



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/361/2024

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

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין
ארז שטיינברג

תובעת	רוזנבוים עמית
	באמצעות ב"כ: עו"ד ריגלר הארי דור רח' גיבורי ישראל 5א', נתניה
	נגד
נתבעים	1 רחמנפור דבר פרהד 2 רחמנפור דבר שירי באמצעות ב"כ: עו"ד ליברנט מלכה רח' הרברט סמואל 103, חדרה

פסק דין

1
2 האם פטור שניתן לחברי הנציגות מתשלום חלקם בהוצאות השוטפות להחזקת הרכוש המשותף
3 - הגם שלא עוגן בכתובים, הוא בר תוקף, והאם ניתן, בנסיבות העניין, לחייבם בתשלום
4 רטרואקטיבי? אלו השאלות העיקריות העומדות לדיון בתיק זה.

רקע ותמצית הטענות

- 5
6 1. עסקינן בבית משותף המצוי ברחוב דיזנגוף 48, נתניה, הרשום בפנקס הבתים המשותפים
7 כחלקה 14 בגוש 8264 (להלן: "הבית המשותף"). הבית המשותף כולל 15 תתי-חלקות ועל
8 ניהולו חל תקנון מוסכם מיום 15.4.1969. יצוין כי תיקון לתקנון מוסכם נרשם ביום
9 3.8.2020.
- 10 2. התובעת נרשמה בשנת 2020 כבעלת הזכויות בדירה הידועה כחת חלקה 6 (הדירה נרכשה
11 עבורה באמצעות אביה מר שחר רוזנבוים). נתבע 1 (להלן: "פרדי") הוא חבר נציגות הבית
12 המשותף; נתבעת 2 (להלן: "שירי") היא בתו של פרדי ורשומה כבעלים של דירה בבית
13 המשותף הידועה כחת-חלקה 15. הנתבעים מתגוררים יחד בדירה, ובפועל, הגם שלא נבחרה
14 באופן פורמלי כחברת נציגות, מסייעת שירי לאביה פרדי בניהול הבית המשותף.
- 15 3. יצוין כי הצדדים לא הבחינו בין שירי - בעלת הדירה הרשומה, לבין פרדי - חבר הנציגות
16 שאיננו רשום כבעל דירה, והתייחסו לשניהם כאחד. לצורך הדיון בתיק זה אצא גם אני
17 מאותה נקודת הנחה.
- 18 4. לטענת התובעת, החל משנת 2019, הנתבעים אינם משלמים את חלקם בתשלום מסי ועד
19 הבית. לטענתה, אין הוראה בתקנון או בהחלטת אסיפה כללית, הפוטרת את חברי הנציגות
20 מתשלום דמי ועד הבית, במיוחד על רקע העובדה כי פטור כזה מוביל להגדלת הנטל על יתר
21 בעלי הדירות. עוד טענה התובעת, כי על פי הדין חברי הנציגות אינם זכאים לפטור מתשלום



