



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 חיפה

מס' תיק: 8/87/2022

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

בפני כבוד המפקחת על רישום מקרקעין
 יעל ליבוביץ

1	ורבה גריגורי, ת.ז. XXXXXX חיים הזז 3, חיפה טל': [REDACTED] דוא"ל [REDACTED]	תובעים
2	לוי אלון, ת.ז. XXXXXX חיים הזז 3, חיפה	
3	חזוט נאור, ת.ז. XXXXXX חיים הזז 3, חיפה	
4	הראל לילין, ת.ז. XXXXXX חיים הזז 3, חיפה	
5	אברבנאל יעקב, ת.ז. XXXXXX חיים הזז 3, חיפה	
6	בן שושן רחל, ת.ז. XXXXXX חיים הזז 3, חיפה	
7	ספיר אפרת נטע, ת.ז. XXXXXX חיים הזז 3, חיפה	
8	ברנפלד ניקול מרים, ת.ז. XXXXXX חיים הזז 3, חיפה	
9	ראובני עומר, ת.ז. XXXXXX חיים הזז 3, חיפה	
10	שקד ויינברג ענת, ת.ז. XXXXXX חיים הזז 3, חיפה	
11	וינשטיין יובל, ת.ז. XXXXXX חיים הזז 3, חיפה	
12	יחיה עופר, ת.ז. XXXXXX חיים הזז 3, חיפה	



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 חיפה

מס' תיק: 8/87/2022

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

- 13 ברויט פולק שרון, ת.ז. XXXXXX
 חיים הזז 3, חיפה
- 14 קודה נירה, ת.ז. XXXXXX
 חיים הזז 3, חיפה
- 15 בריקר רגינה, ת.ז. XXXXXX
 חיים הזז 3, חיפה
- 16 טקציב מרינה, ת.ז. XXXXXX
 חיים הזז 3, חיפה
- 17 לנגוט חיה דינה, ת.ז. XXXXXX
 חיים הזז 3, חיפה
- 18 דמשק נלי, ת.ז. XXXXXX
 חיים הזז 3, חיפה
- 19 פוקס אלכסנדר, ת.ז. XXXXXX
 חיים הזז 3, חיפה
- 20 עוז רבקה, ת.ז. XXXXXX
 חיים הזז 3, חיפה
- 21 בן חיים דוד, ת.ז. XXXXXX
 חיים הזז 3, חיפה

נגד

נציגות הבית המשותף ברח' חיים הזז 3 חיפה
 ע"י קטיה מניס, טל': [REDACTED] דוא"ל:
 [REDACTED]
 עדה קיש, טל': [REDACTED]

נתבעת

פסק דין

1. מהו הרוב הדרוש לשם קבלת החלטה בדבר הפסקת שירותי שמירה לבית, זו השאלה המונחת להכרעתי.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/87/2022

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

2. הבית מושא ההליך נמצא ברח' חיים הזז 3, חיפה ומזוהה כגוש 11203 חלקה 34 (להלן: "הבית/הבית המשותף") התובעים, כולם או חלקם, הם בעלי דירות בבית, והנתבעת היא נציגות הבית המשותף המכהנת בתפקיד החל מיום 2.8.2021.

תמצית טענות התביעה –

3. עסקינן בבית בן 16 קומות המכיל 64 דירות אשר בנייתו הסתיימה בשלהי שנת 1985. הבית מכיל חניונים תת קרקעיים ולובי. לבית קיימות 6 כניסות: כניסה ראשית בקומת הקרקע אליה ניתן להיכנס רק באמצעות אינטרקום או ציפ אישי. בקומה זו ממוקמת עמדת שומר; שלוש כניסות בקומה 1- דרכן ניתן להיכנס רק באמצעות ציפ אישי, ושתי כניסות בקומה 2- דרכן ניתן להיכנס רק באמצעות ציפ אישי. בכניסה לחניונים קיים מחסום חשמלי שנפתח רק באמצעות שלט או טלפון סלולארי. בחניון התת-קרקעי בקומה 2- חונים דיירי הבניין ודיירי הבניין הסמוך ברח' חיים הזז 1.

4. בבית קיימות 21 מצלמות אבטחה במעגל סגור. הללו ממוקמות בכניסה לבית, בקומות התת-קרקעיות ומול כל מעלית בקומות קרקע, 1-, 2-.

