



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/526/2019

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

בפני כבוד המפקחת על רישום מקרקעין  
יעל ליבוביץ

1 רחל ודב פיקלר ושות'  
2 ח. וייס החזקות בע"מ

תובעים

באמצעות ב"כ: עו"ד גיא סיוון ואח'  
שד המגינים 44, חיפה  
טל': 04-8552292 פקס: 04-8552112

נגד

נציגות הבית המשותף מרכז דניס  
ע"י עו"ד אילן גולדנברג, שד' הנשיא 134 חיפה  
טל': 04-8257919 פקס: 077-5558406

נתבעת

## פסק דין

- עניינה של התביעה הוא בשאלה על מי מבין כלל בעלי הדירות בבית המשותף יש להשית את הוצאות תחזוקת הדחסנית.
- התובעים הם בעלים של תתי חלקות 3, 4 ו-6, המצויות במבנה מס' 1 בבית משותף הידוע כמרכז "דניס", ומזוהה כחלקה 70 בגוש 11880. הבית המשותף מורכב משני מבנים משמש לשימוש מסחרי ומכיל סופרמרקט, חנויות, משרדים וכיוב' (להלן: "הבית/הבית המשותף"), והנתבעת היא נציגות אחד המבנים (מבנה 1) (להלן: "הנציגות").  
העובדות הצריכות לעניין-
- בכתב התביעה עתרו התובעים לחייב את הנתבעת כדלהלן: להגיש תביעות כנגד הבעלים של תתי חלקות 1 ו-2 בגין הפרשים שעליהם לשלם עבור התקופה ינואר 2015 עד 2019, ובגין מלוא דמי הוועד שלא שולמו על ידם בגין חודשים 7-8/18 וחודשים 1-6/19; וכן לחייבה בהגשת תביעה כנגד הנ"ל שבמסגרתה יחויבו לשאת במלוא ההוצאות הנדרשות לתחזוקת הדחסנית, המשמשת אותם בלבד בעבור 7 השנים האחרונות; להגיש תביעה נגד שוכרי תתי חלקות 1 ו-2 בגין מטרדים שהם יוצרים בבית המשותף; להגיש תביעה כנגד בעלי החניון, תת חלקה מס' 8, אשר תחייבו לתקן ליקוי שקיים בחניון, וגורם לנזילה לרכוש המשותף; להגיש תביעה כנגד בעלי תתי חלקות 7 ו-8 לתשלום דמי הוועד שלא שולמו על ידם בגין תקופה בת 7 שנים; לחייב את הבעלים של תת חלקה 7 לשלם חלקו בדמי וועד גם בגין השטחים הנוספים אשר הוצמדו ליחידתו (מטעמי סמכות עניינית ויתרו התובעים על סעד זה, ראו עמ' 2 לפרוטוקול הדיון מיום 2.12.19 שורות 22-23).



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/526/2019

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

4. בדיון שהתקיים ביום 2.12.19 הבהירו התובעים כי הם אינם תובעים את הסכומים המפורטים בכתב התביעה, אלא עותרים לחיוב הנציגות לנקוט בהליך משפטי כנגד אותם בעלי דירות שלא שילמו.

5. בדיון ההוכחות אשר התקיים ביום 13.7.21 הגיעו הצדדים להסכמות, אשר קיבלו תוקף מחייב, מכוחן צומצמו הנושאים שבמחלוקת. מאחר והסכמות אלו מהווה נקודת מוצא לדיון מוצאת אני להביא הסכמות אלו ככתבן וכלשונו:

**"הגענו להסכמות הבאות אשר נבקש לתת להן תוקף מחייב:**

1. טענת התובעים כי נציגי הנציגות, הבעלים של תתי חלקות 1 ו- 2, שילמו בחסר תימחק מהתביעה תוך שמירת זכויות התובעים לשוב ולהידרש לכך בעתיד, ומבלי שהדבר יהווה ויתור.

2. המפקחת תכריע בתיק זה אך ורק בשאלה על מי יש להשית את הוצאות תחזוקת הדחסנית, וזאת לצורך החלטה האם נכון לחייב את נציגות הבית המשותף להגיש תביעה כנגד הבעלים של תתי חלקות 1 ו-2 בגין הוצאות הדחסנית ל-7 השנים עובר להגשת התביעה, כמפורט בעמ' 2 שורות 11-13 לפרוטוקול הדיון מיום 2.12.19. מוסכם כי תצהירי העדות ראשית שהוגשו בתיק ישמשו ביחס להכרעה בעניין הדחסנית.

3. מוסכם כי מיום הגשת התביעה והלאה כל בעלי היחידות יחויבו בהתאם לחלקם היחסי האמור בתקנון המוסכם. מוסכם כי כל עוד לא ניתן פסק דין כנגד הבעלים של תתי חלקות 7 ו-8 בהליך שמתנהל בפני כב' המפקחת, יחולקו הוצאות תחזוקת הרכוש המשותף של הבית בין יתר בעלי הדירות בבית בהתאם לחלקים אלו.

