לשכת המפקחת על רישום המקרקעין
חולון
העתק מתאים למקור
מתיק מס' 410/09

משרד המשפטים

לשכת מפקחת על רישום מקרקעין
תל אביב

תיק: 410/09

התובעת: נציגות הבית המשותף
מרחוב החשמל 18, ת"א
ע"י ב"כ עו"ד דוד מלניק
שד' רוטשילד 57, ת"א
טל: 03-6206444, פקס: 03-6205876

נ ג ד

הנתבע: ארביסר אורי ת"ז [redacted]
מרחוב החשמל 18, ת"א
ע"י ב"כ עו"ד עופר נתנאל
טל: 03-5452070 פקס: 03-5452037

פסק דין

1. התובעת היא נציגות הבית המשותף שברחוב החשמל 18 ת"א, הידוע כחלקה 19 בגוש 7446.
הבית מכיל 25 יחידות. יש בו 3 קומות מרתף, אחת מהן מקלט, ושתי קומות מרתף המשמשות לחניה. מעליהן מצויה קומת קרקע שבה חנויות ולובי הכניסה לבית. מעל קומת הקרקע מצויה קומה ראשונה-מפולשת המשמשת לחניה, ומעליה 7 קומות משרדים וקומת גג.

הנתבע הוא בעלים של אחת היחידות בבית, שהיא חניון הידוע כחלקת משנה 14 הנמצאת בקומה הראשונה של הבית שהיא הקומה המפולשת. השטח הרשום של היחידה הוא 1,156.90 מ"ר וצמודות לה חניות נוספות ומעברים בשטח של כ-900 מ"ר.

2. בפסק דין שניתן בבית דין זה ביום 9.8.2005 בתיק תביעה 470/03, הוכרז הבית המשותף דנן כבית מורכב משני אגפים: אגף א' – אגף החנויות, ואגף ב' – הכולל את יתר חלקות המשנה ובכללן את חלקת משנה 14 שבבעלות הנתבע דכאן.

בפסה"ד נקבע בין היתר, כי הבעלים של היחידות המצויות באגף ב' ישאו בהוצאות החזקת הרכוש המשותף שבתחומי אגף ב', כמו גם בהוצאות הרכוש המשותף הכללי שאינו נכלל באחד משני האגפים.
עוד נקבע בפסה"ד כי על אף האמור לעיל, חלק מהיחידות (ובכללן חלקת משנה 14) יהיו פטורות מלהשתתף בהוצאות החזקת מערכת מיזוג האויר המרכזית, והוצאות החזקת מערכת המים והביוב של הבית.

3. בכתב התביעה דנן טוענת התובעת כי הנתבע לא שילם מאומה על חשבון חלקו בהוצאות החזקת הרכוש המשותף של הבית מהיום שבו הוא קיבל את החזקה בנכס, דהיינו מחודש יולי 2008 ועד סוף דצמבר 2009.
יצויין כי מתחילת אוגוסט 2008 עד נובמבר 2009 השכיר הנתבע את הנכס לחברת "חניוני הצלחה" שהפעילה בו חניון. גם השוכרת לא שילמה לנציגות מאומה בגין התקופה נשוא התביעה.
רק לאחר עזיבת השוכרת את הנכס, וסמוך למועד שמיעת ההוכחות, התחיל הנתבע לשלם את חלקו בגין התקופה המתחילה ב- 15.11.09 בהתאם להסכם שנחתם בינו לבין התובעת. כפועל יוצא מכך בקשה התובעת לצמצם את התקופה נשוא התביעה עד ל- 15.11.09.

התקופה נשוא התביעה מתחלקת לטענת התובעת לשתיים: "התקופה הראשונה" - מחודש יולי 2008 ועד סוף מרץ 2009 בה נוהל הרכוש המשותף של הבית ע"י חברת ספיר, מגדל יבנה בע"מ (להלן: "ספיר").
"התקופה השניה" - מאפריל 2009 ועד 15.11.09, בה נוהל הרכוש המשותף של הבית ע"י חברת מיקדן ניהול ואחזקה בע"מ (להלן: "מיקדן"), הממשיכה לנהל את הרכוש המשותף גם היום.

אין מחלוקת בין הצדדים על כי חברת ספיר הוחלפה בשל אי שביעות רצון מתיפקודה. ההחלטה על החלפתה התקבלה באסיפה כללית שבה השתתף הנתבע, ובאסיפה כללית שנערכה בסמוך לאחר מכן, שגם בה השתתף הנתבע, נבחרה פה אחד חברת מיקדן.