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/361/2024

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

- 1 אך בשל כהונתם כחברי נציגות, שכן מדובר בתפקיד התנדבותי שאינו מזכה בהטבות
2 כספיות.
- 3 5. לפיכך, עתרה התובעת לחייב את הנתבעים לשלם לקופת הבית המשותף סך של 20,500
4 ש"ח, על פי הפירוט הבא: סך של 12,000 ש"ח עבור השנים 2019-2022 (לפי 250 ש"ח
5 לחודש X 48 חודשים); סך של 300 ש"ח עבור הוצאות לגבייה מיוחדת לתיקון דלת הכניסה
6 שבוצעה בשנת 2021; סך של 7,200 ש"ח עבור השנים 2023-2024 (לפי 300 ש"ח לחודש X 24
7 חודשים); כן עתרה התובעת לחייב את הנתבעים בהחזר של 1,000 ש"ח עבור סכום שניתן
8 על ידי התובעת ב'מתנה' לנציגות הבית המשותף.
- 9 6. הנתבעים טענו כי דין התביעה להידחות על הסף. לטענתם, עסקינן בתביעה קנטרנית
10 ונקמנית, שהוגשה על רקע סכסוך אחר בין הצדדים, סכסוך הנסוב על התנגדות הנציגות
11 לפיצול דירת התובעת לשתי יחידות דיור, ובמסגרתו הגישה הנציגות תביעה נגד התובעת
12 לבטל את פיצול הדירה ולהשיב את המצב לקדמותו (תיק מפקח שמספרו 284/24, להלן:
13 "תביעת הנציגות").
- 14 7. לגופם של דברים נטען כי במשך שנים קיימת הסכמה של רוב בעלי הדירות בבית המשותף
15 שלא לחייב את חברי הנציגות בדמי ועד בית, מאחר שאיש מבעלי הדירות לא היה מעוניין
16 לכהן כחבר נציגות או למנות חברת ניהול חיצונית לבניין ולשאת בתשלומים נוספים. נטען
17 כי החלטה זו נתקבלה עוד קודם לכהונת הנציגות הנוכחית, ולפיכך אין מקום לחייב את
18 הנתבעים בתשלום רטרואקטיבי של דמי ועד הבית. פרדי אף מבצע בעצמו תיקונים ופעולות
19 תחזוקה שונות ובכך חוסך כסף לבעלי הדירות.
- 20 8. אשר לסעד שעניינו החזר של 1,000 ש"ח נטען כי מדובר בסכום שניתן במזומן על ידי מר
21 שחר רוזנבוים (להלן: "שחר") לידי פרדי במטרה 'להשתיק' את הנציגות בעניין פיצול
22 הדירה. הנציגות מצדה נהגה בשקיפות, הצהירה על תקבול זה, הנפיקה עבור שחר קבלה
23 והשתמשה בו עבור הוצאות שונות לטובת אחזקת הבניין.
- 24 9. יצוין כי תביעה זו הוגשה תחילה כתביעה שכנגד במסגרת תביעת הנציגות. ביום 7.1.2025
25 נערך דיון קדם משפט בתביעת הנציגות, בגדרו צומצמו המחלוקות בין הצדדים (בנוגע
26 להסרת מצלמות ולעיון במסמכי הנציגות), ובהחלטה באותו היום הוריתי על פיצול ההליך,
27 כך שכל אחת משתי התובעות תידון בנפרד: סוגיית פיצול הדירה, במסגרת תביעת הנציגות,
28 וסוגיית הפטור מתשלום דמי ועד בית לחברי הנציגות, במסגרת ההליך דנן (תיק מפקח
29 שמספרו 361/24).
- 30 10. ביום 22.4.2025 התקיים דיון קדם משפט בתיק דנן שבסיומו נקבע התיק לשמיעת ראיות.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/361/2024

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

11. ביום 10.9.2025 התקיים דיון הוכחות (פרוטוקול הדיון מיום זה ייקרא להלן: "**פרוטוקול ההוכחות**"). מטעם התובעת העידה גב' מלכה בורשטיין בעלת דירה בבית, ומטעם הנתבעים העידו פרדי, ובעלי הדירות גב' נעמי בן שושן ומר דן קולציה.
 12. לשם שלמות התמונה יצוין כי במהלך הדיונים בתיק המלצתי לצדדים להעביר את נושא מתן הפטור לאסיפה הכללית של בעלי הדירות על מנת שתדון בו ותקבל החלטה (גם בנוגע לפטור שניתן בעבר), אולם, לצערי, הצעתי לא התקבלה.
 13. עם זאת, ביום 26.1.2026 ולאחר שהוגשו סיכומי הצדדים, הגישו הנתבעים לתיק מסמך שכותרתו "**דוח שנתי 2025 דיזנגוף 48 נתניה**", ובו נכתב, בין היתר: "**אישור מינוי ועד ופטור מתשלום דמי ועד הבית חודשיים קדם 2025 והחל 2026 ואילך**". יצוין כי על גבי מסמך זה מצויות חתימות שונות, כפי הנראה - של חלק מבעלי הדירות בבית המשותף.
 14. בהחלטה מאותו היום, ציינתי כי שלב ההוכחות והסיכומים בתיק הסתיים ולפיכך אין לצרף מסמכים או ראיות נוספות ללא הגשת בקשה מנומקת להוספת ראיה כדין ומתן היתר לכך מהמפקח. יצוין כי מאז שניתנה החלטה זו – לא הוגשה בקשה לצירוף ראיה.
 15. על כל פנים, המסמך האמור לא צורף כדין כראיה בתיק, ולפיכך אין בכוונתי להתייחס אליו במסגרת פרק הדיון וההכרעה שלהלן.
- דיון והכרעה**
16. אקדים ואומר כי לאחר ששקלתי את טענות וראיות הצדדים החלטתי לדחות את עיקרה ורובה של התביעה (למעט, רכיב גביה מיוחדת בסך 300 ש"ח). להלן נימוקיי.
 17. כידוע, חובת השתתפותם של בעלי הדירות בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש משותף מוסדרת בסעיף 58 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**").
 18. סעיף 5(א) לתקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, החל על הבית המשותף דנן, קובע כי האסיפה הכללית של בעלי הדירות מוסמכת לקבוע את: "**דרכי ניהולו של הרכוש המשותף והשימוש בו, קביעת ההוצאות הכרוכות בכך, מינוי נציגות, אישור החשבונות והסדר העניינים האחרים הנובעים מהשכנות בבית המשותף**".
 19. אין ספק כי מתן פטור או הנחה לחברי הנציגות מתשלום חלקם בהוצאות השוטפות להחזקת הרכוש המשותף מצוי בגדר סמכותה של האסיפה הכללית, בין אם תסווג החלטה זו כחלק מקביעת דרכי הניהול של הרכוש המשותף, בין אם כחלק מקביעת ההוצאות הנדרשות, ובין אם כחלק מהסדרת יתר 'העניינים' בבית המשותף.
 20. מהו הרוב הדרוש לקבלת החלטה באסיפה הכללית של בעלי הדירות? סעיף 12 לתקנון המצוי קובע את הכלל לפיו: "**החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב דעות**" ואת החריג לו



