



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/172/2016, 5/529/2017, 5/327/2018  
תיק קבוצה: 5/88/2021

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

בפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין  
דגנית קציר-ברין

נציגות הבית סיטי טאוור רחוב מנחם בגין 3 רמת גן  
באמצעות ב"כ: עו"ד ציון בהלול  
דרך בגין מנחם 3, רמת גן

תובעת

נגד

עופר רות ת.ז. 30842199  
באמצעות ב"כ: עו"ד גיא נאמן  
מנחם בגין 154 תל אביב

נתבעת

פסק דין

א. כללי

1. עסקינן בתיק המאחד שלוש תביעות כספיות, למשך 3 תקופות מצטברות שונות, ביחס להוצאות תחזוקת הבית המשותף, המוכר גם כפרויקט "הסיטי טאוור".
2. פרויקט הסיטי טאוור ממוקם ברחוב מנחם בגין 3 רמת גן ומזוהה כגוש 6207 חלקה 877 (להלן "הבית המשותף" או "הבית").
3. בעת הגשת התביעות, הבית טרם נרשם בפנקס הבתים המשותפים (הגם שהיה ראוי להירשם ככזה), אך ביום 16.11.20, לאחר הגשת התביעות, ניתן צו לרישום הבית כבית משותף ונרשם לו תקנון מוסכם.

ב. פרטי התביעות

4. התובעת היא נציגות הבית המשותף (להלן: "הנציגות" או "נציגות הבית") ואילו הנתבעת היתה, במועדים הרלבנטיים, בעלת דירה בבית הידועה כדירה 38B (להלן: "הדירה").

הדירה היא דירת פנטהאוז דופלקס המשתרעת על פני שתי קומות.

התביעות, התקופות הרלבנטיות וסכומן, יפורטו להלן בטבלה:



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/172/2016, 5/529/2017, 5/327/2018,  
תיק קבוצה: 5/88/2021

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

מס' תיק	תאריך הגשה	סכום תביעה	תקופת החוב הנטענת
172/16	6.3.2016	247,399 ₪	חודש יולי עד חודש דצמבר 2014 וכן כל שנת 2015 בצירוף "הסכום המותלה" - ר' להלן
529/17	13.6.2017	115,736 ₪	שנת 2016 כולה בצירוף תחילת שנת 2017 (חודשים ינואר עד אפריל).
327/18	10.5.2018	71,218 ₪	חודשים יוני עד נובמבר שנת 2017 בצירוף גבייה מיוחדת בסך 30,373 ₪ בשנת 2017.
סה"כ		434,353 ₪	

5. **בסיכומיה** צמצמה התובעת את סכום התביעות הכולל והעמידה אותו על סך של 380,341.5 ₪. אך מנגד הרחיבה את משך התקופה לגבייה היא דורשת את דמי הניהול לפי הפירוט הבא:

תקופת חיוב	סכום תביעה	הערות
1 יוני 2014 עד דצמבר 2015	147,386 ₪	הוסף חודש יוני 2014
2 ינואר 2016 עד מאי 2017	115,728 ₪	הוסף חודש מאי 2017
3 יוני 2017 עד נובמבר 2017	40,849 ₪	ללא שינוי
4 גבייה מיוחדת שנת 2017	30,373 ₪	ללא שינוי
5 דצמבר 2017 עד ינואר 2019	46,010.5 ₪	תקופת חיוב זו היא בגין תקופה שלאחר הגשת התביעה האחרונה ועד למכירת הדירה (בחודש 1/19). בגין תקופה זו צוין כי שולמו דמי ניהול חלקיים בלבד לפי 217 מ"ר. הסכום שנדרש הוא ההפרש בין הסכום שנדרש לבין הסכום ששולם (כלומר תוספת תשלום עבור 172 מ"ר)
סה"כ חובות הנתבעת	380,341.5 ₪	

• הערת אגב, חישוב אריתמטי של סכומי התביעה דלעיל מסתכם לסך של 380,346.5 ₪.

6. אציין כי בין הצדדים התנהלו הליכים משפטיים מקבילים/קודמים. שניים מבין אותם הליכים רלבנטיים לענייננו:



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/172/2016, 5/529/2017, 5/327/2018  
תיק קבוצה: 5/88/2021

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

א. האחד – תיק 5/609/13 (להלן: "ההליך הקודם") שהתנהל בפני כב' המפקח על רישום מקרקעין אורן סילברמן (כתוארו דאז) שעניינו תשלום דמי ניהול בגין השנים 2012, 2013 ומחצית שנת 2014. באותו הליך הגיעו הצדדים לפשרה ונקבע כי על הנתבעת לשלם 115,596 ₪. עוד הוסכם כי תשלום סכום נוסף בסך 91,625 ₪ (להלן: "הסכום המותלה"), ייעשה בכפוף לקיום תנאים שונים (הנוגעים להשוואת שטחי דירות בבית). פסק הדין בהליך הקודם ניתן ביום 2.6.2014.

ב. השני- ת"א 49370-10-17 - תביעה שהתנהלה בביהמ"ש השלום, במסגרתה עתרה הנתבעת לסעד הצהרתי לפיו פעולות הנציגות וחבריה מנעו והגבילו את הכניסה והגישה לדירתה. במסגרת אותו הליך עתרה הנתבעת לסעד זמני אשר יורה לנציגות ונציגיה לחדול מכל פעולה שיש בה להגביל את הכניסה לדירתה. במהלך דיון שהתנהל בבקשה דן בפניי כב' השופטת טל לוי מיכאל, הגיעו הצדדים להסכמות לפיהן הנתבעת תישא בדמי ניהול החל מחודש דצמבר 2017 על פי שטח דירה של 217 מ"ר וזאת תוך שמירת מלוא טענות הצדדים הן בקשר לאותו הליך והן בקשר להליכים מקבילים או עתידיים.

**ד. תמצית טענות הצדדים**  
**טענות התובעת**

7. הנתבעת משתייכת לאחת המשפחות העשירות בישראל. על אף האמור, הנתבעת מבקשת לעשות דין לעצמה ומסרבת לשלם את דמי הניהול עבור דירתה היוקרתית.

8. עובר להגשת התביעות דן, התנהל הליך קודם שעניינו אי תשלום דמי ניהול לשנים 2012, 2013 ומחצית שנת 2014.

ההליך הקודם הסתיים בכך שהנתבעת שילמה דמי ניהול חלקיים, אך לא שילמה את הסכום המותלה.

9. דמי הניהול החודשיים אותם אמורים לשלם בעלי הדירות נקבעים בהתאם למכפלת שטח כל דירה בתעריף למ"ר.

התעריף דלעיל משתנה מעת לעת.

בשנים 2014 ו-2015 עמד התעריף על סך של 22 ₪ למ"ר;

בשנת 2016 וכן במחצית הראשונה של שנת 2017 עמד התעריף על סך של 17.5 ₪ למ"ר.

בשנים 2018 ו-2019 עמד התעריף על סך של 20 ₪ למ"ר.