4. מוסכם כי נציגות הבית המשותף תפעל לכינוס אסיפה כללית בתוך 30 יום מהיום אשר תוזמן אליה גם חברת הניהול של הבית ועל סדר יומה יעמוד נושא עבודות תחזוקה הכרחיות נדרשות וההוצאות בגינן.

5. העובדה שבמסגרת ההסכמות לא נכללו הסעד שהתבקש בעניין הרטיבות והסעד שהתבקש בעניין הגשת תביעה כנגד מזרחי (-הבעלים של יחידת החניון, הוספה שלי י"ל) אין בה כדי להעיד על כך שהתביעה בעניין זה לא הייתה מוצדקת אלא על כך שעניינים אלו טופלו לאחר הגשת התביעה". (ההדגשה אינה במקור), ראו עמ' 1 שורות 19-23, ועמ' 2 שורות 1-13 לפרוטוקול הדיון מיום 13.7.21).

6. הדחסנית היא מתקן המוצב בחדר הדחסן המשמש לדחיסה של אשפה המפונה אליו.

טענות התביעה-

7. הדחסנית המצויה בבית מהווה מתקן פרטי המשמש את בעלי תתי חלקות 1-2 בלבד. הגם שהדחסנית מותקנת על גבי רכוש משותף, היא מהווה מתקן פרטי בדומה למתקנים אחרים כדוגמת דודי שמש שמהווים מתקן פרטי על אף היותם מותקנים על גג משותף.

8. בסעיף 52 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") הוגדר "רכוש משותף" כחלקי הבית המשותף אשר מיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם. הדחסנית אינה מהווה רכוש משותף מאחר שאיננה מיועדת לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם, אלא עסקינן במתקן אשר נועד ומשמש, הלכה למעשה, אך ורק את תתי חלקות 1 ו-2.

9. ביחס לרכוש המשותף הכללי (רכוש משותף של הוצמד למי מהמבנים), קובע סעיף 10 לתקנון המוסכם שנרשם לבית כי: "בעל יחידה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף הכללי, להבטחת מתן השירותים המחויבים על פי הדין".



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/526/2019

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

10. ביחס לרכוש המשותף המבני (קרי: רכוש משותף המצוי בתחומי מבנה מסויים) קובע סעיף 20 לתקנון המוסכם כי: "בעל יחידה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף המבני, להבטחת מתן השירותים המחויבים על פי הדין".
11. הואיל וקיימים בבית פחי אשפה (עירוניים) המפונים על ידי העירייה ועל חשבונה, פינוי הדחסנית אינו שירות "מחויב על פי דין". לפיכך, יש להשית את הוצאות האחזקה והפינוי של הדחסנית רק על בעלי יחידות תתי חלקות 1 ו-2 אשר אותם היא משמשת, וכפועל יוצא יש לחייב את הנציגות לפעול כנגד בעלי יחידות אלו לגביית הוצאות תחזוקת הדחסנית עבור 7 השנים האחרונות.
12. עוד מבוקש להורות לנציגות לחדול לאלתר מביצוע תשלום זה מתוך כספי הקופה המשותפת.

טענות ההגנה-

13. על התובעים מוטל להוכיח את טענתם כי הדחסנית, אשר אין מחלוקת כי היא ממוקמת בשטח המשותף של המרכז המסחרי, היא מתקן פרטי השייך אך ורק לבעלי יחידות 1 – 2 ומשמש רק אותן, להבדיל ממתקן משותף המהווה חלק מהרכוש המשותף. התובעים לא הרימו נטל ההוכחה הנדרש בעניין.
14. העד היחיד שהעיד מטעם התובעים, מר פיקלר לא תמך בטענה זו. העד הנ"ל, העיד ביחס לדחסנית: "אני לא טוען שזה מתקן פרטי". מר פיקלר אף אישר כי הדחסנית קיימת במרכז המסחרי מאז הקמתו וכי בעלות תחזוקתה ופינויה כל השנים נשאו כל בעלי היחידות.
15. גם עו"ד אלי סלע, יו"ר הנציגות, שהעיד מטעם הנתבעת העיד כי הדחסנית קיימת מאז הקמת הבית המשותף, כי היא שימשה את כל היחידות באופן מובהק כמתקן משותף, וכי כל בעלי הדירות נשאו כל השנים בעלויות תחזוקתה ופינויה, על פי חלקם היחסי.
16. בקטע מתשריט רישום הבית המשותף שהוגש וסומן נ/1 מופיע "חדר הדחסנית" ומר פיקלר אישר בעדותו כי הוא מצוי בשטח המשותף. בסעיף 5 לתקנון הבית המשותף קיימת התייחסות ברורה ל-"מתקנים בתחומי אחד המבנים שנועדו לשמש גם את בעלי הדירות במבנה האחר או את חלקם (לעיל ולהלן "הרכוש המשותף הכללי"). התקנון מתייחס מפורשות למתקן הדחסנית ולאפשרות לפיה הוא ישמש את חלק מבעלי הדירות במבנה. מכאן, שטענת התובעים ביחס לנפקות השימוש או אי השימוש במתקן הדחסנית עומדת בסתירה להוראות תקנון הבית המשותף.
17. תשריט רישום הבית המשותף אינו מדגים עוד מתקן או מתחם אחר המיועד לאחסון פסולת או לאשפה מלבד "חדר הדחסנית", ועל כן אין לקבל את טענותיהם המעורפלות, הסתמיות והמופרכות של התובעים בעניין.
18. התובעים מנסים לעשות הבחנה בין "חדר הדחסנית" לבין "הדחסנית", ומבקשים לקבוע כי בעוד שחדר הדחסנית מהווה רכוש משותף, הדחסנית המצויה בו מהווה מתקן פרטי לבעלי תתי חלקות 1 ו-2. אין מקום להפרדה כזו. טענה זו לא זו בלבד שלא נטענה בכתב התביעה, אף אין לה כל יסוד. הדחסנית היא חלק בלתי נפרד מחדר הדחסנית ומדובר במתקן חיוני המשמש את כלל בעלי הדירות במבנה או חלק מהם.