5. הבית נמצא בשכונה טובה בחיפה הנהנית ממוניטין של שכונה שקטה, בטוחה, סגורה ואין בה תנועה רבה או מרכזים ציבוריים אליהם מגיעים מכל חלקי העיר. לצד הבית קיים מרכז מסחרי אשר מרושת אף הוא במצלמות אבטחה. בשכונה אין גני ילדים ציבוריים או בתי ספר. בשכונה אין היסטוריה של אירועי אלימות, ונדלזים או עבירות רכוש. לא בבית מושא ההליך ולא בבתי סמוכים.

6. הבית במצב תחזוקתי ירוד והוא סובל מנזילות מים בחניונים, חיפוי חיצוני מיושן ולא אחיד, ריצוף דהוי, קירות מתפוררים ומערכות כלליות הדורשות תחזוקה וטיפול.

7. אין מחלוקת בין הצדדים כי בבית קיימת שמירה מזה שנים רבות. לא ברור כיצד התקבלה ההחלטה על שכירת שירותי שמירה מלכתחילה והאם התקבלה כדין. הנתבעת לא צירפה כל החלטה ממנה ניתן ללמוד מהו המקור החוקי מכוחו החלו שירותי השמירה, ומתי החלו. מכל מקום, ידוע כי בתחילה היקף השמירה היה 24/7, ולפני כעשור התקבלה החלטה על העברת הטיפול בשמירה לחברת אחזקה בשם "יעדים", מה שהביא לייקור עלויות השמירה בכ- 50%, וכפועל יוצא קיבלו בעלי הדירות בבית החלטה על צמצום היקף השמירה לטווח השעות 5: 30 – 19: 30 בימים א' – ו'. השמירה כוללת שומר בודד, מבוגר שאינו חמוש שניצב בכניסה לבניין. משמעות השינוי היא שמיום שישי בשעה 19: 30 ועד יום א' בשעה 5: 30 וכן בכל לילה אין שירותי שמירה לבית, קרי, 10 שעות בכל לילה ו- 34 שעות בכל סוף שבוע אין שומר בבית. היעדר הצורך בשמירה בלילות ובסופי שבוע מלמד על כך שאין מדובר באינטרס של שמירה על רכוש כי אם בקידום אינטרסים אישיים של מקצת הדיירים. דוגמת חלוקת עיתונים ליד הדלתות, קבלת חבילות וכיו"ב.

8. ביום 19.3.2015 התקבלה באסיפה הכללית החלטה בדבר ביטול שירותי השמירה ברוב של 13 כנגד 12. בעקבות זאת, דרש יצחק בר כהן, בעל דירה בבית, להועיד אסיפה כללית שלא מן המניין



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/87/2022

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

- כשלבקשתו הצטרפו 1/3 מבעלי הדירות בבית. הנציגות המכהנת סירבה להועיד אסיפה, וחלף זאת ביצעה הצבעה אלקטרונית בה התבקשו כלל בעלי הדירות בבית להשיב האם הם מבקשים להמשיך בשירותי השמירה או לחדול. בעקבות החלטת רוב בעלי הדירות בבית בהצבעה האלקטרונית להמשיך בשמירה, המשיכה הנציגות לשכור שירותי שמירה.
9. בקרב בעלי הדירות שנתנו הסכמה להמשיך שכירת שירותי שמירה קיימים בעלי דירות מבוגרים עם עובדים זרים שכלל אינם מבינים על מה הוחתמו, וכן קיימים בעלי דירות שהוטעו לחשוב שתקנון הבית המשותף מחייב שירותי שמירה בבית.
10. לאחרונה הסכימה הנציגות המכהנת להעלות את השכר המשולם לחברת השמירה ללא שכונסה אסיפה כללית וללא שהתקבלה לכך הסכמת בעלי הדירות בבית.
11. מעולם לא התקבלה החלטה כדין לשכירת שירותי שמירה לבית. יתירה מכך, אין מחלוקת כי בהמשך צומצם היקף שירותי השמירה ואף התקבלה החלטה על ביטול שירותי השמירה. ייקור שירותי השמירה אף הוא חייב קבלת החלטה חדשה, וזו מעולם לא התקבלה.
12. לאור הוראת סעיף 12(ב) לתקנון המצוי שבחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") לא ניתן לחייב בעל דירה לשאת ב"חובות או תשלומים מסוג או שיעור שלא פורשו בפרק ו' לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, או בתקנון זה, או המשנה את זכויותיו... אלא אם הסכים לה".
13. הפרשנות שנותנת הנתבעת לסעיף 58 לחוק המקרקעין חורגת מ-ד' אמותיו. יש לפרש את הסעיף ברוח התקופה באופן שייקבע כי התקנת מערכות אלקטרוניות חדישות, דוגמת אינטרקום, ציפיים, מחסומים חשמליים ומצלמות אבטחה ייתרו את הצורך בשמירה, באופן שהשמירה אינה מהווה עוד "החזקה תקינה" היות שהיא לא נדרשת לצורך "שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבנייה". שומר חסר מעש היושב בכניסה לבית, מחלק עיתונים ושומר על חבילות אינו נכנס להגדרה זו.
14. במדינת ישראל ובאזור המגורים בו מצוי הבית לא קיים נוהג בעניין השמירה, ומכל מקום, אפילו התגבש יש לבחון נחיצותו לנוכח הטכנולוגיה המתקדמת בבית, ובעלי הדירות בבית היו רשאים להביא לסיומו, לא כל שכן שעה שמדובר בעלות בגובה כמחצית ממיסי הוועד (כ-300 ₪ לחודש), כפי שאכן עשו בשנת 2015. משהתקבלה בשנת 2015 החלטה כדין באסיפה הכללית על ביטול שירותי השמירה הרי שהנוהג בא אל קיצו. קבלת החלטה חדשה בעניין חייבה קבלת הסכמה של כל בעלי הדירות בבית בהתאם להוראת בסעיף 12(ב) לתקנון המצוי.
15. לפיכך, יש לקבוע כי הנתבעת אינה רשאית לחייב את בעלי הדירות שלא נתנו הסכמתם לשאת בעלויות השמירה, ויש לחייבה להשיב לתובעים את הסכומים אשר שולמו על ידם בגין שירותי השמירה החל מיום 8.8.2021.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/87/2022