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/361/2024

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

- 1 לפיו: "החלטה המטילה על בעל דירה חובות או תשלומים מסוג או שיעור שלא פורשו
2 בפרק ו' לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969, או בתקנון זה, או המשנה את זכויותיו, לא
3 יהיה לה תוקף לגבי אותו בעל דירה אלא אם הסכים לה".
- 4 21. על-פי פסיקת המפקחים על רישום מקרקעין - המקובלת גם עלי - החלטה על מתן פטור
5 לחברי נציגות מתשלום חלקם בהוצאות **השוטפות** להחזקת הרכוש המשותף (במובחן ממתן
6 פטור מתשלום הוצאות מיוחדות), הוא כתשלום שכר לנציגות הבית והוא נכלל בגדר
7 'הוצאה' על פי סעיף 58(א) לחוק המקרקעין שבפרק ו' לחוק המקרקעין, ולפיכך די ברוב
8 רגיל של האסיפה הכללית כדי לאשר החלטה כזו (ר' המפקח על המקרקעין (תל אביב-יפו)
9 316/10 אריה שגיא נ' נציגות הבית המשותף ברחוב שמעון בן צבי 7 גבעתיים (פורסם בנבו,
10 14.3.2011); המפקח על המקרקעין (פתח תקווה) 36/21 ארז משה נ' נציגות הבית המשותף
11 עין חי 8 הוד השרון (פורסם בנבו, 30.9.2021); המפקח על המקרקעין (פתח תקווה) 218/20
12 אנקר נ' נציגות הבית המשותף ברח' אחוזה 88 רעננה (פורסם בנבו, 13.11.2023).
- 13 22. אם כן, על פי החקיקה והפסיקה לעיל, והגם שחובת תשלום מיסי ועד בית היא חובה חוקית
14 החלה על כל בעלי הדירות, האסיפה הכללית של הבית המשותף מוסמכת להחליט על מתן
15 פטור מתשלום מיסי ועד בית שוטפים לבעלי דירות שהם חברי הנציגות, והחלטה זו מחייבת
16 את כלל בעלי הדירות גם את המתנגדים לה, ולשם כך די ברוב רגיל באסיפה הכללית.
- 17 23. בענייננו, אין חולק כי אין בנמצא החלטה כתובה ופורמלית של אסיפת בעלי הדירות
18 הפוטרת את הנתבעים מתשלום ההוצאות האמורות. בהיעדר תיעוד כתוב, קשה לבחון האם
19 ההחלטה התקבלה כדין, מתי התקבלה, האם נמסרה הודעה לבעלי הדירות והאם התקבלה
20 ברוב הדרוש על פי חוק המקרקעין. ואולם, אף שלכתחילה ודאי שנדרשת החלטה מתועדת
21 וכתובה של האסיפה הכללית של רוב בעלי הדירות בבית לשם מתן הפטור, ועוד טרם מתן
22 הפטור, לא די בכך כדי למצות את הדיון בעניין זה, וזאת משלושה טעמים עיקריים –
- 23 ראשית, הפסיקה קובעת כי אסיפה כללית של בעלי דירות רשאית להכשיר גם **בדיעבד**
24 החלטה שהיה צריך לקבל את אישורה ובכך לרפא את הפגם שבאי קבלת הסכמתה של
25 האסיפה הכללית מראש (ע"א 93/84 שלמה קדמי נ' יערי קווין, פ"ד מ(1), 724 (1986)).
26 משקיימת אפשרות לאשרור בדיעבד הדבר מלמד כי אין בהיעדר החלטה או תיעוד כתוב
27 שלה, כשלעצמן, להקים עילה לשלילת פטור (ככל שניתן);
- 28 שנית, בפסיקה הוכר כי ייתכנו מקרים שבהם הסכמה שהתגבשה בין בעלי הדירות עשויה
29 לקבל תוקף מחייב, הגם שאין לה ביטוי כתוב בתקנון או בספר ההחלטות של אסיפת בעלי
30 הדירות, ובלבד שתוכח בראיות מספיקות (ע"א 815/81 כליפא נ' שאול, פ"ד לו(3), 78, 83
31 (1982);



