



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/957/2019

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

בפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין
אביטל שרייבר

נציגות הבית המשותף ברח' ישראל גלילי 3, תל אביב

תובעת

באמצעות ב"כ: עו"ד גלית אזולאי
שדרות ההשכלה 17/90, תל אביב

נגד

שמעיה גבי, ת.ז. [REDACTED]
גלילי ישראל 3, תל אביב - יפו

נתבע

פסק דין

עניינו של פסק דין זה הוא השאלה האם על הנתבע להשתתף בהוצאות שהוציאה התובעת לצורך עבודות ברכוש המשותף.

רקע

1. התובעת היא נציגות הבית משותף הידוע כגוש 6798 חלקה 50, הממוקם ברחוב ישראל גלילי 3, תל אביב (להלן: "הבית המשותף"). הבית המשותף רשום ככזה בפנקס הבתים המשותפים. הנתבע הוא בעל דירה הרשומה כתת חלקה 17 בבית המשותף.

טענות התובעת

2. ראשיתו של הליך זה בתביעה כספית שהגישה התובעת ביום 18.11.2019 לחיוב הנתבע בתשלום חלקו בהוצאות בגין עבודות שיפוץ לצורך החזקתו התקינה של הבית המשותף (להלן: "עבודות השיפוץ"), ולהשלמת הפרשי תשלום בגין תשלומים שוטפים. לטענת התובעת, בנוגע לעבודות השיפוץ, מצבו של הרכוש המשותף היה ירוד מאוד, באופן שחייב עבודות שיפוץ ותחזוקה בבית המשותף.

3. עוד לטענת התובעת, החלטותיה הנוגעות לעבודות השיפוץ התקבלו באספה הכללית וברוב של בעלי הדירות בבית המשותף.

4. בסיכומיה מיום 10.01.2021, טענה התובעת, כי יש לפרש את המונח "החזקה תקינה" בהתאם לתנאי המקום והזמן, ועל יסוד זה בוצעו עבודות השיפוץ בבית המשותף. על כן, יש לדחות את טענת הנתבע כי עבודות השיפוץ חרגו מההגדרה של "החזקה תקינה" ומייעוד השמירה על הקיים.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/957/2019

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

5. באשר לאופן חישוב חלקו של הנתבע לצורך תשלום ההוצאות, טענה התובעת שיש לפעול על פי ההסדר שבסעיף 6 לתקנון המוסכם, הגובר על ברירת המחדל שבסעיף 58 לחוק המקרקעין, הסדר הקובע שכל בעל דירה ישלם כפי חלקו ברכוש המשותף.
6. לפיכך, עתרה התובעת לסעד של חיוב הנתבע לשלם את חלקו בהוצאות הבית המשותף בגין עבודות השיפוץ, בסכום של 26,413 ₪, ובהשלמת חלקו בגין מיסי וועד בית בסכום של 1,640 ₪.
7. לאחר הדיון המקדמי שילם הנתבע את הפרשי התשלום בגין התשלומים השוטפים, תוך שהבהיר שבכוונתו לתבוע את נציגות הבית המשותף באשר לאופן קבלת ההחלטה בנושא זה, ועל כן הסעד בעניין זה התייתר, ונותר לדון בסעד הנוגע לעבודות השיפוץ בלבד.