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

תמצית טענות ההגנה -

16. מקצת התובעים אינם בעלי דירות בבית אלא שוכרים.
17. סעיף 58 לחוק המקרקעין קובע כי בעלי הדירות בבית חייבים להשתתף בהוצאות הדרושות לאחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המבוקשים על פי דין או המקובלים על פי נוהג. היות שבבית מושא ההליך קיימת שמירה מיום הקמתו, יש לראות בשירותי השמירה "נוהג מקובל" ולהשית הוצאות השמירה על כלל בעלי הדירות בבית.
18. אין לקבל את טענת התובעים כי העלאת התשלום בגין שירותי השמירה מהווה "החלטה לעניין התקשרות עם מתחזק" הטעונה החלטה של בעלי הדירות שיותר ממחצית הרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, כי אם עדכון תנאי ההתקשרות המתמשכת והתאמתם לתנאים הכלכליים המשתנים.
19. אין רלבנטיות לשאלה האם שירותי השמירה הם הכרח או מותרות, בבית מושא ההליך נהוגים שירותי השמירה מיזמו הראשון, קרי, כ- 36 שנים, יש לכבד את החלטת רוב בעלי הדירות באספות הכלליות החוזרות בהן הוחלט להותיר את שירותי השמירה על כנם.
20. התובעים רכשו דירותיהם בידעם כי בבית נהוגים שירותי שמירה. שירותי השמירה נקבעו כתנאי ע"י הקבלן בחוזה המכר הראשוני ומאז ועד היום מסופקים בבית ברצף.
21. תמונה התמקדות התובעים בנושאי חלוקת העיתונים ושמירת החבילות עבור הדיירים כאשר אלו מהווים חלק שולי מעבודת השומר, וגם חלק מהתובעים נמנים עם הדיירים המקבלים עיתונים או חבילות מהשומר. בין תפקידי השומר נכללים השירותים הבאים: הוא הראשון להבחין בתקלות המתרחשות במערכות הבית, והראשון להזעיק את הנציגות או את נותני שירותי התחזוקה מה שמביא לקיצור משך התקלה; הוא מהווה כתובת ראשונה וזמינה לכל בעיה בה נתקל דייר; כל המצלמות מוקרנות על מסך המצוי בעמדת השומר.
22. שירותי השמירה מעולם לא בוטלו שכן אמנם התקבלה ביום 19.3.15 החלטה על ביטול שירותי השמירה, אך החלטה זו התקבלה ברוב זניח של 12 כנגד 11 מצביעים, והיא יצרה מהומה רבה, בעטיה שלחה ביום 13.5.15 הנציגות המכהנת, בראשות תובע מס' 1, טופס הצבעה בדואר האלקטרוני לכל בעלי הדירות בבית פעל בה התבקשו להצביע בעד הותרת שירותי השמירה או בעד ביטולם. ביום 19.5.15 עדכנה נציגות הבית את בעלי הדירות כי רוב בעלי הדירות בבית הצביעו בעד הותרת השמירה, והנושא ירד מסדר היום.
23. שלא כפי הנטען ע"י התובעים, לא הוטלה על בעלי הדירות בבית כל חובה חדשה כאמור בסעיף 12(ב) לתקנון המצוי, ועל כן לא נדרשה הסכמתם. מדובר "בהוצאה להבטחת שירות המקובל על פי הנוהג", כאמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין ועל כן לא נדרשת החלטה של האסיפה הכללית או הסכמת כל