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/361/2024

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

1 שלישית, על פי הפסיקה אין להחיל על אסיפות בעלי הדירות ועל התנהלות נציגויות מגוונים
2 משפטיים סבוכים ופורמליים, נוכח אופיין שהוא לרוב בלתי מקצועי [ר' עש"א (מחוזי ת"א)
3 35916-07-21 אהרון לידסקי נ' נציגות הבית המשותף מרח' וילסון 4 תל אביב (פורסם
4 בנבו, 6.2.2022)].

5 24. על רקע האמור לעיל, אבחן להלן את הראיות שהוצגו לפניי.

6 25. הנתבעים צרפו מכתב מטעמה של גב' נעמי בן שושן (נספח 8 לכתב ההגנה) שלפיו בשנת 2019
7 השתתפה באסיפת בעלי דירות שבה נבחר פרדי כחבר נציגות והוא החליף את מר צחי
8 פרלשטיין שקדם לו. עוד סוכם באותה אסיפה להמשיך 'במסורת' לפיה חברי הועד לא
9 משלמים דמי ועד שוטפים אלא רק הוצאות חריגות כמו כל הדיירים.

10 26. על דברים אלו חזרה גב' בן שושן הן בדיון קדם המשפט מיום 22.4.2025 (שוי 8-11 בעמ' 2
11 לפרוטוקול), והן כשהעידה בפניי בחקירתה הראשית וציינה כי היא מתגוררת בבניין משנת
12 2010 וכי ממועד זה היה ידוע שחברי הוועד לא משלמים מסי ועד בית שוטפים, וכי גם חברי
13 הנציגות אשר קדמו לנתבעים, לרבות חבר הועד שקדם למר פרלשטיין (מר סקסטיין), לא
14 שילמו מסי ועד בית שוטפים רק הוצאות מיוחדות:

15 "ש: הנציגים הקודמים שילמו וועד?"

16 ת: לא, זה היה הנוהל. כשאני הגעתי אמרו לי שהוועד לא משלם וועד. הוא משלם את
17 החריגות."

18 ובהמשך -

19 "לשאלת המפקח האם הנושא עלה בצורה רשמית עם פרוטוקול באספה, זה היה נוהל של
20 שנים על שנים, מאז הקמת הבניין. אני לא יודעת אם זה היה פורמלי בכתב. כל הבניין ידע
21 שהוועד לא משלם..."

22 (שוי 8-10, 13-15 בעמ' 4 לפרוטוקול ההוכחות, ור' גם שוי 46-50 בעמ' 3, שוי 1-6 בעמ' 4
23 לפרוטוקול ההוכחות).

24 27. בהמשך, בחקירתה הנגדית כשנשאלה על כך ע"י ב"כ התובעת, השיבה:

25 "ש: את היית באסיפה והצבעת בעד?"

26 ת: כן.

27 ש: יש לך עותק?

28 ת: לא, אני לא שומרת דברים כאלה.

29 ש: לוועד יש עותק?