10. המחלוקת בין הצדדים נסבה על שטח הדירה שבבעלות הנתבעת.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/172/2016, 5/529/2017, 5/327/2018,  
תיק קבוצה: 5/88/2021

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

בעוד שהתובעת גורסת כי שטח הדירה לצורך חיוב בדמי הניהול נגזר משטח הדירה על פי חישובי הארנונה, ולפיכך הוא עומד על 389 מ"ר, גורסת הנתבעת כי שטח דירתה הוא 217 מ"ר בלבד.

11. לגישת התובעת, בהיעדר רישום של הבית בלשכת רישום המקרקעין, שטח הדירות לצרכי ארנונה מהווה אינדיקציה לגודלן.  
בענייננו, הסכימו בעלי הדירות במסגרת אסיפה כללית לבצע חישוב דמי ניהול בהתאם לתעריף שנקבע לכל שנה רלבנטית כפול שטח כל דירה בבית על פי חשבון הארנונה הרלבנטי.

שיטה זו היא שיטת חישוב מקובלת ושוויונית.

12. לידי התובעת הגיעו חשבונות הארנונה של דירת הנתבעת משנת 2009 מהם עולה כי לדירה הרלבנטית קיימים למעשה שני חשבונות ארנונה, לכאורה, בגין שני נכסים: האחד על שם יולי עופר, מספר משלם 4300148920 בשטח 218 מ"ר ואילו השני, ע"ש רותי ויולי עופר, מספר משלם 30842199 בשטח 218 מ"ר.  
בשלב מסוים, שני החשבונות הנ"ל מוזגו ושטח הדירה שונה ל-389 מ"ר, כפי שגם עולה מתעודת עובד ציבור שהוגשה בידי נציג מחלקת הגביה בעיריית רמת-גן.

13. הנתבעת ובעלה המנוח היו מיזמי פרויקט הקמת הבית, ומכאן ששטח דירתם הוא נתון הידוע להם היטב. כמו כן, הדירה מושא ההליך נמכרה למשפחת גת ומהסכם המכר בין הצדדים ניתן לראות כי מדובר באיחוד של שתי דירות (B ו-C).

הנתבעת סירבה להעביר את נוסחו המלא של הסכם המכר הרלבנטי לידי התובעת, וזאת במטרה להסוות את שטח דירתה. יצוין כי כיום האדונים גת, רוכשי הדירה, משלמים דמי הניהול לפי שטח דירה של 389 מ"ר (כפי גרסת התובעת) ולא לפי שטח של 217 מ"ר (כפי גרסת הנתבעת).

14. שטח דירת הנתבעת, על פי תשריט רישום הבית המשותף וצו הרישום שבינתיים נרשמו, הוא 376 מ"ר. לשטח זה יש להוסיף גם שתי מרפסות ששטחן 48 מ"ר (כחלק מתיאור הדירה), כך שסה"כ שטח דירת הנתבעת הוא 424 מ"ר.  
מכאן שגודל הדירה לחיוב אף עולה על השטח המופיע בחשבון הארנונה.

15. מסמכי הבית המשותף הם המסמכים המחייבים מבחינה משפטית והם מהווים ראייה חותכת לשטחה של הדירה.

16. הנתבעת ניסתה להתל בתובעת ולטעון כי שטח דירתה עומד על מחצית משטחה בפועל, בעוד שהמדידות שנעשו מטעם העיריה, כמו גם המסמכים אשר שימשו כיסוד לרישום בלשכת רישום המקרקעין, מעידים על כך ששטח הדירה גדול יותר.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/172/2016, 5/529/2017, 5/327/2018,  
תיק קבוצה: 5/88/2021

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

17. התרמית, לכאורה, התאפשרה בשל העובדה שדירת הנתבעת היוותה למעשה איחוד של שתי דירות שהוצאו להן שני חשבונות ארנונה שונים. הנתבעת, מטעמים השמורים עמה, בחרה לחשוף רק חשבון ארנונה אחד מבין השניים, ובכך הטעתה את הנציגות לחשוב ששטח דירתה קטן בהרבה.

18. נציגות הבית היא אורגן הכשיר לנהל הליך משפטי מעין זה כנגד הנתבעת, וזאת מכוח הוראות התקנון החל על הבית.

19. הנתבעת אינה רשאית לקזז חובות (לכאורה) של התובעת כלפיה. ככל שלנתבעת טענות כלפי התובעת או כלפי חברת הניהול, עליה להגיש תביעות מתאימות כנגדן (כשם שנהגה בעבר).

20. מאחר שקיימת התאמה בין שטחי דירות בבית לבין שטחן הרשום בעירייה לצרכי ארנונה, הרי שהתקיימו התנאים המתלים לתשלום הסכום המותלה בסך 91,625 ₪ לו זכאית התובעת מכוח הסכם הפשרה.

21. הנתבעת עושה כל שביכולתה על מנת להתחמק מתשלום דמי הניהול, ואינה מוכנה לשלם מבלי שמוגשת כנגדה תביעה.

22. הנתבעת מזלזלת בהליך השיפוטי. לא טרחה להתייצב לדיונים, לא הגישה תצהיר מטעמה, והיא נסמכת על תצהירי "שליחים".

23. לפי סעיף 58 (א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן: "חוק המקרקעין" או "החוק") על הנתבעת, כמו כל בעלי הדירות בבית, לשאת בתשלומי הוצאות תחזוקת הבית החלים על דירתה לפי שטח רצפת דירתה.

24. בשנת 2017 בוצעו עבודות תחזוקה בבית בגין נעשתה גביה מיוחדת על פי החלטת בעלי הדירות מיום 24.4.2017 בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה בהתאם לשטח דירתה.

הנתבעת חבה לתובעת בגין הגביה המיוחדת סך של 30,373 ₪.

25. הנתבעת משלמת דמי ניהול לפי שטח דירה של 217 מ"ר וזאת לנוכח הסכם פשרה אליו הגיעו הצדדים בתיק ת"א 49370-10-17. עם זאת, הסדר זה אינו מהווה ויתור על טענותיה של התובעת באשר לחובות עבר - או ביחס לשטח דירת הנתבעת, כפי שנקבע בהסכם עצמו.

26. בסיכומיה, עתרה התובעת לחיוב הנתבעת גם בגין דמי ניהול/ועד מחודש דצמבר 2017 ועד למועד מכירת הדירה לה"ה גת (בסוף ינואר 2019) בסך נוסף של 46,010 ₪. לטענתה, בגין חוב זה טרם הוגשה תביעה, אך על מנת לסיים את כל ההליכים



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/172/2016, 5/529/2017, 5/327/2018,  
תיק קבוצה: 5/88/2021

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

עם הנתבעת מבלי שיהיה צורך לפנות שוב לערכאות ולגרום להוצאות נוספות לצדדים, יש לחייב את הנתבעת בתשלום הרלבנטי במסגרת תביעה זו.