מדינת ישראל  
 משרד המשפטים  
 חיפה

מס' תיק: 8/526/2019

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

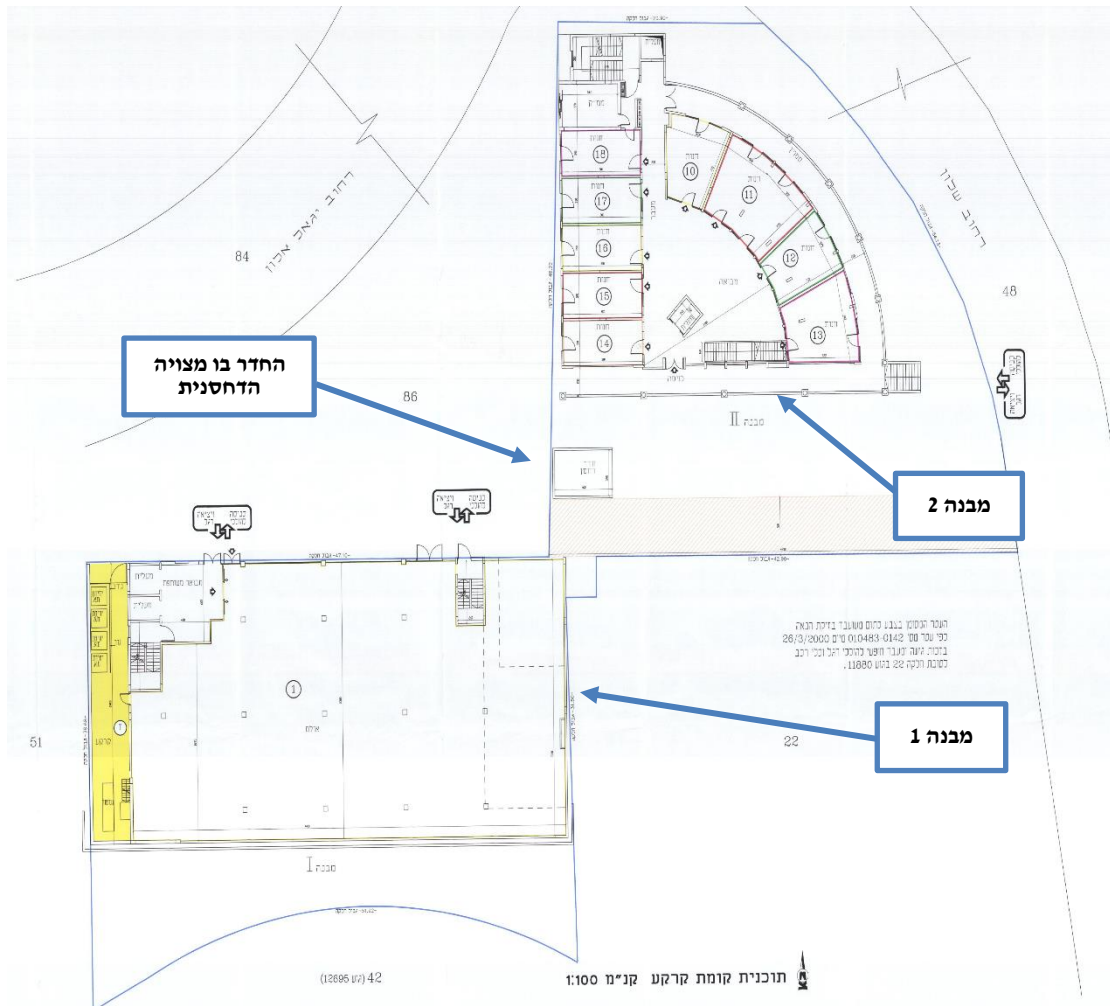
19. התובעים לא הביאו כל ראיות אובייקטיביות (צילומים, חוות דעת מומחה) ביחס לשימוש שנעשה בדחסנית, למעט עדותו של מר פיקלר, ממנה עלה כי פסולת מושלכת למתקני אשפה אחרים ולא לדחסנית, אולם, טענתו זו לא הוכחה ונטענה לראשונה בחקירתו הנגדית של העד הנ"ל ובאופן סתמי.