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/361/2024

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

1 ת: אני לא יודעת אם יש עותק. אבל כולנו ישבנו בדירה אחת והסכמנו על זה.

2 ש: אז אני מבין שהסכמת כי גם הוועד הקודם לא שילם?

3 ת: לא. זה היה נוהל בבניין. הוועד לא משלם.

4 ש: ואת הצבעת?

5 ת: כן.

6 ש: ...את אומרת שזה היה ככה בבניין אז למה צריך להצביע?

7 ת: כי העבירו את הוועד בבניין. הצבענו על החלפת וועד וסיכמנו שגם הוועד הנוכחי לא

8 ישלם.

9 ש: פעם ראית את הפרוטוקול הזה?

10 ת: לא. כולנו היינו באותה דירה". (ר' שוי' 30-43 בעמ' 4 לפרוטוקול ההוכחות).

11 28. הנה כי כן, אף שאין חולק כי פרוטוקול והחלטה כתובה של האסיפה הכללית בדבר מתן
12 פטור - אינם בנמצא, לא עלה בידי התובעת לקעקע את גרסת הנתבעים - שהוצגה באמצעות
13 גב' בן שושן, כי אכן התקיימה פגישה או אסיפה של בעלי הדירות בשנת 2019 ובמסגרתה
14 הוחלט להמשיך וליתן פטור מתשלום מסי ועד הבית השוטפים לנתבעים כפי שניתן לחברי
15 הנציגות שקדמו להם (מר פרלשטיין ומר סקסטיין) וכפי שהיה ידוע לכל בעלי הדירות בבניין.

16 29. זאת ועוד, עדותה של גב' בן שושן אף נתמכת גם במכתבים של בעלי דירות אחרים שהוצגו
17 לפני במסגרת הליך זה. כך, לדוגמה, מר דוד סבן (בעליה של דירה הרשומה כחת חלקה 14)
18 ציין במכתבו (נספח 6 לכתב ההגנה) כי ביום 5.5.2019 היה נוכח בעת מינוי פרדי כועד הבית
19 והוא מודע לכך שחברי הוועד פטורים מתשלום חודשי לוועד הבית. עוד ציין מר סבן במכתבו
20 כי הוא הדייר הוותיק ביותר כיום בבניין וכי כל נציגי הוועד הקודמים היו פטורים מתשלום
21 חודשי לוועד הבית. גם מר יעקב לילינג (תת חלקה 7) ציין במכתבו כי ידוע לו שפרדי מונה
22 לוועד הבית בשנת 2019 וכי הוא פטור מתשלום מסי ועד הבית למעט תשלומים חריגים
23 (נספח 10 לכתב ההגנה).

24 30. נוסף לכך אציין כי מבין העדויות שנשמעו לפני מצאתי את עדותה של גב' בן שושן מטעם
25 הנתבעים כעדות הרלוונטית ובעלת המשקל הרב ביותר לענייננו, משום שהיא העדה היחידה
26 - שאינה בעלת דין, שהיה ביכולתה להעיד על האסיפה שהתקיימה בשנת 2019, על החלטה
27 שנתקבלה במסגרתה, ועל הנוהג בעת שכיהנו חברי הנציגות שקדמו לנתבעים.

28 31. מנגד, העדה היחידה מטעם התובעת, גב' בורשטיין, העידה כי היא בעלים של דירה בבית רק
29 החל משנת 2022 (שוי' 12-13 בעמ' 1 לפרוטוקול ההוכחות) ולא הכירה את הנציגות הקודמת
30 (שוי' 5-6 בעמ' 3 לפרוטוקול ההוכחות), כך שלא מצאתי את עדותה רלוונטית לענייננו, ולא