**תמצית טענות הנתבעת**

27. ביום 2.6.2014 ניתן פסק דין על ידי כב' המפקח אורן סילברמן, בהליך הקודם, הקובע, בין היתר, כדלקמן:

"5. היה ותמציא התובעת אישורים/חשבונות כאמור ושטחי הדירות של הדירות יהיו תואמים לנספח ב' לתצהיר פאלח, תשלם הנתבעת הפרש תשלום מיסי נציגות בסך כולל של 91,625 ₪ בשני תשלומים שווים ורצופים [...].

6. מוסכם כי היה ותתגלה אי התאמה במידות של עד 5 דירות מהדירות הנבדקות, כאמור, לא ייחשב הדבר לאי התאמה בהתאם לסעיף 5 לעיל [...].

9. הסכם זה ממצא (כך במקור - דק"ב) את המחלוקות שבין הצדדים בכל הנוגע לתשלום מיסי נציגות עד וכולל 06.2014".

28. מר פאלח שימש כחבר נציגות הבית וניהל מטעם התובעת את ההליך הקודם וכן ביצע את ההתאמות במידות הדירות האחרות בבית.

29. בפסק הדין שניתן במסגרת ההליך הקודם נקבע כי על הנתבעת לשלם 115,596 ₪. תשלום הסכום המותלה (בסך 91,625 ₪) הותנה בקיום תנאים שונים.

הסכום הראשון (115,596 ₪) בו חויבה הנתבעת שולם במלואו, אולם מכיוון שהתנאים הרלבנטיים לתשלום הסכום המותלה לא התקיימו, לא שולם סכום זה ולכן יש להפחיתו מסכום התביעה.

הדברים גם נקבעו מפורשות בהחלטה מיום 28.6.2016 בתיק 5/172/2016 (תיק בקשה ב"ב 5/412/2016) במסגרתה קבע כב' המפקח סילברמן, כי דינה של התובענה לחיוב הנתבעת בתשלום סכומים נוספים עפ"י פסק דין בהליך הקודם מיום 2.6.14 להימחק על הסף.

30. טענות הליבה בשלוש התביעות, מתייחסות לגודל הדירה, אופן חישוב דמי הניהול והחובות הנטענים וכן ביחס לגביה המיוחדת.

31. בכל אחת מהתביעות, מעלה התובעת טענות עובדתיות שונות ביחס לנתונים הרלוונטיים. כך, למשל, טוענת התובעת כי שטח דירת הנתבעת שונה בכל אחת מהתביעות. כמו כן, נטען בכל אחת מהתביעות לתעריף שונה למ"ר ואף אופן חישוב דמי ניהול משתנה מתביעה לתביעה. זאת ועוד, הסכומים הנדרשים אינם מסתכמים לסכום הנתבע בחישוב אריתמטי פשוט.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/172/2016, 5/529/2017, 5/327/2018,  
תיק קבוצה: 5/88/2021

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

32. התובעת לא הביאה ראיות כלשהן להוכחת שטח דירת הנתבעת או לגובה התעריף למ"ר.

כאמור, התובעת טוענת לגודל דירה שונה מתביעה לתביעה. כך, לדוגמה, בתביעה 5/172/16 נטען כי שטח דירת הנתבעת הוא 389 מ"ר. בתביעה משנת 2017 לא נטען דבר ביחס לגודל שטח הדירה, ואילו בתביעה משנת 2018 שוב נטען כי גודל הדירה הוא 389 מ"ר. אך בהמשך נטען כי גודל הדירה הוא 424 מ"ר.

יצוין כי כנספח ו' לכתב התביעה משנת 2018, צורף מסמך לכאורה מאת עובד מחלקת הגביה, אשר לפיו שטח הדירה הוא 436 מ"ר. בסמוך למועד הגשת הסיכומים, התברר לנתבעת כי הדירה נרשמה (ללא ידיעת הנתבעת) בשטח של 376.9 מ"ר.

33. גם ביחס לגובה התעריף למ"ר קיימות מספר גרסאות.

בתביעה משנת 2016 נטען כי התעריף הוא 22 ₪ למ"ר, בתביעה משנת 2018 נטען כי התעריף הוא 17.5 ₪ למ"ר, ואילו במסגרת תיק המוצגים לתיקים מהשנים 2017 ו-2016, נכתב כי התעריף הוא 20 ₪ למ"ר.

34. גודל הדירה נקבע לראשונה על ידי הנציגות בעת מסירת הדירה לקונה הראשון. שטח הדירה למעשה "נכפה" על בעל הדירה. מקום שבעל דירה אינו רשאי להעלות טענות כלפי חברת הניהול לגבי שטח הדירה משום שתביעתו התיישנה (מכוח חוק המכר דירות), על אחת כמה וכמה מנועה הנציגות מלהעלות טענה ביחס לשטח הדירה בשלב מאוחר (בחלוף 16 שנים מייסוד הבית והחלפת הבעלות בדירה).

35. התביעה התיישנה שכן חלפו מעל ל-7 שנים הקבועות בדין. והיא נובעת ממצוקה כלכלית של התובעת.

36. התובעת ויתרה על הבאת עדים וראיות. העד היחיד שהובא לעדות הוא מר מוטי פלד, אשר מונה ליו"ר הנציגות באפריל 2017, אך התביעה הוגשה בגין חובות נטענים משנת 2014 אשר נוצרו, לכאורה, טרם מינויו.

37. התביעה הוגשה בניגוד לתקנון הבית המשותף החל על הבית משום שהיא הוגשה בידי הנציגות ולא בידי חברת הניהול והן משום שלא התקבל אישור האסיפה הכללית להגשתה.

38. נציגי התובעת פועלים שלא כדין, בתוך כך, הם מחקו חובות לחלק מבעלי הדירות וסיפחו לעצמם שטחים ציבוריים.

39. התובעת יצרה תביעות מתפתחות בגרסאותיהן והרחיבה חזית וניתן אף לראות כי בסיכומיה נוספה טענת מרמה ותרמית. הפסיקה קובעת כי מקום שנטענות טענות בדבר מרמה ותרמית, קיים רף ראיתי גבוה מהרגיל.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/172/2016, 5/529/2017, 5/327/2018  
תיק קבוצה: 5/88/2021

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

40. כל השנים חויבה דירת הנתבעת על פי שטח של 217 מ"ר בלבד. המחלוקת בדבר שטח הדירה הוכרעה במסגרת ההליך הקודם, ועל כן קיימים בעניין זה "השתק עילה" ו"השתק פלוגתא". גם העד פלד מטעם התובעת אישר כי הנתבעת שילמה לפי שטח דירה מוסכם.

41. התובעת לא הוכיחה את תביעתה.

42. סכומי התביעה השתנו ללא כל הסבר, כך למשל תביעה 2016 נפתחה על סך 247,399 ₪, אך במהלך ניהול ההליך סכום התביעה פחת ונותר כעת ללא אחיזה.