עיקרי טענות הנתבע

8. הנתבע טען כי על סמך החשבוניות שהוצגו בפניו, חובו לכל היותר הוא 4.23% מתוך 561,294 ₪, קרי 23,742.7 ₪. אולם לטענתו, עיקר העבודות, אלו שנגעו לשיפוץ הלובי, אינן מהוות שמירה על הקיים, אלא עבודת שדרוג. לטענתו, מכיוון שהחשבוניות אינן כוללות הפרדה בין עבודות השדרוג לעבודות לצורך שמירה על הקיים, אינו צריך לשלם דבר. מטעמי זהירות טען כי ככל שיוחלט לחייבו בשל העבודות שבוצעו בקיר המערבי, אזי יש לחייבו בחלקו היחסי מתוך הסך של 210,600 ₪ בלבד.
9. באשר לחלקו היחסי, טען הנתבע שיש לחשבו על פי שטח הרצפות בפועל, בשונה מהחישוב שביצעה הנציגות. זאת לאור טענתו כי בעלי דירות אחרים הרחיבו את הדירות שלהם, והנתבע ביקש בעבר להעלות את נושא עדכון התקנו המוסכם בעניין, דבר שלא בוצע.
10. כן טען הנתבע שהתובעת התקשרה לצורך ביצוע העבודות עם קבלן שאינו רשום, תוך שידעה על כך, דבר המהווה לטענתו עבירה פלילית. לפיכך לטענתו אינו מחוייב לעבודות הנציגות כאשר הן מנוגדות לחוק.

החלטה

11. הדיון בתיק זה אוחד עם הדיון בתיק 958/19, בו הוגשה תביעה דומה על ידי הנציגות כלפי בעלת דירה אחרת, וזאת על פי החלטה מיום 26.4.2020. במהלך הדיון המקדמי בתיקים המאוחדים שהתקיים ביום 26.5.20, ניתן פסק דין שעיגן את הסכמות הצדדים לתיק 958/19. במסגרת אותו דיון, נתנה החלטה לאור הסכמת הנתבע בתיק זה, לפיה הנתבע ישלם תוך 21 יום את הסכום שאינו שנוי במחלוקת מבחינתו, תוך פירוט הרכיבים עליהם שולם הסכום לפי גרסתו, וזאת על בסיס חשבוניות ויתר מסמכי השיפוץ שיועברו לנתבע על ידי התובעת. כן הוסכם שהתובעת תאפשר לנתבע עיון במסמכי השיפוץ, ובהמשך נתנה החלטה נוספת גם בעניין זה.
12. במסגרת ישיבת ההוכחות מיום 09.11.2020, עלה שהנתבע לא שילם כל סכום על חשבון החוב האמור בנוגע לעבודות. הנתבע טען משהתגלה כי הקבלן שביצע את עבודות השיפוץ אינו קבלן רשום, הוא מתנה את התשלום, אף לעניין סכומים שאינם שנויים במחלוקת, בהתחייבות הנציגות להסרת כל אחריות משפטית ממנו בגין נזקים עתידיים שעשויים להתגלות בעבודות הקבלן.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/957/2019

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

13. בישיבת ההוכחות הותר לנתבע, שלא היה מיוצג על ידי עו"ד, לתקן את תצהירו על פי חישוב מחודש שערך, על בסיס מידע שקיבל עוד טרם עריכת התצהיר, תוך שנשמרה זכותה של התובעת לטעון להוצאות בעניין זה. כמו כן, לאחר שהובהרה לנתבע משמעות בקשתו לזימון 9 עדים, שהוגשה מספר ימים לפני ישיבת ההוכחות, משך הנתבע את בקשתו.

14. לאחר ישיבת ההוכחות נקבע התיק להגשת סיכומים בכתב, ואלו הוגשו על ידי הצדדים.

דיון והכרעה

הטענה שהקבלן שביצע את העבודה אינו קבלן רשום והעובדות בוצעו באופן בלתי תקין

15. אקדים ואכתוב שמצאתי שיש מקום לדחות את טענת הנתבע שאינו חייב לשלם לנציגות את חלקו בהוצאות בשל העובדה שהקבלן שביצע את העבודות אינו קבלן רשום, או שהוא זכאי להתנות את התשלום בתנאים בשל ענין זה (כגון לעניין אחריות), או שקיימים פגמים בעבודות הפוטרים אותו מתשלום.