ההליכים בתיק-

20. מטעם התביעה הוגש תצהיר עדות ראשית של התובע מס' 1, מר דב פיקלר, מנהל תובע מס' 1. ומטעם ההגנה הוגש תצהיר עדות ראשית של מר אליהו סלע, יו"ר הנציגות והבעלים של תתי חלקות 1 ו-2. בעקבות הסכמות הצדדים צומצמה כאמור התביעה לשאלת מעמדה המשפטי של הדחסנית והחבות לשאת בהוצאותיה. בעניינים אלו נחקרו המצהירים בדיון שהתקיים ביום 13.7.21.

21. הצדדים סיכמו טענותיהם בכתב, וכעת נותר לי להכריע בשאלה שבמחלוקת.

22. על מנת שסלע המחלוקת יהיה נהיר יותר מצאתי לצרף לפסק הדין קטע מתשריט רישום הבית המשותף שנרשם ביום 14.11.12. על גבי התשריטים הוספו הערותיי.





מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/526/2019

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

דיון והכרעה-

23. אקדים ואציין כי מצאתי לדחות את התביעה מן הנימוקים דלהלן.
24. בבית המשותף קיימים שני מרכיבים הכרחיים, הדירות והרכוש המשותף (ראו י. ויסמן דיני קניין- בעלות ושינוף 375 (1997)) (להלן: "ויסמן"). ההגדרה של רכוש משותף היא שיווית, לאמור, כל מה שאינו רשום כדירה ולא הוצא מהרכוש המשותף והוצמד לדירה הוא חלק מהרכוש המשותף, ראו בעניין ע"א 11965/05 עזבון המנוח מרדכי קליין נ' דוד שרון (נבו, 27.08.2009); ויסמן לעיל, בעמ' 381].
25. סעיף 52 לחוק המקרקעין מגדיר את חלקי הבית המשותף שהם בגדר "רכוש משותף" כדלהלן:  
"רכוש משותף" - כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים, וכן מיתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסוימת".
26. עם רישום הבית כבית משותף נרשם לו תקנון מוסכם (להלן: "התקנון").
27. הפסיקה קבעה כי תקנון מוסכם של בית משותף הוא הסכם בין בעלי הדירות אשר עם רישומו בפנקס הבתים המשותפים מקבל מעמד קנייני וכוחו יפה כלפי כל בעלי הדירות בבית המשותף, לרבות אלו שנעשו בעלי דירות לאחר מועד רישומו, ראו רע"א 3463/11 עזבון המנוח אהרוני שלמה נ' עופר מרכזים בע"מ (נבו, 16.01.2013).
28. אביא להלן מקצת סעיפי התקנון הרלוונטיים לענייננו.
29. סעיף 3 לתקנון קובע כי הבית הוא בית מורכב באופן ש "לכל מבנה בבית יהיה רכוש משותף הצמוד אליו בלבד ומתקנים המשמשים אותו בלבד (לעיל ולהלן: "רכוש משותף מבני"). כל מבנה ממבני הבית הינו עצמאי לחלוטין בכל הקשור לניהולו ואחזקתו של אותו המבנה והרכוש המשותף הצמוד לו, ולצורך כך יפורטו בתקנון זה בנפרד ההוראות החלות על כל מבנה ועל בעלי היחידות בכל מבנה".
30. בסעיף 5 לתקנון נקבע כי "הרכוש המשותף שבתחומי כל מבנה, אשר השימוש בו הוא ייחודי לאותו מבנה, ושלא הוצמד ליחידה כלשהי, יהיה צמוד ליחידות באותו המבנה בלבד (לעיל ולהלן: "רכוש המשותף מבני")" ובהמשך הסעיף נקבע כי: "הרכוש המשותף שאינו צמוד למבנה כלשהו ואינו צמוד לאחת היחידות (או למספר יחידות), לרבות שטחים ו/או מתקנים בתחומי אחד המבנים שנועדו לשמש גם את דיירי המבנה האחר או חלק מהם (לעיל ולהלן: "הרכוש המשותף הכללי") היא בטיפול של הנציגות הכללית של הבית, כהגדרתה להלן".
31. בסעיפים 10 ו-20 לתקנון נקבע כי בעלי הדירות ישלמו את חלקם היחסי בהוצאות תחזוקת הרכוש המשותף המבני או הכללי בין אם הם מחזיקים בדירה ובין שאינם מחזיקים, בין שהם משתמשים בה ובין שאינם משתמשים.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/526/2019