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/87/2022

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

- בעלי הדירות בבית. החוזה החדש שנחתם בין הנציגות לבין חברת האחזקה אינו אלא עדכון עלות שירותי השמירה המתמשכים.
24. שמורה לכל בעלי הדירות בבית, לרבות לתובעים, הזכות לשנות את הכללים הנוהגים בבית, אך הדרך להשגת מטרתם היא בשכנוע ובגיוס רוב בעלי הדירות בבית לרעיונותיהם, מה שאינו מצוי באמתחתם של התובעים.
25. השאלה העומדת לדיון אינה סבירות או נחיצות או כדאיות כלכלית של השירות כי אם סמכותה של הנציגות לחייב את כל בעלי הדירות בתשלום עבור שירותי השמירה. המענה לשאלה זו צריך להינתן על בסיס הנתונים הבאים: השמירה בבית קיימת ללא הפסקה מיום אכלוסו של הבית ולמעלה מ-36 שנים, באופן שהיא מהווה "נוהג מקובל"; כשני שלישי מבעלי הדירות בבית מעוניינים להמשיך בשירותי השמירה במתכונתה הנוכחית כפי שבא לידי ביטוי במספר הצבעות שנערכו באספות כלליות בעניין; סעיף 58 לחוק המקרקעין מחייב כל בעל דירה בבית לשאת בחלקו היחסי בהוצאות תחזוקת הרכוש המשותף להבטחת שירותים המחויבים על פי דין או על פי הנוהג.
26. ביום 29.6.2022 התקיים דיון מקדמי בתיק במהלכו הגיעו הצדדים למוסכמות ביחס לעובדת הבאות: השומר מניח עיתונים בבוקר ליד הדלתות; השומר מקבל חבילות בעבור הדיירים ושומר עליהן עד לאיסופן; השומר מבצע סיורים בחניות; מחיר השמירה עלה לפני כשנה אך סכום הגביה החודשית לא עלה בעקבות כך; ביום 19.3.15 התקבלה החלטה המבטלת את השמירה ולאחריה התבצעה הצבעה אלקטרונית של כל בעלי הדירות בבית בה הוחלט על ביטול ההחלטה, קרי, על המשך שירותי שמירה, ראו עמ' 4 ו-5 לפרוטוקול הדיון מיום 29.6.22. הצדדים הסכימו לוותר על הבאת ראיות בתיק, ועל כן התיק נקבע לסיכום טענות בכתב ולאחריו למתן פסק דין.
27. הצדדים הגישו סיכומי טענות בהם חזרו על טענותיהם בכתבי טענותיהם, וכעת נותר לי להכריע בשאלה שבמחלוקת.
28. דיון והכרעה
- אקדים ואציין כי דין התביעה להידחות, כפי שיפורט וינומק להלן.
29. החובה לשאת בהוצאות החזקת הרכוש המשותף-
30. סעיף 58(א) לחוק המקרקעין קובע את חובתו של כל בעל דירה לשאת בהוצאות האחזקה התקינה של הרכוש המשותף: "בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת שירותים המחויבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג... לעניין זה 'החזקה תקינה' - שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבניה לרבות שיפורים שבוצעו בו לאחר מכן בהסכמת בעלי הדירות". (הדגשה שלי י"ל).
31. המחוקק לא מנה רשימה סגורה של רכיבי הוצאות שבעל דירה חייב להשתתף בעלויותיהם, אלא קבע עקרונות שלאורם אמורה להיבחן כל הוצאה אותה נדרש בעל דירה לשלם. מסעיף החוק עולה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/87/2022

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

כי כל בעלי הדירות מחויבים לשאת בהוצאה שיש לה זיקה לרכוש המשותף - בין אם היא קבועה **בדין** ובין אם היא ענין **שבנוהג**, ובלבד שנועדה להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף, כפי שהיה בעת גמר הבניה. לעומת זאת, הוצאה שהייתה מקובלת במשך שנים, אך לא נועדה להחזקה תקינה של הרכוש המשותף - לא יחולו עליה דיני הבתים המשותפים.