16. ראשית, סעיף 69 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 (להלן: חוק המקרקעין) קובע:

"הנציגות תשמש מורשה של כל בעלי הדירות בכל ענין הנוגע להחזקתו התקינה ולניהולו של הבית המשותף, והיא זכאית בענינים אלה להתקשר בחוזים ולהיות צד בכל הליך משפטי ובכל משא ומתן אחר בשם כל בעלי הדירות."

לפיכך, בעניינים אלו מעמדה של הנציגות הוא כשל שלוח מטעם כל בעלי הדירות, ופעולותיה מחייבות אותם (לעניין מעמדה של הנציגות כשלוח ר' רע"א 1025/17 נאות מזרחי בע"מ נ' נציגות הבית המשותף מנדל זינגר 23 חיפה [פורסם בנבו] (27.6.2017)). לפיכך, ככל שימצא שהעבודות שבוצעו הן בנוגע להחזקה ולניהול תקין של הבית המשותף, הרי שהעבודות האמורות בוצעו במסגרת סמכותה של הנציגות על פי סעיף 69 האמור. אין מחלוקת על כך שיתר בעלי הדירות הסכימו לביצוע העבודות, ואף שילמו עליהן. למעט טענות כלליות, הנתבע לא הוכיח כי מי מבעלי הדירות העלה טענה באשר לאופן ביצוע העבודות, ולא חלק על כך שכולם חוץ ממנו שילמו את חלקם (כאמור, בתיק 958/19 שם נתבעה בעלת דירה אחרת, שמלבד הנתבע היתה היחידה שלא שילמה את חלקה עד לאותו מועד, והצדדים הגיעו להסכמות בעניין עוד במהלך הדיון המקדמי). מכאן, שהנתבע אינו יכול, כבעל דירה יחיד, להחליט שהנציגות אינו מייצגת אותו בפעולות אלו. עם זאת אבהיר, שאין באמור כדי להכריע בשאלה האם יש בפעולות הנציגות כדי להטיל על הנתבע אחריות אישית, ככל שישתבר שנפל פגם באופן ביצוע העבודות ושפגם כאמור גרם לנזק למאן דהו, אך השיקולים בעניין הטלת אחריות כאמור הם אחרים, ואינם גורעים מחובתו של הנתבע לשאת בחלקו בעלות עבודות תחזוקת הרכוש המשותף.

17. שנית, טענות הנתבע לעניין פגמים בטיב העבודות שבוצעו נסמכות על דעתו האישית, שעה שמדובר בעניינים שבמומחיות (כגון לעניין אופן הדבקת לוחות העץ בלובי – סעיף 88 לתצהירו, ושברים נטענים באריחים כאמור בסעיף 86 לתצהירו), ומלבד השערות של הנתבע בעניינים אלו אשר פורטו בתצהירו, לא הוצגו ראיות בעניין.

18. שלישית, כפי שנקבע לא אחת בפסיקה, חובתו של בעל דירה להשתתף בהוצאות תחזוקה של הרכוש המשותף היא חובה נפרדת ועצמאית, והטוען להתנהלות בלתי תקינה של הנציגות אינו יכול "להעניש" את שאר בעלי הדירות ולא לשלם את חלקו רק משום שהוא סבור שהניהול אינו תקין או מסיבה אחרת (ר' עש"א (מחוזי תל אביב יפו) 34810-10-18 רבין נ' נציגות הבית ברח' רמז 35 תל אביב



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/957/2019

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

15.4.19) (פורסם בנבו) ופסקי הדין שאוזכרו בו בענין זה: ע"א (מחוזי תל אביב-יפו) 204/79 שמואל ויזר נ' נציגות הבית המשותף מרח' חן 14 פתח-תקוה, [פורסם בנבו] תשמד(1) 498 (1979); ע"א (מחוזי י-ם) 58/87 שלום נ' נציגות הבית המשותף [פורסם בנבו] (16/9/87), אשר ערעור על קביעתו נדחה על ידי בית המשפט העליון ברע"א 294/87 שלום נ' נציגות הבית המשותף, רח' בן-יהודה 2, ירושלים [פורסם בנבו] (28/10/87); ע"א 1133/03 (מחוזי ב"ש) קבלו נ' נציגות הבית המשותף – סלבי [פורסם בנבו] (17/5/04).