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

32. כפי שניתן לראות בתשריט רישום הבית המשותף "חדר הדחסן" אינו מצוי בתחומי מבנה כלשהו אלא נמצא בתחום החלקה, בתווך בין שני המבנים. כמו כן החדר הרלבנטי מופיע ללא מסגרת צבע (צבע לבן) ללמדנו שמדובר ברכוש משותף.
33. היות שחדר הדחסן אינו נמצא בתחומי מבנה כלשהו, הרי שבהתאם להוראות סעיפים 3 ו-5 לתקנון אין לראות בו "רכוש משותף מבני" אלא "רכוש משותף כללי".
34. למשמע עדויות התביעה וההגנה עלה כי הצדדים אינם חולקים על כך שחדר הדחסן מהווה רכוש משותף, אלא שהמחלוקת מתמקדת במעמדה המשפטי של הדחסנית, ראו עדות מר פיקלר בעמ' 2 לפרוטוקול הדיון מיום 13.7.21 (להלן: "הפרוטוקול") שורות 42-40, וראו עדות מר סלע בעמ' 6 לפרוטוקול שורות 46 ואילך.
35. התובעים טוענים כי להבדיל מחדר הדחסן שהוא כשלעצמו רכוש משותף, הדחסנית המצויה בתחומי מהווה מיטלטלין פרטי של תתי חלקות 1 ו-2 שכן מתקן זה משמש רק אותן. לטענתם, כשם שעל גג משותף מצויים ברגיל דודי שמש וקולטים שהם מתקנים בבעלות פרטית, כך אין מניעה לראות בדחסנית מתקן בבעלות פרטית של בעלי תתי חלקות 1 ו-2 על אף שהיא מותקנת בחדר המהווה רכוש משותף.
36. הנתבעת טוענת כי דין אחד לחדר הדחסן ולדחסנית המצויה בו באופן ששניהם מהווים רכוש משותף.
- מעמד הדחסנית-
37. מהראיות שהוגשו לתיק, ויפורטו להלן, עלה כי חדר הדחסן הוא רכוש משותף, ומלכתחילה, כבר מיום הקמת הבית, הייתה מוצבת בו הדחסנית, אשר שימשה כרכוש משותף לכלל בעלי הדירות בבית. העובדה שבמרוצת השנים חדלו חלק מבעלי הדירות בבית לעשות בה שימוש ולשלם בעבור תחזוקתה אינה מפקיעה את הסיווג שלה כרכוש משותף ואינה הופכת אותה לרכוש פרטי.
38. ההפרדה שניסו התובעים לייצר בין חדר הדחסן, אשר, אף לשיטתם, מהווה רכוש משותף לבין הדחסנית עצמה, אשר לשיטתם מהווה מתקן בבעלות פרטית לתתי חלקות 1 ו-2 מלאכותית, ולא מצאתי בנסיבות הליך זה לקבלה. קבלת עמדתם זו של התובעים עלולה ליצור מצב לפיו בעלי דירות בבתים משותפים יטענו כי להבדיל מפיר המעלית, שהודגם בתשריט רישום הבית המשותף כרכוש משותף, אין לראות במעלית המצויה בתוכו רכוש משותף, בהיותה משרתת רק חלק מבעלי הדירות בבית ואינה משרתת את דירות קומת הקרקע, או כי חדר משאבות אשר מודגם כרכוש משותף אינו כולל את המשאבות המצויות בתוכו, אשר מהוות רכוש פרטי של הדירות להן הם מובילות מים, חדר כושר שנבנה כרכוש משותף מהווה רכוש משותף, אך המתקנים שהוצבו בו מהווים מתקנים פרטיים אך ורק לבעלי הדירות המשתמשים בהם וכיוב'.
39. מתן גושפנקה לפרשנות כגון דא עלולה לטעת אי בהירות במוסד הבית המשותף וליצור חילוקי דעות וסכסוכים רבים.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/526/2019

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

40. אכן, לעיתים מותקנים בשטח משותף מתקנים פרטיים דוגמת מנועי מזגנים, דודי שמש, בלוני גז וכיוב', אך לדידי אין להקיש מאלו על נתוני תיק זה, שכן מתקנים אלו מותקנים מלכתחילה כרכוש פרטי, ואינם הופכים מרכוש משותף לרכוש פרטי רק משום כך שבעלי דירות מסוימים אינם חפצים עוד לעשות בהם שימוש.

