכתבתי לעיל, אין די בטענה כללית של הנציגות בדבר "חוסרים" בקופת הנציגות, או תשלומים ששולמו ביתר לספקים שנתנו שירות לבית המשורת, כדי לחייב באופן אישי את מי ששימשו בעבר בנציגות, שכן, כדי לחייב חברי נציגות באופן אישי, יש לעמוד ברף ההוכחתי הנדרש למי שטוען טענת מרמה.

334. כך שאומנם קיימים פערים בין שכרו של עו"ד ישראל כהן הרשום ב- "הסכם שכר הטרחה" לבין התשלום שקיבל עו"ד ישראל כהן בפועל אשר הוסברו על ידי הנתבעים כתשלום ששולם לו בגין פעילותו רבת השנים בקשר עם הבית המשורת, עם זאת, מצאתי כי הנציגות לא עמדה בנטל ההוכחה כאמור והראיות שהציגה מלמדות לכל



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

היותר על אי סדר בדוחות הבית המשותף, אך לא באופן שיש בו כדי לחייב את הנתבעים באופן אישי.

335. לפני סיום חלק זה אציין שלא נעלמה מעיניי, כי לא היה מנגנון מסודר בהתנהלותה של הנתבעת 2. כך גם העיד עו"ד עדי מדליה, מנהל הנתבעת 2 בחקירתו, "הטעויות במרכאות בדיווחים על ישראל כהן רואים אותם כל הזמן לא מטרם לא לשלם כסף. דוח נוסף שפרסמנו לדיירים ב 16.10.2017 רשום שהוא קיבל 4,095 ₪ שזה גם נראה לא יכול להיות כי לפי ההסכם לכל חודש אלף ₪, הטעות הזאת שיש כאן אני לא קורא לה טעות אלא מכספים שיש בבנק או מחשבוניות מס מקוריות שיש במשרד כי אני לא יכול לדווח על משהו בלי חשבונית. כלומר הדוח הכנסות הוצאות פה לא מדויק." (ראו שורות 25-29 בע"מ 30 ושורות 1-4 בע"מ 31 לפרוטוקול דיון ההוכחות מתאריך 27.2.2022).

336. אך אי-סדר זה, לא מצדיק חיוב הנתבעים באופן אישי, בתשלומים ששולמו לעו"ד ישראל כהן. לא שוכנעתי כי מהנתבעים, שלחו את ידם לכספי הקופה הציבורית או עשו יד אחת עם עו"ד ישראל כהן, או פעולה המתקרבת לכך.

לסיכום:

התביעה ההצהרתית - תיק 714/19

337. בהתאם למפורט לעיל, לרבות לכך שבמהלך חקירתם הצהירו הנתבעים 3-6 כי אינם מעוניינים לשוב ולהיות חברי נציגות הבית המשותף, החלטתי כי דין הסעד ההצהרתי בהליך 714-19 להידחות במלואו.

התביעה הכספית תיק 218/20

338. על הנתבע 4 לשלם לתובעת (הנציגות), את חלקו בהוצאות החזקת הרכוש המשותף עד לתאריך הגשת התביעה, ובסך של 170,411 ₪. סכום זה יישא הפרשי ריבית והצמדה מיום הגשת כתב התביעה המתוקן (18.10.2020) ועד ליום התשלום בפועל.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

339. על הנתבעת 7 לשלם לתובעת (הנציגות), את חלקה בהוצאות החזקת הרכוש המשותף עד לתאריך הגשת התביעה ובסך של 163,764 ₪. סכום זה יישא הפרשי ריבית והצמדה מיום הגשת כתב התביעה המתוקן (18.10.2020) ועד ליום מועד מלוא התשלום בפועל.

340. על הנתבעת 2, לשלם לתובעת (הנציגות) סך של 9,500 ₪ בגין החזר הבונוס שקבלה. סכום זה יישא הפרשי ריבית והצמדה מתאריך 10.6.2018 ועד ליום מועד מלוא התשלום בפועל.

הוצאות ההליך:

341. אשר להוצאות משפט, כלל הוא בדין הישראלי כי בעל דין שהפסיד בהליך, יחוייב בהוצאות של בעל הדין שכנגד (ע"א 9648/16 אורהייטק GIS בע"מ נ' חן אביטן משרד עורכי דין, בפסקה 67 והאסמכתאות שם (נבו 28.2.2018) (להלן - "עניין אורהייטק"). כלל זה אף קיבל ביטוי בתקנה 151(א) לתקנות סדר הדין האזרחי התשע"ט-2018 הקובעת כי "חיוב בעל דין בתשלום נועד לשפות את בעל הדין שכנגד על הוצאותיו בהליך בהתחשב בתוצאותיו, במשאבים שנדרשו לניהולו ובהתנהלות בעלי הדין".

342. הטעמים לכך הם מניעת חסרון כיס מן הצד הזוכה; הרתעת תובעים בכוח מנקיטת הליכי סרק; ועידוד נתבעים בכוח להימנע מהתגוננות סרק מפני תביעה ראויה (רע"א 1239/19 שאול נ' ניידלי תקשורת בע"מ, פסקה 55 (נבו 8.1.2020).

343. אשר לשיעור ההוצאות קבע מחוקק המשנה כי הערכאה הדיונית תתחשב בין היתר "בשווי הסעד שנפסק וביחס שבינו לבין הסכום שנתבע, בדרך שבה ניהלו בעלי הדין את הדיון, במורכבות ההליך, בהשקעת המשאבים בהכנתו ובניהולו ובסכום ההוצאות שהתבקש (תקנה 153(ג) לתקנות וראו גם עניין



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/218/2020
מס' תיק: 6/714/2019

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

אורהייטק). כמו כן נקבע בפסיקה שפסיקת הוצאות בשיעור ריאלי כפופה להיות ההוצאות סבירות, מידתיות והכרחיות לניהול ההליך, וזאת כדי למנוע מצב שבו הוצאות גבוהות יביאו להרתעת יתר של בעלי דין, ייקור של הליכים משפטיים ופגיעה בזכות הגישה לערכאות [ע"א 7627/20 אייזלר החברה לניהול בע"מ נ' תפן מדיקל בע"מ, בפסקה 6 (נבו 24.02.2022); ע"א 1645/15 אדלר נ' לבנת פסקה 26 (1.9.2015)].

344. ובמיושם לענייננו - לאחר ששקלתי את התוצאה שאליה הגעתי הן במסגרת התביעה ההצהרתית והן במסגרת התביעה הכספית, ובהתאם לאמות המידה שהותוו בפסיקה ונתתי דעתי למכלול נסיבות העניין, לרבות לעובדה שלא קבלתי את מלוא טענות הצדדים במלואן החלטתי כך: הנתבע 4, ישלם לתובעת (הנציגות) את הוצאות ההליך לרבות שכ"ט עו"ד בסך כולל של 9,000 ₪. הנתבעת 7, תשלם לתובעת (הנציגות) את הוצאות ההליך, לרבות שכ"ט עו"ד בסך כולל של 9,000 ₪. פרט לכך, לא ראיתי לנכון לחייב את הצדדים הנוספים בהוצאות ההליך.

המזכירות תמציא העתק פסק הדין לבאי כוח הצדדים / לצדדים.
ניתן היום, כ"ט בחשוון תשפ"ד, 13 נובמבר 2023, בהעדר הצדדים.

מאיר פורת
המפקח על רישום מקרקעין
פתח תקוה