19. גם אם אכן הקבלן שביצע את העבודות לא היה קבלן רשום (העד מטעם התובעת, מר אייזנשטיין הודה בכך, ר' עמ' 5 לפרוטוקול הדיון מיום 9.11.20 שורות 17-23), הרי שככל שהעבודות בוצעו בפועל, והן מהוות תחזוקה של הרכוש המשותף, זכותו של בעל דירה הטוען בעניין, לנקוט בדרכים הרלוונטיות לעניין התנהלות הנציגות, אך עניין זה כשלעצמו אינו פוטר אותו מתשלום חובו בגין העבודות שבוצעו בפועל וששולם עליהן.

20. רביעית, לטענת הנציגות, הנתבע נמנע מלהשתתף באסיפות שבהן נדון עניין השיפוץ, במסגרתן יכול היה להביע דעתו בין היתר לעניין זהות הקבלן, טענה שלא נסתרה על ידי הנתבע (ר' סעיפים 8 ו-32 לסיכומי התובעת, סעיף 57 לתצהיר הנתבע, שם הוא מודה שלא נכח באסיפה מיום 27.5.17 בה התקיימה הצבעה לענין העבודות). הנציגות הוכיחה כי קיימה מספר אסיפות של בעלי הדירות לצורך קבלת החלטות בנוגע לביצוע העבודות, נערכו פניות למספר קבלנים לצורך קבלת הצעות מחיר, הוצגו תכניות השיפוץ והעלויות, ונערכה עבודה יסודית על ידי הנציגות טרם התקשרות עם בעלי המקצוע שביצעו אותן (ר' סעיפים 16-29 לתצהירה של הגב' פרויד מטעם הנציגות). לאור האמור, לנתבע נתנה הזדמנות להשפיע על זהות הקבלן, ועל כן יש מידה של חוסר תום לב בכך שלא בירר את הדברים טרם ביצוע העבודות, ולא פעל באופן סביר כבעל דירה כדי להיות שותף בהחלטות שהתקבלו בעניין, מה שהביא לכך שהעלה את הטענה רק לאחר שהעבודות בוצעו והכספים כבר הוצאו בפועל.

האם העבודות שבוצעו מהוות תחזוקה שוטפת או שדרגו הבית המשותף?

21. באשר לסכומים שנדרשו התובעים לשלם בגין העבודות, חל סעיף 58 (א) לחוק המקרקעין, הקובע:

"בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחוייבים על פי דין או המקובלים על פי הנהגה, לפי יחס שטח רצפת דירתו אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף, זולת אם נקבע בתקנון שיעור השתתפות אחר. לענין זה, "החזקה תקינה" – שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבניה, לרבות שיפורים שבוצעו בו לאחר מכן בהסכמת בעלי הדירות."

22. יש לקרוא סעיף זה יחד עם סעיף 12 לתקנון המצוי, החל על הבית המשותף, על פי סעיף 64 לחוק המקרקעין, בהיעדר הוראה בעניין בתקנון הבית המשותף, הקובע:

"(א) החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב דעות.
(ב) החלטה המטילה על בעל דירה חובות או תשלומים מסוג או שיעור שלא פורשו בפרק ו' לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, או בתקנון זה, או המשנה את זכויותיו, לא יהיה לה תוקף לגבי אותו בעל דירה אלא אם הסכים לה".



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/957/2019

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

23. לאור האמור יש לבחון האם ההוצאות שהוציאה הנציגות נועדו להחזקת התקינה של הרכוש המשותף, או שמדובר בהוצאות שאינן לצורך החזקה תקינה, שאז נדרשת הסכמת הנתבע לצורך חיובו בהוצאות אלו.