41. למשמע העדים שוכנעתי כי הדחסנית שמשה במקור רכוש משותף לכלל בעלי הדירות בבית, שכן מחומר הראיות עלה כי הדחסנית הוצבה בחדר הדחסן מיום הקמת הבית, ושימשה בעבר את כל בעלי הדירות בבית, ראו עדות מר פיקלר בעמ' 5 לפרוטוקול שורות 6-1, וכן ראו עדות מר סלע בעמ' 6 לפרוטוקול שורות 46-50, וכן בעמ' 5 לפרוטוקול שורות 23-34, ו- 44-45. רק בשלב מאוחר יותר לאחר שהתפרקה חברת הניהול שניהלה את שני המבנים, כל מבנה החל לנהל את ענייניו בנפרד, ובשלב זה חדלו בעלי הדירות במבנה 2 לשאת בהוצאות הדחסנית. מעדות מר סלע, שלא נסתרה, עלה כי רק כשנתיים עובר לעדותו חדלו בעלי הדירות במבנה 2 לשלם בעבור תחזוקת הדחסנית.

42. עוד עלה מעדותו של מר פיקלר כי אין לו ראיות מי משתמש כיום בדחסנית, שכן הוא אינו נמצא שם כדי לבדוק סוגיה זו. מעדותו עלה כי טענתו ולפיה רק בעלי תתי חלקות 1 ו-2 עושים שימוש בדחסנית, הועלתה בהסתמך על מידע שנמסר לו מבעלי דירות אחרים בבית, ראו עדותו בעמ' 3 לפרוטוקול שורות 12-15, וכן בעמ' 4 שורות 14-16. יתירה מכך, מר פיקלר אישר בחקירתו הנגדית כי בשנת 2018 הציבה עיריית חיפה 2 פחי "צפרדע" בסמוך לבית לשימוש בעלי הדירות, ואישר כי תצהיר עדותו הראשית נעדר התייחסות לפחים שהיו קיימים, ככל שהיו קיימים, בתקופה שקדמה לשנת 2018, ראו עדותו בעמ' 3 לפרוטוקול שורות 30-41. העד גם אישר כי לא ידוע לו היכן משליכים בעלי הדירות מבנה 1 את הפסולת, וכן אישר כי בעבר שילמו גם בעלי הדירות במבנה 1 בעבור הוצאות הדחסנית, ראו עדותו בעמ' 3 לפרוטוקול שורות 45-48.

43. מקום בו העד הודה כי הוא אינו יודע מי עושה שימוש בדחסנית, ולא הובאו לעדות בעלי דירות נוספים בבית על מנת לתמוך בטענתו כי הדחסנית משמשת רק את בעלי יחידות 1 ו-2 לא מצאתי כי טענה זו הוכחה.

44. זאת ועוד, מר פיקלר, עד התביעה, נשאל בחקירתו הנגדית האם הוא טוען שהדחסנית היא מתקן פרטי ליחידות 1 ו-2 והשיב: **"אני לא טוען שזה מתקן פרטי. אני טוען שהמתקן הזה לא בשימוש של היחידות שלנו במבנה מס' 1 אלא רק בשימוש של הסופר לדעתי.."**

45. סיכום עדותו מעלה כי הוא אינו יכול לשלול את הטענה שבעלי דירות נוספים בבית משתמשים בדחסנית לצורך פינוי אשפה, והוא אינו טוען כי המתקן פרטי לתתי חלקות 1 ו-2, אלא טוען שככל הנראה רק הם משתמשים בדחסנית.

46. משהודה עד התובעים כי הדחסנית אינה מהווה מתקן פרטי, די לי בכך כדי לקבוע כי היא מהווה רכוש משותף אשר בעלות אחזקתה ופינויה צריכים לשאת כל בעלי הדירות בבית.

47. באשר לטענת התובעים כי אין זה ראוי לחייבם בעלות תחזוקת הדחסנית שעה שרק בעלי תתי חלקות 1 ו-2 נהנים ממנה בפועל, מצאתי לדחות טענה זו.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/526/2019

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

48. כפי שנקבע לא אחת בפסיקה, סעיף 58 לחוק המקרקעין מטיל את החובה לשלם הוצאות תחזוקת הרכוש המשותף על בעלים של יחידה ללא כל קשר למידת ההנאה שמפיק בעל דירה מחלק כלשהו של הרכוש המשותף. ראו לעניין זה ע"א (מחוזי תל אביב-יפו) 2876/00, נציגות הבית המשותף (בעלי עסקים) נ' רבני (נבו, 30.12.02): שם נקבע:

"הפסיקה קבעה זה לא מכבר כי שיעור ההשתתפות בהוצאות האחזקה וניהול של הרכוש המשותף אינו נגזר באופן ישיר מכמות ההנאה אותה מפיק בעל דירה מזירתו. (ראה לעניין זה ע"א 204/79, ויזר נ' נציגות הבית המשותף, פ"מ מד(1) 498, ע"ש (ירושלים) 49/96, לוי השקעות ובניין נ' היועץ המשפטי לממשלה, ע"א 385/87, דליה אזוב נ' נציגות הבית המשותף וע"א 238/83, נציגות הבית המשותף נ' מרכוס ואח', פ"ד מא (2), 561)".

