



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות - שלוחת אשדוד

מס' תיק: 12/27/2024

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

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין אלעד אזר

תובעת	1	ולריה רוטקובסקי, ת"ז המלך עמרי 3, אשדוד טל': 0533347496
	נגד	
נתבעת	1	נציגות הבית המשותף ברח' המלך עמרי 3, אשדוד באמצעות: נציגי הוועד דימישין גרגורי וסומנקוב אנה המלך עמרי 3/43

פסק דין

בלב המחלוקת שלפני עומדת השאלה האם נציגות הבית המשותף מחויבת לתקן את כל הליקויים בקירות החיצוניים של הבית המשותף במימון כספי הקופה המשותפת, או שמא היא רשאית לדרוש מהתובעת, וכל בעל דירה אחר, לממן על חשבוננו את התיקונים הנדרשים.

1. התובעת היא בעלת דירה מס' 3 בבית המשותף שברח' המלך עמרי 3 בעיר אשדוד, הרשום בפנקס הבתים המשותפים כגוש 2396 חלקה 23 להלן: **הבית המשותף**. לא למותר לציין כי עפ"י צו רישום הבית המשותף והתקנון המוסכם, הבית המשותף הוכרז כ"בית מורכב" בהתאם לסעיף 59 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: **חוק המקרקעין**). הבית המשותף מורכב ממבנה אחד ובו 3 אגפים ובסה"כ מצויות בו 48 דירות. דירת התובעת מצויה באגף 3 ורשומה כתת חלקה 36. אגף זה כולל את חלקות משנה 30-48. סעיף 6 לתקנון המוסכם מורה כי בעלי הדירות בכל אגף יבחרו נציגות שתנהל את הרכוש המשותף השייך לאותו אגף.

2. הנתבעת היא הנציגות הנבחרת של אגף 3 בבית המשותף.

3. יוער כי התביעה, כפי שנוסחה כותרת כתב התביעה, הוגשה כנגד הנציגות וכן כנגד שני חברי הנציגות באותה עת: גרגורי דימישין ואנה סומנקוב. בכך שגתה התובעת שכן נציגות הבית המשותף היא אישיות משפטית נפרדת ועצמאית, שלה הוקנו סמכויות מכח חוק המקרקעין והתקנון המצוי לצורך בצוע תפקידה, לרבות הסמכות להיות צד בכל הליך משפטי (ראו סעיף 69 לחוק המקרקעין). על כן אין מקום לצרף את חברי הנציגות, אשר במקרה דן ממילא הוחלפו באחרים, כנתבעים בתיק, מקום בו מבוקש סעד כנגד נציגות הבית המשותף. לפיכך, אני מורה על מחיקת ה"ה דימישין וסומנקוב מגדר כתב התביעה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות - שלוחת אשדוד

מס' תיק: 12/27/2024

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

תמצית טענות התובעת

4. במהלך חודש ינואר 2024 התגלתה נזילה לתוך דירת התובעת שמקורה בחלחול מי גשם מהקיר החיצוני פנימה, בשל ליקויי איטום בקיר. במקביל התגלו נזילות דומות בדירות אחרות בבית המשותף.
5. באסיפה שהתקיימה ביום 27.1.24 הציעה הנתבעת כי היא זו שתממן מכספי הקופה המשותפת את הטיפול בתפרים האנכיים בקיר החיצוני הרלבנטי, לאחר שכל דייר ישלם את חלקו היחסי, אך בכל הנוגע לטיפול בתפרים הרוחביים ובליקויים נוספים בקיר החיצוני, אזי כל דירה תשא בעצמה בעלות תיקון הקיר הסמוך לדירתה. התובעת הודיעה כי פתרון זה אינו מקובל עליה.
6. עוד ציינה התובעת כי שני בעלי מקצוע שהזמינה לבחינת הרטיבות בדירתה הודיעו לה כי ככל שהנציגות תבצע רק תיקון חלקי של הקיר החיצוני לא יסכימו להעניק אחריות על העובדה שתבוצע.