שירותים המקובלים על פי הנוהג-

32. לבית נרשם תקנון מוסכם בשנת 1994. עיון בתקנון המוסכם שנרשם מעלה כי הוא אינו כולל התייחסות כלשהי לתחזוקת הרכוש המשותף בכלל או לשירותי השמירה בפרט.

33. בסעיף 3 לתקנון שנרשם נקבע כי "תקנון זה לא בא להחליף את התקנון המצוי אשר בתוספת לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, אלא להשלים עניינים ספציפיים האופייניים לבניין והוראות התקנון המצוי יש לראותן ככלולות גם הן בתקנון זה", ועל כן נהיר כי התקנון המצוי חל על הבית.

34. הגם שהנושא לא הוסדר בתקנונו המוסכם של הבית, אין מחלוקת כי שירותי השמירה נוהגים בו מיום שהוקם, קרי 36 שנים. הנתבעת טענה, והתובעים לא הכחישו, שהשמירה בבניין נקבעה כתנאי על ידי החברה הקבלנית בחוזה הרכישה של הרוכשים המקוריים, וכי בשנתיים הראשונות מיום הקמת הבית, שירותי השמירה סופקו על ידי הקבלן במימון של בעלי הדירות, ולאחר מכן נרכשו על ידי נציגות הבית אשר מספקת אותם ברצף עד כה.

35. אמנם נטען ע"י התובעים, ולא הוכחש ע"י הנתבעת, כי בשנת 2015 התקבלה באסיפה הכללית החלטה המבטלת את שירותי השמירה, אך הצדדים הסכימו על כך שדה פקטו שירותי השמירה מעולם לא הופסקו.

החזקה תקינה-

36. "החזקה תקינה", כפי שביאר המחוקק, מתייחסת לשמירה על הרכוש המשותף של הבית כפי שהיה בעת גמר הבניה – הן מבחינת מצבו הפיזי כגון שירותי גינון, ניקיון, תחזוקת מעלית וכו', והן לדרך ניהולו. שירותי השמירה, במקרה דנן, באים לדידי בגדרי הוצאות הדרושות "לניהולו של הרכוש המשותף".

37. ראו לעניין זה, דבריו של כב' השופט דרורי בע"א (מחוזי י-ם) 4329/03 וינברגר נ' נציגות הבית המשותף ברחוב אוסישקין 21, ירושלים (נבו, 23.3.2004):

"סבור אני, כי אכן רק מקרה קיצוני של הוצאה גבוהה, כמו התקנת מעלית, נמנה על הקטגוריה המחייבת הסכמה פה אחד. כל הוצאה אחרת במהלך ניהול הבניין, הקיים עשרות שנים. נמצאת בד' אמותיה של הוראת סעיף 58(א) לחוק המקרקעין הנ"ל, ובמקרה זה די בהחלטות רוב, כאמור בסעיף 12(א) לתקנון המצוי... מעבר לצורך אוסיף, כי בימינו, אם תחליט אסיפה כללית, ברוב דעות בלבד, להתקין דלת חיצונית עם אינטרקום, מטעמי ביטחון, אף שדבר זה לא היה בעבר,



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/87/2022

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

יחייב הדבר גם את בעלי דירות המיעוט. אין לאפשר לבעלי דירות אלה הטלת וטו על הוצאה מסוג זה או העמסת ההוצאה רק על מי שהצביע בחיוב באותה אסיפה כללית.

38. לאור המקובץ לעיל, קובעת אני כי שירותי השמירה בבית הם בבחינת הוצאות הדרושות להחזקת התקינה של הרכוש המשותף ביחס לשירות המקובל על פי הנוהג אשר יושם הלכה למעשה מעת גמר הבניה ועד עתה.