24. הפסיקה העוסקת בעניין זה מפרשת "החזקה תקינה" בהתייחס לתנאי המקום והזמן. על כן נקבע כי גם עבודות המשנות את המצב הקיים ומתאימות אותו לסטנדרט חדש יותר, התואם את מועד השיפוץ, יחשבו כעבודות לצורך תחזוקה שוטפת, ויחייבו בעל דירה בהשתתפות גם אם לא הסכים להן.

25. ברע"א 7112/93 צודלר בתיה ואח' נ' יוסף שרה ואח', מח (5) 550, קבע כב' השופט חשין:

"בתים שבונים בימינו אינם כבתים שבנו בעבר, והרי החיים אינם עומדים על עומדם אלא מתגלגלים הם וזורמים כל העת... הביטוי "להקים את הבית מחדש" אינו כובל אותנו בשלשלאות אל מסגרתו המדויקת של הבית המקורי- אבן תחת אבן, חלון תחת חלון, דלת תחת דלת... השאלה איננה אלא שאלה של מידה, על פי רוחו של ההסדר. ניתן ללמוד לענייננו היקש מדרכי פירושו של חוק: ומה חוק (בוודאי כך ביטוי מסגרת) תחומיו יימלאו תוכן ברוח שינויי הזמן והמקום- קליפתו תישאר כשהייתה ותוכו יכול שישתנה מעת לעת...".

26. בדומה, נקבע על ידי כב' השופטת ש' דותן בע"א (ת"א) 2329/03 פלקון ואח' נ' נציגות הבית המשותף (1.4.2004)[פורסם בנבו]:

"עוד טוענים המערערים, שלא היה צורך להחליף את חיפוי הקיר הדהוי בחיפוי קרמיקה ובודאי שלא להגביה אותו מעבר למצב שהיה קיים עובר לשיפוץ. לעניין זה אומר, שאין כל חובה לדבוק בחומרים מיושנים בעת ביצוע שיפוץ ולנוכח התקדמות הטכנולוגיה והשיפור בחומרים המשמשים לחיפוי קירות, לא ניתן לדרוש מנציגות הבית המשותף שתחליף את החיפוי הישן בחיפוי זהה. מה גם שלא הוכח כי מחיר חיפוי הגרנוליט היה זול יותר ממחיר הקרמיקה."

27. ר' לעניין זה גם ע"א (ירושלים) 4329/03 וינברגר נ' נציגות הבית המשותף ברחוב אוסישקין 21 ירושלים (23.3.04)[פורסם בנבו], שם נקבע כי רק מקרה קיצוני, כגון התקנת מעלית, נמנה על הקטגוריה המחייבת הסכמה פה אחד.

28. באשר לעבודות שבוצעו בקיר המערבי, הנתבע אינו טוען שלא היה צורך בביצוען. טענותיו של הנתבע מופנות לעבודות שבוצעו בלובי הבית המשותף, ולטענתו מהוות שדרוג של הבית המשותף ולא שמירה על הקיים, ובכללן החלפת אריחי השיש בלובי, שחלקם הקטן, לטענת הנתבע, היו שבורים, החלפת מערכת האינטרקום, שלטענתו לא הוכח שהיה צורך בהחלפה מלאה שלה, החלפת דלת הכניסה שלא היתה חשמלית בדלת חשמלית, החלפת גופי תאורה בלובי, הנמכת התקרה וצביעת חדר המדרגות.