התובעת מבססת, את תביעתה על תקציב הוצאות של כל אחת מהשנים נשוא התביעה, שהופתחו ממנו הוצאות מיזוג האויר ומערכת המים והביוב, כנדרש עפ"י פסה"ד 470/03, הנזכר לעיל.

התובעת טוענת כי בהתבסס על תקציב ההוצאות כאמור, היה על הנתבע לשלם עפ"י היחס בין שטח היחידה שלו לשטח כלל היחידות בבית שהוא 16.5%. עפ"י חישוב זה מבקשת התובעת לחייב את הנתבע לשלם בגין התקופה הראשונה סך של -.8,347 ₪ לחודש בתוספת מע"מ, ובגין התקופה השניה סך של -.11,104 ₪ לחודש בתוספת מע"מ. בסה"כ בגין שתי התקופות טוענת התובעת, כי על הנתבע היה לשלם לה סך של -.184,127 ₪, שהוא קרן החוב כולל מע"מ.

4. הנתבע הגיש כנגד התובעת תביעה שכנגד, אך זו נמחקה לבקשתו ביום 3.10.10, ללא צו להוצאות.

5. לנתבע השגות הנוגעות להתנהלות הנציגות ואי קיום חובותיה כלפיו. בכלל זה טען הנתבע כי לא הומצאו לו דוחות כספיים והרכוש המשותף לא היה מתוחזק כראוי. לטענתו מסיבה זו אין הוא מחוייב להשתתף בהוצאות;
הנתבע מוסיף כי הוא או השוכרת מטעמו נאלצו להוציא כספים להחזקת הרכוש המשותף ויש לקזז הוצאות אלה מהחוב;

הנתבע טוען עוד שהיה על התובעת לבסס את התביעה על ההוצאות שהיא הוציאה בפועל להחזקת הרכוש המשותף, ולא על תקציב ההוצאות.

לטענתו קיים פער בין תקציב ההוצאות להוצאות שהוציאה התובעת בפועל להחזקת הרכוש המשותף, ומשלא הוכיחה התובעת את הוצאותיה בפועל בגין כל התקופה נשוא התביעה, לא עמדה התובעת לטענתו בנטל ההוכחה המוטל עליה, ולכן יש לדחות את התביעה.

עוד טוען הנתבע כי הנכס שלו לא נכלל בחוזה ההתקשרות עם חברת מיקדן, וגם לא במסגרת ביטוח המבנה הקולקטיבי של הבנין, וגם מסיבה זו הוא אינו חייב להשתתף בהוצאות.

6. עילת התביעה מעוגנת בסעיף 58 לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969, הקובע כדלהלן:

"בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה

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

בתי המשפט הדגישו כי יש חשיבות רבה לקיום סעיף 58 לחוק ע"י בעלי הדירות, על מנת שהבית המשותף יוכל להתנהל כראוי ולכסות באופן שוטף את הוצאותיו, ואף קבעו בפסקי דין רבים, כי חובה על בעל דירה להשתתף בהוצאות החזקתו וניהולו של הרכוש המשותף גם אם הוא סבור שהנציגות אינה ממלאת את חובותיה כלפיו.

כך לדוגמא:

בע.א. 204/79 פסקים תשמ"ד א' עמ' 498 וייזר ואח' נ' נציגות הבית המשותף, נקבע כי "אין זיקה בין החובות במובן זה, שאי קיומה של האחת ע"י צד אחד נותנת זכות לצד האחר לעמוד מלקיים חובתו הוא".

על הלכה זו חזר ביהמ"ש המחוזי בירושלים בע.א. 58/87 שלום ואח' נ' נציגות הבית המשותף רח' בן יהודה 2, ירושלים (לא פורסם):

"חבותו של כל בעל דירה אינה מותנית בביצוע החיובים האחרים על פי התקנון, כמו: ניהול נכון ומסודר של פנקס הכנסות והוצאות או מתן רשות לעיין בפנקס זה ובקבלות ובמסמכים הנוגעים להן. חבותו של בעל דירה עומדת בפני עצמה גם כאשר הגורמים האחרים אינם עומדים במילוי חיוב כל שהוא שהוטל עליהם..."

פסק הדין אושר בבית המשפט העליון ע"י כב' הנשיא דאז שמגר (רע"א 294/87 שלום נ. נציגות הבית המשותף), (לא פורסם).