43. התובעת לא הוכיחה את הבסיס לחישוב דמי הניהול. תחילה טענה כי החישוב מבוסס על החלטת אסיפת בעלי הדירות, לאחר מכן טענה כי הוא מבוסס על חשבונות הארנונה ולבסוף טענה כי החישוב מבוסס על התקנון. מנגנון החישוב הוא בלתי שוויוני ומפלה, ושיטת החישוב מנוגדת לדין.

44. התביעה הוגשה שלא כנגד בעל הדין הנכון, שכן בעל הדין הנכון הינו יולי עופר ז"ל ועזבונו.

45. הנתבעת מעולם לא התגוררה בדירה, אשר הייתה משך מרבית התקופה מושכרת לצד ג'. צד ג' הוא שמחויב עפ"י הסכם השכירות לשאת באופן מלא ובלעדי בדמי הניהול בהתאם לגודל הדירה. התנהלות התובעת הביאה לנזק לנתבעת, שכן בשלב זה תתקשה התובעת להטיל את התשלום על צד ג' (שוכרי דירתה).

46. התובעת גרמה לנתבעת לנזקים בהשכרת הדירה ומכירתה.

נזקי הנתבעת עולים על סכום התביעה ויש לקזזם.

47. בהליך שהתנהל בבית המשפט השלום בין הצדדים (ת"א 49370-10-17), נקבע כי: **"המבקשת תישא בדמי ניהול על פי שיעור שטח דירתה של 217 מ"ר"**. הנתבעת עשתה כך בפועל ושילמה את דמי הניהול לפי שטח זה עד למכירת הדירה.

48. בתחשיב התביעות קיימות שגיאות אריתמטיות.

כך, לדוגמה, בתביעה משנת 2017 נקבע כי עבור דירת הנתבעת חובה לחודש הוא 6,806 ₪, אך מכפלת סכום זה במספר החודשים הרלוונטי מצביע על כך שהסכום השנתי אינו מסתכם לסך 115,736 ₪. התובעת לא הביאה כל ראיה או הסבר כיצד הגיעה לסך חודשי של 6,806 ₪ כנדרש. במסגרת התיק משנת 2018 לא הוכיחה התובעת את ההוצאות השוטפות לשנת 2017, לא ניתן כל הסבר מה בוצע עם הכסף ששולם ואין כל ראיה לכך שיתר בעלי הדירות שילמו.





מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/172/2016, 5/529/2017, 5/327/2018,  
תיק קבוצה: 5/88/2021

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

49. יש לדחות את התביעה מחמת שימוש לרעה בהליכי משפט. התובעת ביישה את הנתבעת במסגרת קבוצת ה-"ווטסאפ" של הבית. בגין כך הגישה הנתבעת תביעת דיבה ע"ס 2 מיליון ₪.

50. לא הובאו ראיות להוכחת הגביה המיוחדת הנתבעת.

51. התובעת לא פעלה להקטנת נזקיה בסירובה לקבל תשלומים מאת הנתבעת.

52. התובעת הוסיפה תביעות וסעדים שלא נכללו בכתב התביעה (ראו סעיף 52 לסיכומיה).

#### ה. דיון והכרעה

53. לאחר ששמעתי את טיעוני הצדדים והעדויות ולאחר שבחנתי את מכלול הראיות, מצאתי לקבל את התביעה באופן חלקי והכל כפי שיפורט להלן.

#### **להלן נימוקיי :**

54. בפתח ההכרעה אדון בטענות הסף שהועלו.

#### האם התביעה התיישנה ?

55. עסקינן בתביעות כספיות בגין הוצאות לתחזוקת הרכוש המשותף.

56. כידוע, תביעה כספית מתיישנת בחלוף 7 שנים מיום היווצרות העילה.

בעניינינו, וכפי שעולה מן הטבלה שהובאה בסעיף 5 לעיל, התביעה בגין השנים 2014 ו-2015 הוגשה בשנת 2016. התביעה בגין השנים 2016 ו-2017, הוגשה בשנת 2017 כך גם התביעה בגין יתרת שנת 2017 הוגשה בשנת 2018.

מכאן, שלא חלפו 7 שנים מיום היווצרות עילות התביעה ועד ליום הגשת התביעות, ועל כן דין טענה זו להידחות.

57. אני דוחה את הטענה לפיה טענות התובעת הנוגעות לגודל שטח דירת הנתבעת התיישנו בחלוף 16 שנים ממועד הקמת הבית. התביעות שבפניי נוגעות לתשלום דמי ניהול לשנים 2014 עד 2017, ואין מדובר בתביעה שעילתה חוק המכר דירות.

הנציגות אינה ולא הייתה מעולם יזם הפרויקט והיא לא זו ש"מסרה" את הדירה לנתבעת (כטענתה). נהפוך הוא, שטח הדירה הוא נתון שבידיעת הנתבעת בין כמי שנמנית על יזמי הפרויקט (ראו עדות העד ליסקר בעמ' 17 לפרוטוקול הדיון מיום 15.3.2021 שורה 4) ובין כמי שאליה או אל בני משפחתה נשלחו חשבונות הארנונה (הרלבנטיים). אציין כי מעדות ליסקר, נציגה של הנתבעת ומי שטיפל בנכסיה בארץ, שוכנעתי כי מאז ומעולם היה מדובר בדירה אחת, וכי קיומם של 2



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/172/2016, 5/529/2017, 5/327/2018  
תיק קבוצה: 5/88/2021

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

חשבונות ארנונה מקורם ב "טעות רישומית" (ראו עדותו בעמ' 17 לפרוטוקול הדיון שורות 27 עד 30). טעות זו נודעה לתובעת רק בשלב מאוחר. בנסיבות אלו שעה שהמידע המהותי הרלבנטי מצוי (או למצער אמור להימצא) בידיעת הנתבעת ו/או בני משפחתה אין היא רשאית לצפות להנצחת הטעות מהטעם האמור.

**האם התביעות הוגשו כדין?**

58. התביעות הוגשו ע"י נציגות הבית המשותף.

סעיף 69 לחוק המקרקעין קובע:

" 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." (ההדגשות שלי-דק"ב)

59. לתצהירו של מר מוטי פלד, יו"ר הנציגות, צורף מסמך הנושא כותרת "תקנון מגדל סיטי טאוור" (ראו גם נספח ב' לכתב התביעה בתיק 5/172/2016). לטענת הנתבעת, עפ"י תקנון זה מי שאמורה הייתה להגיש את התביעה היא חברת הניהול ולא נציגות הבית.

60. הנתבעת לא טענה, וממילא לא הוכיחה, כי שילמה את הסכומים הרלבנטיים לחברת הניהול של הבית חלף תשלום לנציגות.