49. מכוח רציונל זה נדרשים בעלי דירות קומת הקרקע, שאינם עושים שימוש במלוא חדר המדרגות או במעלית או בגג, לשלם בעבור הוצאות אחזקתם (בהינתן שלא הוחרגו באופן מפורש בתקנון מהתשלום), בעל דירה שאינו יכול לעשות שימוש בחדר כושר אינו פטור מתשלום בעבורו, ומשפחה מרובת נפשות אינה משלמת יותר מאדם בודד בדירה בעבור הוצאות תחזוקת הרכוש המשותף כפועל יוצא משימוש מוגבר ברכוש המשותף.

50. מכוח אותו רציונל, אפילו היה מוכח לי כי מרבית בעלי דירות בבית חדלו במרוצת השנים מלהשתמש בדחסנית, והחלו לפנות את האשפה שלהם לפחים שהוצבו ברחוב, אין בכך כדי לפטור אותם מהתשלום הנדרש בעבור תחזוקתה ופינויה של הדחסנית.

51. ויוטעם, אפילו בעלי דירה שעומדת ריקה אינם מופטרים מתשלום בעבור תחזוקת הרכוש המשותף בהתאם להוראת סעיף 58 לחוק המקרקעין. מהלך חד-צדדי של מי מבעלי הדירות בבית לעבור משימוש בדחסנית לשימוש בפחי האשפה שהציבה עיריית חיפה ברחוב אינו פוטר אותו מהחובה להשתתף בהוצאות לתחזוקת אותו מתקן משותף. כידוע, חוק המקרקעין מסדיר את חלוקת נטל ההוצאות בין בעלי דירות לצורך תחזוקת הרכוש המשותף, וסעיף 58 לחוק קבע בעניין כי: "**בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחוייבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג, לפי יחס שטח רצפת דירתו על שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף...**". מערכות תפעול משותפות, כגון הדחסנית, שנבנו מלכתחילה על מנת לשרת את כל בעלי הדירות בשני המבנים הם בבחינת "רכוש משותף" אשר כל בעלי הדירות בבית צריכים לשאת בהוצאות תחזוקתם, ואף בעלי דירות העומדות ריקם אינם מופטרים מתשלום תחזוקתם, לא כל שכן שבעלי יחידות בשימוש אינם מופטרים מתשלום בעבור תחזוקת הרכוש המשותף משום הנאה פחותה או שימוש מופחת שלהם ברכוש המשותף.

52. הרעיון העומד בבסיס קביעה זו הוסבר בעש"א (מחוזי חי') 15624-06-15 פריבאי נכסים בע"מ נ' נציגות הבית המשותף ברח' התעשייה 11 נשר (נבו, 08.11.2015) כדלהלן: "**אולם להבדיל מחוזה רגיל, המחייב רק את הצדדים לו, התקנון המוסכם כוחו יפה גם כלפי אדם, שנעשה לבעל יחידה בבית המשותף לאחר רישום התקנון המוסכם, כך שאדם המבקש לרכוש יחידה בבית המשותף,**





מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/526/2019

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

ולחיות חבר במעגל האנשים הזכאים ליהנות מהרכוש המשותף, והחייבים לשאת בהוצאות אחזקתו התקינה, יכול לדעת מראש, מה היא חוקת הבית, כיצד הוא מתנהל, מהן הן זכויותיו וחובותיו, ומהו הנטל המוטל עליו". קרי, אדם שרוכש יחידה בבית משותף ובוחן את התקנון המוסכם שנרשם לבית יכול לדעת מראש אלו הוצאות יושגו עליו בגין היחידה שבדעתו לרכוש, ובהתאם יכול הוא לכלכל את צעדיו ולהחליט האם בדעתו לרכוש את היחידה על זכויותיה וחובותיה.

53. יצוין, כי אמנם במקרים מסוימים, חוק המקרקעין מאפשר לבעל דירה פלוני להינתק ממערכת משותפת. כך למשל, קובע סעיף 59ב(א) לחוק המקרקעין: **"בעל דירה רשאי להינתק על חשבון מהמערכת המרכזית לחימום מים או להסקה, ללא הסכמת בעלי הדירות האחרים, ובלבד שאם המערכת המרכזית משולבת לחימום מים ולהסקה לא יהיה רשאי להינתק מאחד מהם בלבד".** הוראת סעיף 59ב(ג) מוסיפה וקובעת: **"הינתקות כאמור בסעיף קטן (א) לא תגרע מזכויותיו של בעל הדירה במערכת המרכזית שניתק ממנה, ולא תפטור אותו מהחובה לשאת בהוצאות הדרושות להחזקתה התקינה"** (הוספה שלי י"ל).