39. במקרה דנן, התובעים בדעה כי שירותי השמירה הניתנים על דרך של איוש עמדת שומר במבואת הכניסה לבית אינם נחוצים עוד לאור השינויים הטכנולוגיים שהתפתחו במרוצת השנים. לטענתם, לאור עלותם הכספית הגבוהה של שירותי השמירה, (300 ש"ח לחודש וכמחצית ממיסי הועד), שירותים אלה הינם בבחינת "חוב או תשלום מסוג או שיעור שלא פורש" בחוק זה, ומשכך, אין להמשיך ולחייבם בעלות זו ללא הסכמתם. הנתבעת, לעומת זאת, רואה בהימצאות שומר במבואת הבית תוספת נחוצה לביטחונם האישי של הדיירים, ואינה רואה בתשלום עבור שירות זה כתשלום חריג הדורש הסכמה מלאה של כל בעלי הדירות. לטענתה, די בהחלטה שהתקבלה ברוב רגיל של האסיפה הכללית.

40. אטעים כי לא מצאתי כי על שירותי השמירה הניתנים לבית חל סעיף 12(ב) לתקנון המצוי, הקובע כי: **"החלטה המטילה על בעל דירה חובות או תשלומים מסוג או שיעור שלא פורשו בפרק ו' לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, או בתקנון זה, או המשנה את זכויותיו לא יהיה לה תוקף לגבי אותו בעל דירה אלא אם הסכים לה."**

41. בהתאם להוראת סעיף זה, החלטת האסיפה הכללית שעניינה חיוב בעל דירה בתשלום מסוג או בשיעור שלא נקבעו בהוראות פרק ו' לחוק המקרקעין, מחייב הסכמת את בעל הדירה. (הדגשה שלי י"ל).

42. משנקבע בסעיף 58 לחוק המקרקעין כי חלה על כל בעלי הדירות בבית חובה לשאת בתשלום הוצאות תחזוקת הרכוש המשותף ביחס להוצאות החלות על הבית על פי נוהג, ממילא אין מדובר בתשלום מסוג או בשיעור שלא נקבע בפרק ו' לחוק המקרקעין, כאמור בסעיף 12(ב) לתקנון המצוי, ועל כן לא נדרשת הסכמת כל בעלי הדירות בבית.

הדרך לקבלת החלטות בנוגע לשירותי השמירה-

43. מכוחה של הוראת סעיף 5(א) לתקנון המצוי, סמכות האסיפה הכללית לקבוע, בין היתר, את דרכי ניהולו של הרכוש המשותף וההוצאות הכרוכות בכך: **"בעלי הדירות יקיימו אחת לשנה אסיפה כללית לשם קביעת דרכי ניהולו של הרכוש המשותף והשימוש בו, קביעת ההוצאות הכרוכות בכך, מינוי נציגות, אישור החשבונות והסדר העניינים האחרים הנובעים מהשכנות בבית המשותף."**

44. הצדדים חלוקים ביניהם בשאלה האם קיימת החלטה שרירה וקיימת של האסיפה הכללית לשכירת שירותי שמירה לבית. התובעים טוענים כי ביום 19.3.15 התקבלה החלטת אסיפה כללית לבטל את



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 חיפה

מס' תיק: 8/87/2022

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

שירותי השמירה והחלטה זו בעינה עומדת, שכן לא ניתן לראות בהצבעה האלקטרונית שהתקיימה ביום 19.5.15 החלטת אסיפה כללית. הנתבעים מצדם טוענים כי אמנם ביום 19.3.15 התקבלה החלטת אסיפה כללית המבטלת את שירותי השמירה, אך יש לראות בהצבעה האלקטרונית מיום 19.5.15, בה נטלו חלק כל בעלי הדירות בבית, תחליף חוקי ומחייב לאסיפה הכללית.

45. במחלוקת זו דעתי כדעת התובעים. ההחלטה בדבר חידוש שירותי השמירה כמו גם ההחלטה בדבר ביטול ההחלטה המבטלת את שירותי השמירה צריכות היו להתקבל באסיפה הכללית כפי שמורה סעיף 5(א) לתקנון המצוי ולא בהצבעות אלקטרוניות או אחרות, שכן מטרת קיום אסיפה כללית היא מתן אפשרות לבעלי הדירות בבית להשמיע עמדתם ולשכנע את יתר בעלי הדירות בבית לתמוך בה. ואולם, בנסיבות תיק זה, אף אם לא נערכה הצבעה כדן, מרבית בעלי הדירות אישרו בדיעבד את ההחלטה שהתקבלה בהצבעה האלקטרונית ע"י עצם התשלום לנציגות בעבור שירותי השמירה מאז שנת 2015 ועד למועד הגשת התביעה או בסמוך לכך, והדבר מרפא את הפגם שנפל באופן קבלת ההחלטה בדבר ביטול ההחלטה על ביטול שירותי השמירה, וראו בעניין את ע"א (ת"א) 1350/06 דן סלע נכסים (1996) בע"מ נ' ניהול בית גבר (99) בע"מ (נבו, 6.11.2006).