61. עיינתי בסעיפים הרלבנטיים אליהם הפנתה הנתבעת בתקנון דנא, אך לא מצאתי בהם תימוכין לטענה זו. אכן, במסגרת התקנון עולה כי לחברת הניהול הסמכות לפעול כנגד דייר המסרב לשאת בתשלומים, עם זאת, בסעיף 4.3 נכתב:

"ה. עלות הוצאת מכתב חברת ניהול וכן עלות הוצאת מכתב עו"ד בגין אי תשלום דמי הניהול כאמור- כמו גם עלות כל הליך משפטי בו יחליט הוועד ו/או חברת הניהול לנקוט כנגד הדייר הנמנע מלשלם את דמי הניהול כאמור יושטו (כך במקור) על הדייר ויצטרפו לחוב דמי הניהול של הדייר.

1. אין באמור בהוראות תקנון זה כדי לגרוע מזכותם של חברת הניהול ו/או של הוועד ו/או היוזמות ו/או של כלל הדיירים, כל סעד אחר העומד להם על פי כל דין ו/או הסכם כנגד הדייר אשר נמנע מלפרוע את חובו כאמור. בהתאם, הוראות תקנון זה באות אך כדי להוסיף על זכויות הדיירים ו/או הוועד ו/או חברת הניהול ולא לגרוע מהם". (הדגשות שלי- דק"ב)

62. האמור לעיל, מלמד כי הנציגות רשאית לנקוט בהליך המשפטי כנגד דייר המסרב לשאת במלוא חלקו בהוצאות תחזוקת הבית. בוודאי אין בהוראות אליהן הפנתה



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/172/2016, 5/529/2017, 5/327/2018,  
תיק קבוצה: 5/88/2021

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

הנתבעת משום שלילת זכותה של הנציגות לנקוט בהליך שכזה. הוראות התקנון **מאפשרות** לחברת הניהול לבצע תפקידים שונים חלף הנציגות אך הן אינן מפקיעות את זכותה של נציגות הבית לפעול כפי חובתה על פי דין. מסקנתי זו מתחזקת גם למקרא סיפת הוראת סעיף 4.3 ס"ק ו' לתקנון הנ"ל הקובעת מפורשות כי הוראות התקנון באות להוסיף על זכויות הנציגות ולא לגרוע מהן.

63. לא מצאתי כל חובה חוקית מכוחה מחויבת נציגות הבית לקבל את אישור האסיפה הכללית לשם הגשת תביעה כספית כנגד בעל דירה בבית המסרב לשאת בהוצאות תחזוקת הרכוש משותף של הבית. במאמר מוסגר אציין כי מדובר בדרישה מיותרת ומכבידה אשר ספק רב אם יש לה צידוק. הגשת תביעה כנגד בעלי דירות בעניין הוצאות תחזוקה היא "מנשמת אפה" של הנציגות, ומתפקידיה המובהקים, והיא אינה נדרשת לקבל לשם כך את אישורם של בעלי הדירות. המדובר ב"סמכות טבועה" של הנציגות מכח חוק המקרקעין.

64. למעלה מהדרוש, אציין כי בסעיף 6 לתקנון (שהוא סעיף המתייחס לאסיפת בעלי הדירות בבית) לא נקבע כי קיים צורך באישור בעלי הדירות לשם הגשת תביעה כאמור. על פי התקנון, האסיפה הכללית נועדה לשם קביעת דרכי ניהול הרכוש המשותף והשימוש בו, מינוי נציגות ועניינים אחרים הנובעים מהשכנות והיחסים בין בעלי הדירות בבית.

משהוסרו טענות הסף דלעיל אדרש עתה לטענות ההגנה המרכזיות שהועלו.

מהו מנגנון תשלום דמי הניהול החל על הבית, ועל מי חלה חובת התשלום?

65. סעיף 58 לחוק המקרקעין קובע:

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

66. עיננו רואות כי חובת התשלום חלה על בעל הדירה ולא על המחזיק בה (כטענת הנתבעת). אמנם, יכול ובעל הדירה יכרות הסכם שכירות עם צד ג' לפיו האחרון מתחייב לשלם את הוצאות תחזוקת הרכוש המשותף, אלא שמדובר בהסכמה חוזית בין הצדדים הרלבנטיים, אשר אינה מפקיעה את החובה החלה על בעל הדירה על פי החוק, והיא חלה ומחייבת רק בין הצדדים לאותה הסכמה. הנתבעת רשאית לנקוט בעניין זה בהליכים למימוש זכותה על פי ההסכם כלפי ג' (שכלל לא הוצג על ידה), אך היא אינה רשאית להימנע מקיום חובתה החוקית כלפי התובעת.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/172/2016, 5/529/2017, 5/327/2018,  
תיק קבוצה: 5/88/2021

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

67. אני דוחה את הטענה לפיה הנתבעת אינה בעלת דירה. בעלות הנתבעת על הדירה לא זו בלבד שלא הוכחה בכתבי הגנתה (ראו סעיף 9 לכתב ההגנה בתיק 5/327/18, סעיף 7 בכתב ההגנה בתיק 5/529/2017), אלא אף הוצהר במפורש כי הנתבעת היא בעליה של הדירה (ראו גם מוצג 16 למוצגי הנתבעת שהוא כתב התביעה שהוגש בתיק 17-10-49370). גם העד ליסקר מטעם הנתבעת אישר בעדותו כי גב' עופר היא בעלת הדירה (ראו עמ' 15 לפרוטוקול הדיון שורות 8-11), ואף העיד כי טיפל בשמה במכירתה. כזכור, הנ"ל אף העיד כי מאז ומעולם היה מדובר **בדירה אחת** שמחמת טעות רישומית נרשמה בחשבונות הארנונה כ- 2 נכסים (ר' לעיל).

68. פרק ו' 1 לחוק אשר חל כאמור בכותרתו על "**בתים שאינם רשומים כבתים משותפים**" קובע בסעיף 77 (ג) לו כי: "**בית יתנהל לפי התקנון המצוי בתוספת**".

69. המנגנון שנקבע בחוק לחלוקת ההוצאות, הן בבית שנרשם כבית משותף והן לבית שטרם נרשם ככזה, מבוסס על יחס שטח רצפתה של כל דירה לרצפתן של יתר דירות הבית, אלא אם כן, נקבע בתקנון שיעור השתתפות אחר. מנגנון הקובע תחשיב דמי ניהול עפ"י תעריף קבוע למ"ר הוא מנגנון המתיישב עם הוראות התקנון המצוי.

70. במקרה שלפנינו, בעת הרלבנטית, הבית המשותף טרם נרשם ככזה. משלא נרשם ברי כי לא קיים לו תקנון מוסכם **רשום** המחייב את בעלי הדירות ואת מי שבאו בנעליהם, עם זאת, הצדדים מסכימים כי על הבית חל ומחייב מסמך המהווה, לדיון של שני הצדדים תקנון מוסכם (ראו נספח ב' לתצהיר עדות ראשית יו"ר התובעת מוטי פלד). מסמך זה יכונה להלן "**התקנון המוסכם**" (ויודגש כי אין מדובר בתקנון המוסכם שנרשם בינתיים).