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/361/2024

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

- 1 היה בה לסתור את הגרסה העובדתית שהציגה גב' בן שושן בעדותה. אוסיף כי גם מר
2 קולצ'יה שהעיד מטעם הנתבעים ציין כי רכש את הדירה רק בסוף שנת 2021 (שוי' 24-25 בעמ'
3 5 לפרוטוקול ההוכחות), ומן הסתם, לא יכול להעיד על ההתנהלות בבית המשותף בתקופה
4 שקדמה לרכישת דירתו.
- 5 32. אמנם, יש טעם לפגם בכך שאין עיגון בכתובים של החלטת אסיפת בעלי הדירות, אולם על
6 פי חומר הראיות שלפניי שוכנעתי כי אכן התקבלה החלטה על ידי בעלי הדירות בשנת 2019
7 אשר מאמצת את הנוהג הקיים בבית - נוהג שמשמעותו הסכם שלפיו אין גובים דמי ועד
8 שוטפים מחברי הנציגות.
- 9 33. עוד אדגיש כי התובעת לא העלתה כל טענה בעניין הפטור במשך השנים מאז רכשה את
10 דירתה, אלא רק בעקבות הגשת התובענה כנגדה בעניין פיצול הדירה, ולמעשה, רק עם הגשת
11 תובענה זו ביום 1.12.2024. על-כן, אף אם היה מקום לקבוע כי הפטור שניתן לחברי
12 הנציגות, מאחר שלא עוגן בהחלטה כתובה, נעדר תוקף חוקי, לא היה בכך כדי להצדיק
13 השבה רטרואקטיבית כפי שנתבע בתביעה דנן, אלא רק את שינוי ההסדר מיכאן ולהבא
14 בלבד. לדידי, משלא העלתה התובעת כל טענה או דרישה בעניין מאז רכשה את הדירה,
15 ובשים לב לעדותה של גב' בן שושן, שלא נסתרה, לפיה: "**כל הבניין ידע שהועד לא משלם**",
16 ביטאה התובעת בהתנהגותה הסכמה מכללא להסדר הפטור - עליה היו רשאים הנתבעים
17 כחברי הנציגות להסתמך, דבר היוצר מניעות כלפי התובעת לדרוש מהם תשלום
18 רטרואקטיבי [ר' עש"א (מחוזי חי') 10493-07-11 **אייל מנחם נכסים בע"מ נ' נציגות הבית**
19 **המשותף, ברח' המגינים 53, חיפה** (פורסם בנבו 24.10.2011); ע"א 1688/00 **נציגות**
20 **הדיירים במצפה ורדיה נ' ברוך** (פורסם בנבו 4.3.2002); ע"א 11355/07 **נאוה שמחון כלפון**
21 **ביטון נ' נציגות הבית המשותף ברחוב אורוגואי 31 קרית יובל** (פורסם בנבו 5.8.2008)].
- 22 34. מעבר לכך, התובעת בחרה למקד את כל טענותיה במישור הפורמאלי בלבד - העדר עיגון
23 כתוב של הנוהג או של החלטת האסיפה הכללית, אך זאת מבלי שהציגה תשתית ראייתית,
24 ולו מינימאלית, המלמדת שנוהג זה או החלטה זו פוגעת בזכויותיה בדרך כלשהי. התובעת
25 לא הראתה כי 'עלות' הפטור שניתנה לחברי הנציגות משיתה עליה עלות גבוהה יותר, גורמת
26 לחסרון כיס בקופת הבית המשותף, או פוגעת באיכות שירותי התחזוקה הניתנים לו. זאת,
27 בפרט לנוכח העולה מחומר הראיות, לפיו פרדי מספק לבית המשותף שירותי תחזוקה
28 שוטפים ומתקן תקלות ברכוש המשותף, וזאת כנגד הפטור שניתן לנתבעים מדמי הוועד
29 השוטפים (עדות גב' בורשטיין שוי' 10 בעמ' 3 לפרוטוקול ההוכחות; עדות מר קולצ'יה שוי'-41
30 40 בעמ' 6 לפרוטוקול ההוכחות; עדות פרדי שוי' 44-50 בעמ' 7 לפרוטוקול ההוכחות; נספח 7
31 לכתב ההגנה). במצב דברים זה, **נטל ההוכחה** כי מתן פטור מתשלום מסי ועד שוטפים
32 לחברי הנציגות מטיל נטל תשלומים כבד על יתר בעלי הדירות, מוטל לפתחה של התובעת,
33 ואין לקבל טענה לתשלום ביתר רק מעצם קיומו של הפטור.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/361/2024