46. זאת ועוד, הנתבעת טענה בסיכומיה, והנתבעים לא הכישו, כי הרוב המוחלט של בעלי הדירות שילמו לנציגות את הוצאות תחזוקת הרכוש המשותף לרבות בגין שירותי השמירה מה שמהווה אשרור להחלטה בדבר חידוש שירותי השמירה.

47. אציין כי הנתבעת טענה בסעיף 9 לסיכומיה כי "רוב של כשני שלישי מבעלי הדירות בבניין מעוניינים בהמשך השמירה במתכונתה הנוכחית. עניין זה בא לידי ביטוי כבר מספר פעמים בהצבעות שנערכו בנדון באסיפות דיירים שונות." מאחר שהצדדים ויתרו על הבאת ראיות בתיק, לא הוגשו פרוטוקולים של אותן אספות כלליות ומשכך אין לי הכלים לקבוע אם אכן כן.

48. עוד אציין, כי אין מניעה כי בעלי דירות בבית ייפו כוחם של מי מטעמם להצביע בשם באסיפה הכללית, לרבות בנושא השמירה, ובלבד שבכתב ההרשאה יצוין באופן מפורט בעבור מה ניתנו ייפוי הכוח (להבדיל מייפוי כוח כללי גורף).

סמכות הנציגות לחתום על חוזה חדש בעניין שירותי השמירה-

49. סעיף 69 לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969 קובע כי: "הנציגות תשמש מורשה של כל בעלי הדירות בכל עניין הנוגע להחזקתו התקינה ולניהולו של הבית המשותף, והיא זכאית בעניינים אלה להתקשר בחוזים ולהיות צד בכל הליך משפטי ובכל משא ומתן אחר בשם כל בעלי הדירות".

סמכויות הנציגות הובהרו היטב בהלכה שנפסקה בע"א 98/80 נציגות הבית המשותף רחוב רבי עקיבא 77, לוד נ' קדמת לוד בע"מ, פ"ד לו(2) 21, 24 (1981) כדלהלן:

"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



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/87/2022

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

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".

50. בנסיבות המקרה דנו, חידוש חוזה עם החברה המספקת שירותי שמירה נכלל בעניינים בהם רשאית הנציגות לחתום על חוזים לשם ניהולו התקין של הרכוש המשותף, אף אם השכר המשולם עפ"י אותו חוזה גבוה במעט מהחווה שקדם לו. באופן דומה הנציגות אינה צריכה לקבל את אישור בעלי הדירות לתשלום חשבונות חשמל או מעלית שעה שהמחירים המשולמים בגינם עולים עליה סבירה, שכן עסקינן בהחלטה שעניינה ניהול הרכוש המשותף. הסמכות לקבל החלטה מסוג זה הייתה נתונה לנציגות הבית כמי שאחראית להחזקתו התקינה, ולא היה צורך בהחלטת האסיפה הכללית לעניין זה. מכל מקום, על אף סמכותה של הנציגות לקבל החלטה כגון זו כינסו בעלי הדירות בבית אסיפה כללית בה נדון הצורך בהמשך קיומה של השמירה בבית.

51. סבורני, כי ככל שהתובעים סבורים כי השמירה אינה נחוצה עוד, או כי השומר אינו מבצע את תפקידו כהלכה, אזי מקומה של הביקורת בפרום האסיפה הכללית של בעלי הדירות. שעה שהאסיפה הכללית החליטה ברוב קולות לאשר את שירותי השמירה, (הגם שהצבעה נעשתה באופן מקוון באמצעות הדואר האלקטרוני), הרי שהחלטתה שרירה וקיימת, ואין זה מתפקידו של המפקח על רישום מקרקעין להתערב בה, קל וחומר כאשר עסקינן בתחושת ביטחון סובייקטיבית שלא ניתן לערור עליה. בעניין זה דעתי כדעת הנתבעת משעה שנקבע כי ההחלטה בדבר נטילת שירותי שמירה התקבלה כדין אין עוד מקום שאדרש לשאלה האם קיימת נחיצות של שירותי שמירה לבית, שכן עניין הוא לבעלי הדירות לענות בו.