71. בסעיף 2.4 לתקנון המוסכם נקבע כי הוראותיו **תואמות** את הסכם הרכישה והסכם הניהול וחלות בכפוף להן. עוד נקבע בו כי הוא מוסיף על הוראות ההסכמים דלעיל ואינו גורע מהם, וכי בכל מקום בו קיימת סתירה בין הוראות התקנון לבין הוראות הסכם הרכישה או הסכם הניהול תגברנה הוראות ההסכמים.

72. התקנון המוסכם אינו משנה אפוא דבר באשר ליחס שבין ההסכם הרכישה לבין הסכם הניהול והוא משתלב בהם כנספח בלבד. לבסוף, נקבע בתקנון המוסכם כי כל נושא אשר לא הוסדר במסגרת הסכם הניהול ו/או הסכם הרכישה ו/או תקנון זה, יחולו לגביו הוראות התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין.

מהן הוראות התקנון המוסכם ביחס לדמי הניהול?

73. סעיף 4.3 לתקנון המוסכם שכותרתו "תשלום דמי הניהול" קובע:



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/172/2016, 5/529/2017, 5/327/2018,  
תיק קבוצה: 5/88/2021

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

" א. כל התשלומים המגיעים מאת המושכר לחברת הניהול, אופן חישובם, מועדי תשלומם, ודרך התשלום, יהיו עפ"י חישובי תשלומי ארנונה שנשלחים ע"י עירייה וכמפורט בהסכם הניהול.

ב. חברת הניהול תפעל לגביית חוב דמי הניהול בהתאם לאמור בהסכמים ובתקנון זה."

מן האמור לעיל אני למדה כי מנגנון תשלום דמי הניהול, מבוסס על חישובי תלושי הארנונה הנשלחים ע"י העירייה ולא על מנגנון אחר הקובע את שטח הדירות.

האמור לעיל מתיישב עם גרסתה הקוהרנטית של התובעת. אציין כי בע"א 1581-09 נציגות הבית נ' ויסנביק (נבו, 29.8.2011) נקבע כי אין כל מניעה לקבוע כי חישוב שטח הרצפה ייעשה על פי חישובם לצרכי החיוב בארנונה וזאת מן הנימוקים שפורטו בהרחבה באותו פסק הדין.

עוד נקבע באותו פסק דין כי: "רישומי הרשויות המקומיות מהוות למעשה אמת מידה נכונה, עדכנית ואמינה לגבי שטח הדירות." (ראו סעיף 12 לפסק הדין הנ"ל) ובהמשך (בסעיף 13) נקבע: "חישוב ההוצאות לפי חישוב השטחים לצרכי ארנונה, הינו על בסיס אחיד, משקף את המצב בפועל ואין בו כדי לפגוע במי מהצדדים."

על כן, אני דוחה את טענת הנתבעת לפיה מנגנון חישוב זה הוא בלתי שוויוני או מפלה. זאת ועוד, לא הוכח במסגרת העדויות כי התובעת נוהגת באופן בלתי שוויוני או מפלה כלפי הנתבעת וכי את נתוני השטח של יתר היחידות בבית אינה שואבת מחישובי הארנונה.

מהו שטח דירת הנתבעת עפ"י הארנונה?

74. התובעת הגישה תעודת עובד ציבור ערוכה ע"י מר אביאל מוניס ממחלקת הגבייה בעיריית רמת גן ממנה עולה כי שטח דירת הנתבעת הוא 389 מ"ר. עוד עולה, מאותה תעודת עובד ציבור, כי שטח הדירה הרלבנטית מורכב מ-2 חשבונות ארנונה המתייחסים יחדיו לאותה דירה.

תעודה זו, תומכת בגרסת התובעת ביחס לגודל שטח דירת הנתבעת.

75. אני דוחה את טענת הנתבעת לפיה שטח דירתה הוא 217 מ"ר בלבד, ודוחה את טענתה כי בעניין זה קיים "השתק פלוגתא" מהטעם שלא הוכחו בפני התנאים הנדרשים לקיום הכלל הרלבנטי (המדובר באותה פלוגתא, לצד שנגדו מועלת הטענה ניתן יומו בבית המשפט, נקבע ממצא פוזיטיבי ביחס לאותה פלוגתא וההכרעה בה הייתה חיונית לתוצאת פסק הדין, ראו ע"א 2576/03 ויינברג נ' האפורטופוס לנכסי נפקדים (נבו, 21/2/07) כפי שיפורט להלן:



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/172/2016, 5/529/2017, 5/327/2018,  
תיק קבוצה: 5/88/2021

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

טענת הנתבעת בדבר "השתק פלוגתא" מתבססת על כך שבהליך קודם נקבע שטח דירת הנתבעת במסגרת פסק דין חלוט שניתן.

אפתח בכך שספק בעיניי אם פסק דין שנתן תוקף להסכם פשרה יכול להקים את הכלל האמור. ראו לעניין זה ע"א 3820/03 דמארי נ' מנהל מקרקעי ישראל (נבו, 5.9.2005) שם נקבע: "קיים ספק באשר לכוחו של פסק דין שניתן בפשרה להקים השתק פלוגתא שכן השתק פלוגתא מחייב, ככלל, קיומה של התדיינות אדוורסרית בין בעלי הדין שסופה בהכרעה שיפוטית בפלוגתא, דרישה שאינה מתקיימת בפסק דין שניתן בפשרה."

76. זאת ועוד, בהחלטת כב' המפקח סילברמן מיום 28.6.16 בתיק 5/172/16 נקבע: "במסגרת ההליך הקודם בתיק 609/13, הגיעו הצדדים להסכם פשרה אשר קיבל תוקף של פסק דין. שטח הדירה לא הוכרע במסגרת אותו הליך, אלא אך נקבע מנגנון לקביעת שיעור החוב שעל הנתבעת היה לשאת בו. שעה שהתביעה דן עוסקת בחוב בגין תקופה מאוחרת לזו שנדונה בהליך הקודם, הרי שיש לבחון מחדש, כפי שטוען ב"כ הנתבעת בעצמו את רכיבי החוב ובכלל האמור גם את חלקה היחסי של הדירה בהוצאות לאחזקת הרכוש המשותף מתוך סך כל ההוצאות בבית. בהתאם, אין מקום למחוק את התביעה בהקשר זה." (ראו עמ' 2 לפרוטוקול מיום 28.6.16 שורות 41 עד 47 – ההדגשות הן שלי דק"ב)

77. מכאן שנקבע במפורש כי אין ממצא פוזיטיבי שהוא תוצאה של הכרעה המהווה תנאי לקיומו של השתק. לא מצאתי גם כי הסכמת הצדדים במסגרת תיק 49370-17 מהווה "השתק פלוגתא" ביחס לשטח דירת הנתבעת. אמנם, באותו הליך נקבע כי הנתבעת תישא בתשלומי דמי ניהול לפי שטח דירה של 217 מ"ר, עם זאת, נקבע במפורש באותו הסכם הפשרה כי כל צד שומר על מלוא טענותיו הן הנוכחיות בקשר עם ההליך, הן בקשר להליכים מקבילים אשר מתנהלים והן בקשר להליכים עתידיים אשר יבואו ככל שיבואו (ראו עמ' 4 לפרוטוקול מיום 13.11.2017 שורות 1-9 וכן האמור בשורות 6-2). הצדדים שבו והדגישו כי: "למען הסר ספק, עניין זה, כמו גם עניינים נוספים שנויים במחלוקת והם מוסכמים להליך בסעד הזמני ובו בלבד". (ההדגשות אינן במקור – דק"ב)

78. אין לזקוף לחובת התובעת את רצונה "להקטין את נזקה" ולהסתפק בשלב ראשון בהליך מסוים בסכום שאינו שנוי במחלוקת (המתייחס לשטח דירה של 217 מ"ר), תוך שמירת מלוא הטענות ביחס לשטח הדירה וגובה דמי הניהול ביחס להליכים אחרים, ואין בהסכמות דן כדי להקים "השתק פלוגתא" ביחס לשטח דירת הנתבעת.