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

35. טענה נוספת שהעלתה התובעת היא כי על הנתבעים להשיב לה סך של 1,000 ש"ח ששולמו במזומן לקופת הבית המשותף, וכי סכום זה "נגנב" על ידי פרדי. מדובר בטענה חמורה המחייבת ראיות משמעותיות, אך היא נטענה בעלמא ולא הוכחה כנדרש. אין חולק כי התובעת, באמצעות אביה, שילמה - בנסיבות מעוררות תהייה ושלא הובררו עד תום בגדרי ההליך דנו, את הסכום האמור במזומן, ובגינה הוצאה לה קבלה שבה צוין כי התשלום נמסר ב"מתנה" לנציגות (סעי' 14-18 לכתב התביעה).
36. בחקירתו הנגדית העיד פרדי כי הסכום שנתקבל לא הופקד בחשבון הבנק של הנציגות, אלא שולם ישירות ובמזומן למנקה ולגן (שוי' 38-46 בעמ' 9 לפרוטוקול ההוכחות). התובעת לא הביאה כל ראיה הסותרת את גרסתו של פרדי או התומכת בטענה כי פרדי לקח סכום זה לכיסו ולא הוציאו לטובת הבית המשותף.
37. בהקשר זה אציין, כי בניגוד לנטען על ידי התובעת בסיכומיה, איני רואה את תשובתו של פרדי בשוי' 28 בעמ' 9 לפרוטוקול ההוכחות ("קניתי עם זה סיגריות") כהודאה בכך שנטל 100 ש"ח מתוך ה- 1,000 ש"ח לכיסו, שכן התרשמתי כי פרדי השיב לשאלת ב"כ התובעת באופן ציני ואף מתריס כלפי ב"כ התובעת, ואין להסיק מתשובה זו מסקנות ראייתיות לחובתו של פרדי. משכך, מצאתי לדחות את התביעה גם ברכיב זה.
38. זאת ועוד, בסיכומיה העלתה התובעת לראשונה טענה שלא בא זכרה בכתב התביעה ולפיה על הנתבעים להשיב לקופת הבית המשותף גם את שכר טרחת עו"ד שנגרע ממנה לצורך ייצוג הנתבעים בהליך זה וזאת כפי שהתברר לה במסגרת גילוי המסמכים (סעיפים 24-25). אלא שהתובעת לא ביקשה לתקן את כתב התביעה בעקבות גילוי המסמך הנטען, לא ניתן היתר לתיקון כתב התביעה, ואף לא נשמעו טענות וראיות בנושא זה. משכך, מדובר בהרחבת חזית אסורה, ודין הטענה להידחות.
39. כאמור לעיל, הפטור שניתן לחברי הנציגות הוא עבור השתתפותם בהוצאות השוטפות להחזקת הרכוש המשותף ולא עבור הוצאות לגביה מיוחדת. התובעת טענה כי סך של 300 ש"ח עבור הוצאות מיוחדות לתיקון דלת הכניסה שנגבו בשנת 2021 לא שולמו על ידי הנתבעים. בעדותו אישר פרדי כי לא שילם את הסך האמור זאת משום שפירק את הדלת הישנה וביצע עבודות שונות בתמורה לכך (שוי' 41-42 בעמ' 7 לפרוטוקול ההוכחות). בהמשך העיד: "לגבי ה-300 ש"ח, אני מוכן להשיב אותם. אם זו הבעיה." (שוי' 1 בעמ' 9 לפרוטוקול ההוכחות).
40. מאחר שהפטור שניתן לנתבעים הוא עבור השתתפות בהוצאות שוטפות בלבד ולא עבור הוצאות לגביה מיוחדת או עבור עבודות שונות, אני מורה לנתבעים לשלם לקופת הבית המשותף סך של 300 ש"ח עבור ההוצאות לגביה מיוחדת משנת 2021.

32



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/361/2024

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

1

סוף דבר

2

41. לאור האמור לעיל, התביעה נדחית ברובה.

3

42. הנתבעים ישלמו לקופת הבית המשותף סך של 300 ש"ח. התשלום יבוצע בתוך 7 ימים

4

ממועד מתן פסק הדין באמצעות העברה בנקאית ישירות לחשבון הנציגות. העתק

5

מהאסמכתא על ביצוע התשלום יועבר לתובעת בתוך 7 ימים לאחר מכן.

6

43. בנסיבות המקרה דנן, לאחר שנתתי דעתי לכלל טיעוני הצדדים, לא מצאתי מקום לחייב את

7

מי מהצדדים בהוצאות ההליך וכל צד יישא בהוצאותיו.

ניתן היום, 23 במרץ 2026, ה' ניסן תשפ"ו, בהעדר הצדדים.

o

ארז שטיינברג
מפקח על רישום מקרקעין
נתניה