29. אני סבורה כי כל העבודות שפורטו, ואשר בוצעו במסגרת השיפוץ, תואמות את עמדת הפסיקה, על פיה גם עבודות המשנות את המצב הקיים ומתאימות אותו לסטנדרט חדש יותר, התואם את מועד השיפוץ, יחייבו בעל דירה גם אם לא הסכים להן. ראשית, אין מחלוקת שהיו תקלות באינטרקום



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/957/2019

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

ושדלת הכניסה לא היתה תקינה. שנית, גם אם הנתבע סבור שניתן היה לבצע את העבודות באופן מצומצם יותר ובעלויות מופחתות, אין הדבר גורע מזכות רוב בעלי הדירות, ומזכות הנציגות כמורשית מטעמם, להחליט על ביצוע עבודות באופן אחר, ובסכומים גבוהים יותר, כל עוד אי הדבר חורג מהתאמת הסטנדרט החדש לתנאי המקום והזמן. שלישית, גם אם בעלי הדירות בהחלטותיהם דיברו על "שדרוג" אין בכך כדי לגרוע מהאפשרות לקבוע כי בפועל, על פי מבחני הפסיקה, מדובר בעבודות תחזוקה שמהותן שמירה על הקיים תוך התאמה לתנאי המקום והזמן. רביעית, כאמור לעיל, הנתבע יכול היה להשתתף באסיפות שבהן דנו בעלי הדירות בהיקף העבודות שיבוצעו, ולנסות להשפיע על בעלי הדירות האחרים לצמצם את היקף העבודות, אולם נמנע מלהשתתף באותן אסיפות, כפי שפורט לעיל.

עלות העבודות לצורך חישוב חלקו של הנתבע

30. העלות הכוללת של העבודות שבוצעו לא פורטה בתצהירים מטעם התובעת, ואף לא בכתב התביעה. התובעת פירטה בכתב התביעה רק את הסכום שלטענתה על הנתבע לשלם בגין חלקו ברכוש המשותף. חלף פירוט סכום העלות הכוללת, צורפו כנספחים לכתב התביעה, ולאחר מכן לתצהירים מטעם התובעת, חוזה עם קבלן, הצעות מחיר, וחשבוניות שונות. על פי נספח יד לתצהיר עדות ראשית של מר זילברברג מטעם התובעת, הכולל תחשיב של סך עלות העבודות, עלות כל העבודות שבוצעו בבית המשותף היא 612,151 ₪. סיכום החשבוניות שצורפו כנספחים לתצהיר, הכוללות חשבוניות בגין תשלומים ששולמו לקבלן בסך של 533,896 ₪, הצעת מחיר למהנדס (10,000 ₪ + מע"מ) ולמתכנן (18,000 ₪ כולל מע"מ), נספח ו לתצהיר, וכן תשלום עבור החלפת דלת (23,985 ₪ כולל מע"מ), התקנת אינטרקום (10,179 ₪ כולל מע"מ), החלפת תיבות דואר (6,500 ₪ כולל מע"מ) ואישור הזמנה של תאורה (14,000 ₪ כולל מע"מ) תואמים את פירוט עלות העבודות שבנספח יד האמור, במסגרתו הופחת גם סך של 6,750 ₪ של החזר כספי שהתקבל מהקבלן. זאת למעט סך של 875 ₪ בגין 3 סעיפים של סכומים קטנים, בגינם לא הוצגו קבלות. לפיכך אני מוצאת שהתובעת הוכיחה כי עלות העבודות האמורות, בהתאם לאסמכתאות שהציגה, היתה בסך של **611,276 ₪** (875-612,151). על כן אני קובעת שזהו הסכום הכולל של העבודות שהוכח על ידי התובעת.

31. לטענת הנתבע, התובעת הציגה חשבוניות על סך של 561,294 ₪ בלבד. בכלל זאת, לא הציגה חשבונית בגין רכישה של גופי תאורה בסך של 14,000 ₪, אותה ביקשה להציג בישיבת ההוכחות, אולם לא הותר לה שכן מדובר במסמך שלא גילתה קודם לכן. אף שהחשבונית האמורה לא צורפה, הרי שכאמור, לתצהיר מר זילברברג מטעם התובעת צורף אישור על הזמנת תאורה בסך של 14,000 ₪. אוסיף כי אף שבאשר לחלק מהסכומים צורפו הצעות מחיר ולא חשבוניות, אני מוצאת כי די בכך שאין מחלוקת שהעבודות האמורות בוצעו בפועל, בצירוף תצהירי התובעת שצורפו להם הצעות המחיר האמורות, ואשר האמור בהם לא נסתר, כדי להוכיח כי זו היתה עלותן של העבודות.