79. לא מצאתי חוסר קוהרנטיות בגרסת התובעת ביחס לשטח דירת הנתבעת. נהפוך הוא- התובעת עמדה לאורך ניהול ההליכים באופן עקבי על הטענה כי שטח הדירה לצרכי חישוב דמי הניהול הוא 389 מ"ר וזאת בהתאם לחשבון הארנונה. הטענה כי שטח הדירה הרשום הוא 376.9 מ"ר בצירוף מרפסות בשטח 48 מ"ר הועלתה אך



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/172/2016, 5/529/2017, 5/327/2018,  
תיק קבוצה: 5/88/2021

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

לשם תמיכה בטענה כי שטח הדירה אינו 217 מ"ר, ובשום שלב התובעת לא דרשה לחייב את הנתבע לפי שטח זה.

80. היות שלשם קביעת שיעור דמי הניהול בהם חבה הנתבע יש להכפיל את שטח דירת הנתבעת בתעריף הנקוב למ"ר, אבחן להלן את גובה התעריף הנכון לחיוב.

**מהו תעריף דמי הניהול לשנים הרלבנטיות?**

81. הנחת המוצא לדיון בעניין זה היא שכשם שתקציב בית משותף עשוי להשתנות מעת לעת על פי צרכי הבית ויוקר רכיבי הוצאת תחזוקת הרכוש המשותף ותקציבו, כך גם תעריף דמי הניהול עשוי להשתנות מעת לעת. כך, למשל, התעריף יכול להיות גבוה מן התעריף השנתי שקדם לו (מקום שקיימת התייקרות או נוספו רכיבים לתקציב), ואף יכול להיות נמוך יותר מתעריף קודם מקום שבו בעלי הדירות החליטו לקצץ בעלויות מסוימות, השיגו הוזלה של רכיבים מסוימים או נותר סכום פנוי בקופת הנציגות.

82. באשר לגובה תעריף דמי הניהול בשנים הרלבנטיות, מצאתי להסתמך על עדות עד התובעת מר מוטי פלד, יו"ר הנציגות, שהוא גם בעל דירה בבית אשר העיד כי תעריף דמי הניהול בשנים 2016 ו-2017 עמד על סך של 17.5 ₪ למ"ר (ראו סעיף 40.1 ו-40.2 לתצהיר עדותו הראשית). עדותו בעניין זה לא נסתרה והייתה מהימנה בעיני.

83. התעריפים לשנים 2014 ו-2015 נלמדים מנספח 7 לתיק המוצגים של הנתבעת – אשר לא נסתר- ממנו עולה כי גובה דמי הניהול החודשיים בשנת 2014 לדירה היו 8558 ₪. בהינתן ששטח הדירה הוא 389 מ"ר אזי תעריף דמי הניהול עמד על 22 מ"ר. התעריף החודשי בשנת 2015 עמד על 6,808 ₪ שהוא בחלוקה ל- 389 מ"ר מצביע על תעריף בסך 17.5 ₪.

84. מכאן, שהיה על הנתבעת לשלם בשנים הרלבנטיות דמי ניהול חודשיים כדלקמן:  
2014 – 8,558 ₪ (389 מ"ר X 22 ₪ למ"ר)  
2015, 2016, 2017 – 6808 ₪ (389 מ"ר X 17.5 ₪)

85. התובעת הוכיחה כי הנתבעת לא שילמה את מלוא חלקה בדמי הניהול בגין התקופות שפורטו בטבלה שבסעיף 5 לעיל ועל כן התביעה בגין תקופות אלו מתקבלת.

משהוכחו הנתונים הרלבנטיים במלואם, נותר לבחון מהו סכום התביעה שהוכח. התביעות בכללותן מתייחסות לתקופות הבאות:

יולי עד דצמבר 2014 – סה"כ 6 חוד' X 389 מ"ר X 22 ₪ - 51,348 ₪.  
שנת 2015 ו-2016 – סה"כ 24 חודשים X 389 מ"ר X 17.5 ₪ - 163,380 ₪.  
ינואר עד אפריל 2017 – סה"כ 4 חודשים X 389 מ"ר X 17.5 ₪ - 27,230 ₪.



מדינת ישראל  
 משרד המשפטים  
 תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/172/2016, 5/529/2017, 5/327/2018  
 תיק קבוצה: 5/88/2021

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

יוני עד נובמבר 2017 - סה"כ 6 חודשים X 389 מ"ר X 17.5 מ" - 40,845 ₪.  
 סה"כ 282,803 ₪.

**גביה מיוחדת בשנת 2017**

86. בשנת 2017, נטען כי נעשתה גביה מיוחדת אשר הושתה על כלל בעלי הדירות, וזאת לצורך קריטי ומידי של תיקון מערכות הבית. כל בעלי הדירות למעט הנתבעת נשאו בסכום זה אשר הצורך בגבייתו נקבע במסגרת אסיפת בעלי הדירות מיום 24.4.17. גובה חלקה של הנתבעת בגביה המיוחדת הנ"ל עלה בעדותו של מר פלד ולא נסתר (ראו עמ' 3 לתצהיר עדותו הראשית של מר פלד בסעיף 9).

סה"כ חלקה של הנתבעת בגביה המיוחדת – 30,373 ₪

87. סיכום הסכומים הנקובים בסעיפים 86 ו-87 לעיל עומד על סך של 313,176 ₪ (282,803 ₪ + 30,373 ₪) שהוא הסכום שהוכח במסגרת התביעה ועל כן זהו הסכום אותו אני מורה לנתבעת לשלם לתובעת.

**מחיקת תקופות שלא נכללו בכתבי התביעה ומחיקת הסכום השני שנקבע במסגרת הסכם הפשרה בהליך הקודם**

88. מצאתי למחוק את דרישת התובעת לתשלום סך כולל של 61,376 ₪ בגין התקופות הבאות: דצמבר 2017 עד ינואר 2019, חודש יוני 2014, וחודש מאי 2017.