סוף דבר-

52. משקבעתי כי האסיפה הכללית מוסמכת לקבל החלטה בעניין שירותי השמירה, וכי דינו של שרות זה כדין כל הוצאה שבעלי הדירות בבית המשותף צריכים לשאת בה, כאמור בסעיף 58 (א) לחוק המקרקעין, ומשאשרו בעלי הדירות בבית בהתנהגותם את החלטת בעלי הדירות בהצבעה האלקטרונית דין התביעה להידחות. הנתבעת רשאית להמשיך ולגבות תשלומים בגין הוצאות שירותי השמירה, ועל התובעים לשאת בחלקם היחסי בעלויות אלה.

53. למעלה מהדרוש אציין כי בהתאם להוראת סעיף 5(א) לתקנון המצוי חייבים בעלי הדירות בבית לכנס אסיפה כללית אחת לשנה לשם קביעת דרכי ניהול הרכוש המשותף, ובהתאם לסעיף 9(ב) לתקנון המצוי רשאי בעל דירה להוסיף נושא לסדר יומה של האסיפה בתנאים שפורטו בסעיף. לאור האמור, התובעים יהיו רשאים להעלות את נושא השמירה להצבעה חוזרת באסיפה הכללית הבאה אותה תועיד הנתבעת בתוך שנה ממועד האסיפה הכללית האחרונה, וככל שיוחלט ברוב קולות על הפסקת שירותי השמירה תחייב החלטה זו את בעלי הדירות.

הוצאות ההליך-



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/87/2022

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

54. נקודת המוצא בפסיקת הוצאות, היא כי בעל דין שזכה בהליך, יזכה בהוצאות שהוציא לשם קידום ההליך, כאשר הדבר נועד למנוע חסרון כיס של הזוכה, להרתיע תובעים בכוח מנקיטת הליכי סרק ולעודד נתבעים בכוח להימנע מהתגוננות סרק, כאשר העיקרון הוא שהוצאות המשפט הנפסקות צריכות להיות מידתיות להליך עצמו ולמהותו (ע"א 9648/16 אורהייטק GIS בע"מ נ' חן אביטן משרד עורכי דין, פסקה 67 (נבו, 28.2.2018); רע"א 7650/20 Magic Software Enterprises Ltd נ' פאירפלאי בע"מ, פסקאות 9-11 (נבו, 28.12.2020)).
55. תקנה 151(א) לתקנות סדר הדין האזרחי התשע"ט-2018 (להלן-"התקנות") קובעת כי תכלית חיוב בעל דין בהוצאות היא "לשפות את בעל הדין שכנגד על הוצאותיו בהליך בהתחשב בתוצאותיו, במשאבים שנדרשו לניהולו ובהתנהלות בעלי הדין". במסגרת שומת ההוצאות נדרשת הערכאה הדיונית לבטא את "האיזון הראוי שבין הבטחת זכות הגישה לערכאות, הגנה על זכות הקניין של הפרט ושמירה על שוויון בין בעלי הדין" (תקנה 151(ב) לתקנות).
56. תקנה 152 לתקנות קובעת כי: בתום הדיון יפסוק בית המשפט הוצאות סבירות והוגנות, זולת אם מצא שקיימים טעמים מיוחדים שלא לחייב בהוצאות כאמור. כלומר, ברירת המחדל היא פסיקת הוצאות, ורק אם קיימים טעמים מיוחדים, לא ייפסקו הוצאות.
57. ובמיושם לענייננו- לאחר ששקלתי את מכלול השיקולים הרלוונטיים כמפורט לעיל, לרבות את העובדה שהנתבעת לא הייתה מיוצגת ולא הוציאה הוצאות כלשהן למעט שכר בטלת נציגי הנציגות, אני מחייבת את התובעים, ביחד ולחוד, בהוצאות הנתבעת בסך כולל של 1,200 ₪ בעבור שכר בטלת נציגי הנציגות בגין התייצבותם לדיון אחד ובגין כתיבת כתבי הטענות.
58. סכום שלא ישולם בתוך 30 יום מיום קבלת פסק הדין יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום הגשת התביעה (16.2.22) ועד לתשלום המלא בפועל.

יישלח לצדדים

ניתן היום ב' באב תשפ"ב (29.8.22) בהיעדר הצדדים.

יעל ליבוביץ

מפקחת על רישום מקרקעין