אופן חישוב חלקו של הנתבע לצורך התשלום

32. כעולה מסעיף 58 לחוק המקרקעין שצוטט לעיל, אופן חישוב חלקו של כל בעל דירה הוא כאמור בסעיף, **אלא אם כן נקבע אחרת בתקנון**. במקרה דנן קיים תקנון מוסכם לבית המשותף הקובע בסעיף 6 כדלקמן:

"שיעור השתתפותו של כל בעל דירה בהוצאות הדרושות לאחזקתן התקינה, לניהולו התקין, לטיפוחו ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין או המקובלים על הנהג, של



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/957/2019

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

הרכוש המשותף יהיה בהתאם לחלקו ברכוש המשותף, למעט בעלי חלקות 21-26 שלא יחויבו בהוצאות אחזקה".

33. בנוסף, בסעיף 2 לתקנון המוסכם קיימת טבלה הכוללת את החלקים של בעלי הדירות ברכוש המשותף. על פי הטבלה האמורה, חלקה של דירת הנתבע (תת חלקה 17) ברכוש המשותף הוא 98/2315.

34. כעולה מהאמור, קיים בתקנון המוסכם של הבית המשותף סעיף ספציפי הקובע את דרך חישוב חלקם של בעלי הדירות בבית המשותף. על כן, גם אם נכונה טענתו של הנתבע, שחלק מהדירות הורחבו, אין בכך כדי לשנות מקביעת התקנון המוסכם, כל עוד לא שונה בפועל. טענת הנתבע שפנה לנציגות בבקשה לשנות את התקנון, אינה מספיקה כדי להביא לכך שיחוייב לפי תחשיב שאינו תואם את הוראות התקנון. יתר על כן, מהוראת התקנון בסעיף 6 עולה כי קיימות תתי חלקות שפטורות לחלוטין מהשתתפות בהוצאות, מה שמחזק את המסקנה שכוונת התקנון מלכתחילה לא היתה לבצע חישוב על פי ברירת המחדל של הוראות חוק המקרקעין. לפיכך טענת הנתבע שיש לבצע את החישוב על פי שטח הרצפה בפועל של הדירות נדחית, שכן במקרה דנן לא חלה ברירת המחדל על פי סעיף 58 לחוק המקרקעין, אלא הוראות התקנון המוסכם, ובתקנון המוסכם קיים הסדר אחר ליישוב חלקן היחסי של הדירות בהוצאות הרכוש המשותף, שאינו שטח הרצפות אלא חלקן ברכוש המשותף, ואף חלק זה נקבע באופן מפורש בתקנון.

35. חישוב חלקו של הנתבע שהוא כאמור 98/2315 מתוך הסך של 611,276 ₪, מביא לסך של 25,876.91 ₪.

36. לאור האמור, אני קובעת שעל הנתבע לשלם את הסך הנ"ל, של 25,876.91 ₪ לתובעת בתוך 30 יום.

37. לאור התנהלות הנתבע, והסכמתו לשלם סכום קטן ביותר מתוך הסכומים שנתבעו, ולא לשלם בכלל את הוצאות השיפוף, אף אלו שלא היו שנויות במחלוקת לעניין היותן הוצאות תחזוקה שוטפת, ולאור העובדה שחלקה הגדול של התביעה התקבל, לאחר שהנציגות נאלצה לנהל הליך ארוך ומורכב, ולהוציא הוצאות עבור ייצוג משפטי, אני קובעת שעל הנתבע לשלם לתובעת הוצאותיה בסך של 5,000 ₪.

ניתן היום, 25 יולי 2021, ט"ז אב תשפ"א, בהיעדר הצדדים.

אביטל שרייבר
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
ירושלים