89. התקופות דצמבר 2017 עד ינואר 2019 וחודש מאי 2017, לא נכללו במסגרת כתבי התביעה שהוגשו. התובעת אף לא ביקשה לתקן את כתבי התביעה ביחס לתקופות אלו. דרישה זו למעשה הועלתה רק בסיכומים, ומכאן שהיא מהווה הרחבת חזית אסורה.

90. למעלה מהדרוש, אציין כי תקופת החיוב הנ"ל כוללת את השנים 2017 עד 2019 (הכוללות את השנים 2018-2019) שלגביהן לא הוכח בפניי במסגרת העדויות שהוגשו מה היה התעריף הרלבנטי. משכך, תביעת התובעת ביחס לתקופות אלו נמחקת (ראו עש"א (מחוזי ת"א) 60770-06-20 אילן קירשנבאום נ' אביב ניהול ואחזקת מבנים (א.נ.ו.מ.) בע"מ (נבו, 17.01.2021).

91. זאת ועוד, התביעה בגין חודש יוני 2014 נכללה במסגרת ההליך הקודם (ראו סעיף 9 להסכם הפשרה הרלבנטי) על כן, התובעת אינה רשאית לכלול תקופה זו במסגרת הליך זה.

92. לא מצאתי לאפשר לתובעת לדרוש במסגרת התביעות דנן את "הסכום המותלה" שנקבע במסגרת ההליך הקודם, וזאת לאור קביעתו של כב' המפקח סילברמן (אשר שמע את התיק טרם שהוא הועבר לטיפול) בהחלטה מיום 28.6.2018 קבע





מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/172/2016, 5/529/2017, 5/327/2018,  
תיק קבוצה: 5/88/2021

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

הנ"ל כי:

"דינה של התובענה לחיוב הנתבעת בתשלום סכומים נוספים על פי פסק דין מיום 2.6.14, דינה להימחק על הסף. על פני הדברים, ככל שיש דבר מה בטענות התובעת, הרי שמדובר בהליך נפרד שעליה לנקוט, ולא בפני ערכאה זו, שאיננה מוסמכת לדון, לא במחלוקות או טענות הקשורות בהסכמת הצדדים (להבדיל מהליך אישור הסכם הפשרה לגביו אין כל טענה) ולא לגבי אכיפה או ביזיון ביהמ"ש בגין הטענה לאי קיום. בין כך ובין כך מן הטענות שהועלו במסגרת כתבי הטענות או הבקשה עולה כי הנתבעת קיימה את חיוביה על פי פסק הדין בתיק 609/13" (ראו פרוטוקול דיון בתיק 5/172/2016 מיום 28.6.16 עמ' 2 שורות 33 עד 39).

משלא הוגש ערעור על החלטה זו, דינה של התובענה בגין הסכום המותלה להימחק.

93. למען הסר ספק אבהיר כי התובעת רשאית (בכפוף לדיני ההתיישנות) לנקוט בהליך נפרד בגין תקופות או חיובים שלא נכללו בתביעות.

**טענת הנתבעת לזכות קיזוז וטענות נזיקיות**

94. אני דוחה את טענת הקיזוז כמו גם את הטענות הנזיקיות שהועלו ע"י הנתבעת.

טענת הקיזוז היא טענה שמקורה בהוראות הדין המהותי, אולם, אין בסדרי הדין כדי לסייע לנתבעת ככל שהדין המהותי אינו מעניק לה זכות קיזוז (ראו: י. זוסמן, **סדרי הדין האזרחי**, (מהדורה שביעית) עמ' 326 וכן ע"א 2390/92 **גרינשפון נ' שכטר** פד"י מ"ט (1) 843).

חוק המקרקעין, שהוא הדין המהותי החל בענייננו, אינו מתיר קיזוז ביחס לחובת תשלום הוצאות תחזוקת הרכוש המשותף.

המחוקק התיר במסגרת חוק המקרקעין קיזוז בצורה מפורשת בסעיפים 26 ו-36. סעיף 36 הדין בקיזוז בין שותפים במקרקעין מצוי בפרק ה' לחוק, ברם, סעיף 56 לחוק קובע במפורש כי כל הוראות פרק ה' לחוק לא יחולו על הרכוש המשותף בבית המשותף.

ראו עש"א (תל אביב-יפו) 18-10-34810 **רבין נ' נציגות הבית** (נבו, 15.4.19) ועש"א (י-ם) 18-02-51634 **עומר אלבז השקעות בע"מ נ' נציגות הבית המשותף בבית עומר** (נבו, 3.6.18).

בעניין זה גם אפנה להחלטת כב' המפקח סילברמן מיום 28.6.2016 לפיה לא ניתן להעלות טענת קיזוז נגד תביעה לתשלום מיסי נציגות, בוודאי שעה שטענת הקיזוז נובעת מגרימת נזקים לכאורה, וכן לא ניתן לכלול בתביעה סוגיות ועילות נזיקיות



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/172/2016, 5/529/2017, 5/327/2018  
תיק קבוצה: 5/88/2021

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

שאינן מצויות בסמכות המפקחת (ראו החלטתו בפרוטוקול הדיון מיום 28.6.2016 עמ' 3 שורות 13 עד 17).

95. גם הטענות הנזיקיות שהועלו אינן יכולות להוות טענות הגנה בפני התביעות דנן. מה גם שעולה כי הנתבעת מנהלת במקביל תביעה נזיקית ביחס לחלק מטענות אלו.

**טענות לגבי התנהלות הנציגות**

96. טענות הנתבעת ביחס להתנהלות חברי הנציגות ובהן הסגת גבול ומחיקת חובות נטענו בעלמה ולא הוכחו. ממילא אין בהן כדי להוות טענות הגנה בפני תביעה לתשלום הוצאות תחזוקת הבית המשותף. ככל שהנתבעת סבורה כי נפל פגם בהתנהלות הנציגות תתכבד ותגיש תביעה מתאימה שבמסגרתה ידונו טענותיה.

**ו. סיכום**

97. התביעה מתקבלת באופן שיפורט להלן:

הנתבעת תשלם לתובעת סך של 313,176 ₪ לכיסוי חובה לתקופות הנקובות בסעיף 86 לעיל (ואינן כוללות את הסכום המותלה).

- כמו כן, תשלם הנתבעת לתובעת את הוצאות ההליך כדלקמן:
- א. אגרת תביעה – 10,859 ₪.
  - ב. שכ"ט עו"ד – 25,000 ₪.
  - ג. זמן בטלת חבר הנציגות – 1,000 ₪.

98. הסכומים הנ"ל ישולמו בתוך 60 יום מהיום.

99. סכום אשר לא ישולם במועדו יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד התשלום המלא בפועל.

ניתן היום כ"ב חשוון, תשפ"ב (28 אוקטובר, 2021) בהיעדר הצדדים וישלח אליהם ע"י מזכירות הלשכה בעותק רשום + אישור מסירה.

דגנית קציר - ברין  
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין  
תל - אביב יפו