54. ואולם, הוראת סעיף 59ב הנ"ל משקפת הסדר המאזן בין האינטרס של בעל דירה להינתק ממערכת משותפת, לבין זכותם של בעלי דירות אחרים, שהינתקות כזו לא תפגע בצפייתם הסבירה להשתתפותו בעלויות הנדרשות לתחזוקה תקינה של המערכת המשותפת.

55. אכן, כוחו של בעל דירה בבית משותף להינתק ממערכת משותפת – איננו מוחלט. כך למשל מורנו סעיף 59ד(ב) לחוק המקרקעין, שענינו החלפה של ספק גז, כי היה ויותר ממחצית מבעלי הדירות החליטו להחליף ספק גז, **"לא יהיה רשאי בעל דירה הקשור לאותה מערכת, להתקין מתקן גז נפרד להספקת גז לדירתו"**.

56. הוראות החוק נועדו לאזן בין האינטרס של בעל דירה שאינו מעוניין להשתמש במערכת משותפת פלונית, לבין האינטרס הכלכלי של יתר בעלי הדירות, להשתתפות יחסית של כל בעלי הדירות בהוצאות הנדרשות לתחזוקה של מערכות משותפות שהותקנו בבית. איזון זה מבוסס על אופיו המיוחד של הבית המשותף, אשר מלכתחילה נבנה מתוך השקפה של שיתוף ברכוש המשותף. נקודת המוצא נעוצה בהסכם מכללא הנכרת בין רוכשי דירות בבית משותף, ולפיו כל דייר ישתתף בהוצאות הדרושות להחזקת הרכוש המשותף. יש לזכור כי מערכות משותפות נועדו לאפשר תפעול יעיל של הבית המשותף וחסכון בהוצאות. תכלית זו מצמצמת את חירותו של בעל דירה להשתחרר באורח חד-צדדי מתחזוקה של מערכת משותפת, וזאת משום הצורך להתחשב באינטרס הכלכלי של בעלי הדירות האחרים, אשר הסתמכו על היבט השיתוף בהוצאות, ראו בעניין וייסמן, בעמ' 496.

57. עינינו הרואות כי כשרצה המחוקק לקבוע הסדר מיוחד הפוטר או מפחית את שיעור השתתפותו של בעל דירה בהוצאות תחזוקת הרכוש המשותף עשה זאת באופן מפורש, ובהיעדר הוראה דומה החלה על הדחסינית יש לראותה כרכוש משותף.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/526/2019

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

58. יתירה מכך, מר פיקלר אישר בעדותו כי ממילא בעלי תתי חלקות 1 ו-2 נושאים בשיעור גבוה משמעותית מהוצאות תחזוקת הדחסנית בשל העובדה ששטח יחידות אלו גדול באופן ניכר משטחן של יתר הדירות בבית, ובשים לב לכך שהוצאות תחזוקת הרכוש המשותף נגזרות מיחס שטחי היחידות, ראו עדותו בעמ' 4 לפרוטוקול שורות 25-28.

59. מעת שהגעתי למסקנה כי עסקינן בדחסנית שהותקנה מלכתחילה כרכוש משותף לכל בעלי הדירות בבית, ואף שימשה שנים רבות את כלל בעלי הדירות בבית, העובדה שבמרוצת השנים חדלו חלק מבעלי הדירות בבית לעשות בה שימוש אינה מאיינת את החובה של כל בעלי הדירות בבית להשתתף בהוצאות הנדרשות לתחזוקה הסבירה של המערכת המשותפת.

סוף דבר-

60. דרישת התובעים להשית את הוצאות תחזוקת הדחסנית על בעלי תתי חלקות 1 ו-2 בלבד נדחית, ואני קובעת כי הדחסנית מהווה רכוש משותף לכל בעלי הדירות בבית.

61. באשר להוצאות ההליך, אמנם, הסעד היחיד שנותר להכרעתי נדחה, אך נקבע בהסכמות הצדדים כי ההסכמה על צמצום התביעה אין בה כדי להעיד על כך שהתביעה בעניין הרטיבות ובעניין הדרישה לחייב את הנתבעת להגיש תביעה כנגד מזרחי לא היו מצודקות, אלא על כך שבעקבות הגשת התביעה הן טופלו ע"י הנתבעת ועל כן לא היה צורך לכלול אותם בהסכמות. לאור האמור, ועל אף שהתביעה שנתרה במחלוקת נדחתה, ובשים לב לכך שנראה כי רכיבים אחרים של התביעה היו מוצדקים, אין צו להוצאות.

יישלח לצדדים

ניתן ביום ח' באלול תשפ"א (16.8.21) בהעדר הצדדים.

יעל ליבוביץ  
מפקחת על רישום מקרקעין