לא מכבר דן בסוגיה זו גם ביהמ"ש המחוזי בבאר שבע שקבע בע.א. 1133/03 (באר שבע) קבלו ברוך נ. נציגות הבית המשותף (תק-מח 2004(2)) 3196:

"המערער ככל בעל דירה בבית המשותף חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחוייבים ואין הדבר נתון לשיקול דעתו. המערער אינו יכול "להעניש" את שאר דיירי הבית ולא לשלם חלקו בהוצאות רק משום שסבור שהניהול אינו תקין או מכל סיבה אחרת...

משול המערער לנישום שמפסיק לשלם חשבון ארנונה היות וסבור הוא כי הרחוב בו הוא מתגורר אינו נקי דיו ואת חשבון המים אינו משלם משאיכות המים אינה נראית לו...

המערער פעל בניגוד לדין כשסרב לשאת בחלקו בהוצאות מכאן שיש לחייבו לשלם את ההוצאות שהיה עליו לשלם משך כל התקופה שלא שילם..."

לפיכך טענת הנתבע על כי הנציגות לא מילאה את כל חובותיה כלפיו, גם אם היא נכונה, לא תעמוד לנתבע כטענת הגנה.

7. כאמור טען הנתבע כי הוא או שוכרת הנכס שלו נאלצו להוציא כספים להחזקת הרכוש המשותף של הבית, ולכן יש לקזז הוצאות אלה מהחוב.
טענה זו של הנתבע דינה להדחות כפי שיובהר להלן, מאחר שסעיף 58 לחוק המקרקעין אינו מתיר קיזוז.

ד"ר זוסמן בספרו סדרי הדין האזרחי מהדורה שביעית עמ' 326 קובע כדלהלן:

"אמנם קובעת תקנה 52, כי "נתבע רשאי לקזז כל זכות ותביעה שלו כנגד תביעתו של התובע,... בין שהן על נזק ממון ובין אם לאו", אך לשון התקנה עלולה להטעות. פירוש התקנה הוא, כי מבחינת סדרי הדין מותר לנתבע להעלות טענת קיזוז כנגד התביעה, ואם הטענה לא נטענה בית המשפט לא ישעה אליה. אבל הטענה לא תצליח, אם לא היתה לנתבע זכות קיזוז. אם היה נתבע רשאי לקזז או לא, אינו תלוי בסדרי הדין, כי אם בדין המהותי, כי הרי זו אחת מדרכי פקיעת החוב, כגון פרעון או ויתור. לא היה הנתבע, על פי הדין המהותי זכאי לקיזוז, לא יועילו לו סדרי הדין".

הדין המהותי החל בענייננו הוא חוק המקרקעין.

משרצה המחוקק להתיר קיזוז בחוק המקרקעין הוא קבע זאת במפורש, כך לדוגמא בסעיפים 26, ו – 36 לחוק המקרקעין, אולם אין החוק מתיר קיזוז בפרק ו' שבו.
בכך ביקש המחוקק לאפשר דיון קצר ועניני בתביעות המעוגנות בין היתר בסעיף 58 לחוק, וזאת על מנת להקל על נציגות הבית, את ניהולם והחזקתם של הבתים המשותפים בישראל.

מן הראוי עוד לציין, כי בתביעה שכנגד שהגיש הנתבע (שנמחקה כאמור ע"י הנתבע וביוזמתו בטרם שמיעת ההוכחות), לא העלה הנתבע טענות על אי מילוי חובותיה של הנציגות כלפיו, והיא לא כללה תביעה כספית להשבת הוצאות שכביכול הוצאו ע"י הנתבע או מי מטעמו להחזקת הרכוש המשותף של הבית.

8. טענת הנתבע שעל התובעת היה לבסס את תביעתה על הוצאות בפועל ולא על תקציב ההוצאות, גם היא דינה להידחות.
השאלה האם רשאית הנציגות לבסס את תביעתה על **תקציב** ההוצאות ולא על הוצאות בפועל, נדונה בע.א. 58/87 י-ם שלום נ. נציגות הבית המשותף רח' בן יהודה 2, ירושלים (שהוזכר לעיל), שבו נקבע:

"השאלה הממשית הצריכה הכרעה בערעור זה אחת היא: האם ניתן לחייב בעל דירה להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה וניהולו של הרכוש המשותף, על פי תקציב שנקבע על ידי האסיפה הכללית, או שמא, ולו רק בדיעבד, אין לחייב בעל דירה בכולי האי, אלא על פי הוצאות בפועל שאושרו או הוכחו כדבעי.
כב' המפקח דן בסוגיה זו ופסק לזכות המשיבה, שחייבה את המערערים על פי תקציב שאושר על ידי האסיפה הכללית.
יאמר מיד מסכים אני עם קביעותיו של כב' המפקח ומטעמיו, כפי שפורטו בפסק דינו."

ממשיך ביהמ"ש וקובע:

"מתוך התקנון המצוי אתה למד על זכותה של האסיפה הכללית לקבוע את ההוצאות הצריכות לניהולו של הרכוש המשותף. לשון אחר: התקציב. על פי תקציב זה, הצופה פני עתיד, נקבע חובם של בעלי הדירות לקופת הנציגות ומתוך כספים אלה הנציגות מממנת את ההוצאות הדרושות להחזקתו התקינה של

הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחוייבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג."

עוד נקבע בפסה"ד:

"חיובו של בעל דירה בסיסו בתקציב הצופה פני עתיד ואילו דין וחשבון על פעולות שבוצעו והוצאות שהוצאו, ענינו לתקופה שחלפה."

פסק דין זה אושר בביהמ"ש העליון, שקבע:

"בצדק דחה המפקח, ואחריו בית המשפט המחוזי, את הטענה כי תשלום לפי סעיף 58 לחוק הנ"ל יכול שייעשה רק שנים אחרי שהדרישה נשלחה ואחרי שאחרים מבין הדיירים כיסוי את חלקו של המבקש. האפשרות לדרוש הצמדה וריבית עקב פיגור, אין בה כדי ליצור היתר מראש לאי תשלום ההשתתפות בהוצאות במשך שנים. הדיירים האחרים אינם חייבים להקדים ולשלם מכספם לכיסוי חלקו של המבקש. תשלום הוצאות הבית, אחרי חלוף השנה במקום במועדים קבועים תוך מהלך השנה, כפי שהחליטה האסיפה הכללית, נוגד מטרתן ויעודן של ההוצאות, ואם כולם ינהגו כדוגמת המבקש, לא יוכל הבית לכסות הוצאותיו באופן שוטף."

מן הראוי עוד להוסיף כי דווקא כאשר ההוצאות בפועל נמוכות מתקציב ההוצאות, חיוב מי מבעלי היחידות בבית דנן לפי ההוצאות בפועל, יקפח שלא כדין את בעלי היחידות האחרות ששילמו במשך שנים את חלקם עפ"י תקציב ההוצאות, ואין זה ראוי ליתן פרס לסרבן תשלום.

אני קובעת איפוא כי חישוב החוב נשוא התביעה, התבסס כדין על תקציב ההוצאות.

9. הנתבע הוסיף וטען כי היחידה שלו לא נכללת בהגדרת בעלי הזכויות בחוזה עם חברת מיקדן, ולכן לטענתו אין לחייב אותו לשאת בהוצאות ההחזקה של הרכוש המשותף.

קו הגנה זה לא הוזכר בכתב ההגנה של הנתבע כנדרש, וגם לא בתצהירי עדות ראשית, והוא בבחינת טענה מפתיעה שלא הועלתה בכתבי הטענות, ויש בו גם משום הרחבת חזית.

לא רק זו אלא, שעל אף הגדרת בעלי הזכויות כאמור, כולל ההסכם עם מיקדן פירוט של "המתקנים המשותפים" ו"השטחים המשותפים" שהחברה מחוייבת לתחזק אותם.
ההגדרה של המתקנים והשטחים המשותפים בחוזה רחבה ביותר והיא כוללת בין השאר: מעברים, כניסות ויציאות, לובי הכניסה ולובי קומתי בכל קומה, גגות, קירות חיצוניים, חדרי מדרגות ועוד, "...וכל מתקן המצוי בתחום הבנין שנועד לשמש ו/או לשרת את הבנין כולו ו/או את היחידות כולן או חלקן..."

מכאן, שגם אם נשמטה היחידה של הנתבע מהגדרת בעלי הזכויות שפורטו בהסכם, כולל ההסכם את כל הרכוש המשותף שבהוצאות החזקתו מחוייב הנתבע להשתתף.

10. הנתבע טען שאין לחייבו להשתתף בהוצאות הביטוח הקולקטיבי של המבנה מאחר שהנכס שלו לא נכלל במסגרת ביטוח זה, בתקופה השניה שבה נוהל הבית ע"י חברת מיקדן.
התובעת אישרה עובדה זו ונימקה זאת בכך שהנתבע לא שילם מאומה לנציגות.

כפי שהובהר לעיל חובתו של כל צד עומדת בפני עצמה ולכן הנציגות מחוייבת למלא את חובותיה כלפי הנתבע גם אם הוא לא מילא את חובותיו כלפיה.
לפיכך לא רשאית היתה הנציגות שלא לכלול את הנכס של התובע במסגרת ביטוח המבנה של הבית.
משלא נכלל הנכס של הנתבע במסגרת הביטוח אין לחייבו להשתתף בביטוח.

יוער כי התובעת גם הסכימה בהסכם הפשרה שנחתם בינה לבין הנתבע (ביחס לתקופה שלאחר התקופה הנשוא התביעה), שלא לחייב את הנתבע בגין הביטוח, עבור התקופה שבה הוא לא נכלל בהסכם הביטוח.

לפיכך יש להפחית מהחוב נשוא התביעה המתייחס לתקופה השניה, (המתחילה באפריל 2009 ומסתיימת ב-15/11/09) את חלקו של הנתבע בתקציב הביטוח.
סך כל תקציב הביטוח עפ"י תקציב ההוצאות לשנת 2009 היה -.5,000 ₪ לחודש בתוספת מע"מ. חלקו של הנתבע בהוצאה זו חושב לפי שיעור של 16.5%.

לכן יש להפחית מהחוב של הנתבע בגין תקופה זו סך כולל מע"מ של -.960 ₪ לכל חודש, דהיינו 960 ₪ X 7.5 חודשים ובסה"כ -.7,200 ₪.

11. טענות אחרות שהועלו ע"י הנתבע בכתב ההגנה נזנחו על ידו בסיכומים.
הלכה היא :

"כלל גדול נקוט בידי בית המשפט, לפיו, אם אין בעל דין מעלה בסיכומי טענותיו טענה מסויימת, משמעות הדבר שאף אם הועלתה על ידיו קודם לכן, הרי בכך שלא העלה אותה בשלב סיכומי הטענות, הוא נחשב כמי שזנחה."
(ע"א 401/66 מרום נגד מרום, פד"י כ"א (1) עמ' 673 עמ' 677).

לפיכך איני נדרשת להכריע בכל הטענות שנזנחו ע"י הנתבע בסיכומיו.

12. מכל המקובץ שוכנעתי כי לבד מהביטוח שיש כאמור להפחיתו מתקציב ההוצאות, תקציב ההוצאות שהוצג ע"י התובעת אכן היה תקציב הוצאות שעל בסיסו היה על התובעת לחשב את חלקו של הנתבע בהוצאות החזקת הרכוש המשותף של הבית, וכי החישוב נעשה כדין.
עוד שוכנעתי כי על הנתבע מוטלת החובה להשתתף בהוצאות אלה בשיעור של 16.5%, שהוא היחס בין שטח היחידה של הנתבע לבין שטח כלל היחידות בבית.
לפיכך, דין התביעה להתקבל, למעט סך של -.7,200 ₪ שיש להפחית מהחוב נשוא התביעה, בגין הביטוח כאמור לעיל.

13. אני מחייבת איפוא את הנתבע לשלם לתובעת את הסך של -.176,927 ₪, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום שצריך היה להיות משולם ועד מועד התשלום בפועל.
עוד אני מחייבת את הנתבע להשיב לתובעת את אגרת בית המשפט בסך של -.5,688 ₪, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית ממועד הגשת התביעה, 13/10/09, ועד מועד התשלום בפועל.

בנוסף אני מחייבת את הנתבע לשלם לתובעת שכ"ט עו"ד בסך של -.20,000 ₪, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד מועד התשלום בפועל.

משרד המשפטים

לשכת מפקחת על רישום מקרקעין
תל אביב

תיק: 410/09

14. להבטחת ביצועו של פסק הדין הפקיד הנתבע בידי חשב משרד המשפטים, שיק בנקאי לטובת התובעת ע"ס של -.150,000 ₪.

אני מורה לחשב משרד המשפטים להעביר לידי ב"כ התובעת את השיק הנ"ל בסמוך לאחר שהוא יתבקש ע"י ב"כ התובעת לעשות כן. הפניה לחשב משרד המשפטים תעשה ע"י ב"כ התובעת, באמצעות מר ניסן גונן, סגן מנהלת האגף לרישום והסדר מקרקעין.

פרעון הסכום הנ"ל של -.150,000 ₪ יחשב כתשלום על חשבון החוב הפסוק כאמור לעיל.

ניתן ט' אדר א תשע"א 13 פברואר 2011 בהעדר. עותק יומצא לצדדים בדואר רשום עם אישור מסירה, ולחשב משרד המשפטים.

אורח קנטן
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
תל אביב