תמצית טענות הנתבעת

7. בשנים האחרונות היה קיים נוהג בבית המשותף לפיו איטום ליקויים בקירות החיצוניים נעשה על חשבון בעלי הדירות אשר דירתם סבלה מנזקי רטיבות. כך, 14 מתוך 19 דירות באגף בצעו תיקונים בקיר החיצוני על חשבונם.
8. נוכח התנגדות התובעת לממן את תיקון הליקויים בקיר החיצוני, כינסה הנתבעת אסיפה של בעלי הדירות. במסגרת אסיפה זו הוחלט על דעת רוב המשתתפים כי תיקון על חשבון הקופה המשותפת יבוצע רק עבור התפרים האנכיים בקיר החיצוני, ואילו תיקון בתפר אופקי ימומן מכיסו של כל בעל דירה רלבנטי, כפי שנעשה עד לאסיפה זו.
9. עוד טענה הנתבעת כי התובעת התקינה מזגן על הקיר החיצוני ומקור הרטיבות הנטענת על ידה הוא כתוצאה ממעבר צינור הניקוז מיחידת המזגן הפנימית, העובר דרך הקיר החיצוני ובשל כך שנקודת הפריצה בקיר אינה אטומה.

הדיון ביום 9.9.24

10. לדיון שהתקיים לפני התייצבה התובעת וכן מי שהיו חברי הנציגות במועד הגשת כתב התביעה וכתב ההגנה. ברם, התברר כי ביום 23.5.24 התקיימה אסיפה של בעלי הדירות במסגרתה נבחרה נציגות חדשה הכוללת רק את יו"ר הנציגות, אנדרי מדירה 33.
11. משום מה אנדרי לא התייצב לדיון שנקבע, על אף שכיום הוא החבר היחיד בנציגות הבית המשותף, ועל כן היחיד המוסמך לנהל בשמה את ההליך ולהתייצב לדיונים. ניתן היה ליתן פסק דין במעמד צד אחד נגד הנתבעת, בהתאם לתקנה 75 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018. עם זאת, מצאתי לנכון לשמוע את דברי מר דימשין (באמצעות אשתו) וגב'



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות - שלוחת אשדוד

מס' תיק: 12/27/2024

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

סומנקוב, אשר כיהנו במועד הגשת התביעה כחברי הנציגות ואף הגישו בשמה את כתב ההגנה.

דיון והכרעה

12. בסעיף 52 לחוק המקרקעין הוגדר רכוש משותף כך:

"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."

13. סעיף 3.א לתקנון המוסכם של הבית המשותף דגן מורה כי הרכוש המשותף שבתחומי כל אגף (למעט הקרקע) יהיה צמוד לדירות שבאותו אגף.

14. סעיף 5.א לתקנון מורה כי "חובת ההשתתפות בהוצאות האחזקה של הרכוש המשותף תחול על כל בעלי הדירות שבאותו אגף בהתאם ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה לסך שטח הרצפה של כל הדירות באותו אגף".

15. סעיף 3(א) לתקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: התקנון המצוי), מורנו לאמור: "בעל דירה זכאי לדרוש מהנציגות שתבצע כל תיקון בבית או ברכוש המשותף, שאי ביצועו עלול לפגוע בדירתו או בערכה."

16. חובה מוחלטת זו היא ללא קשר לשאלה האם הליקוי נובע ממעשיה של נציגות הבית המשותף או ממעשיו של בעל הדירה, ממחדליהם או מכל סיבה אחרת. כלשון המלומד פרופ' י' ויסמן, בספרו דיני קניין - בעלות ושיתוף (תשנ"ז-1997), עמוד 482: "אם יש בדירה דבר הטעון תיקון שיש בו כדי לגרום נזק לדירה אחרת, חייב בעל דירה לבצע את התיקונים הדרושים למניעת הנזק."

17. הואיל ואין כל מחלוקת כי הקירות החיצוניים של הבית המשותף מהווים רכוש משותף, די באמור בסעיף 5 לתקנון המוסכם, במשולב עם סעיף 3(א) לתקנון המצוי כדי להטיל על נציגות האגף הרלבנטי את החובה לממן מכספי הקופה המשותפת את עלות התיקונים הנדרשים ברכוש המשותף, לרבות הקירות החיצוניים, וככל שאין די כספים בקופה המשותפת מחובתה של הנציגות לבצע גבייה מכל בעלי הדירות באגף, אשר כל אחד מהם נדרש לשלם את חלקו היחסי, כפי שנקבע בתקנון.

18. סעיף 12(ב) לתקנון המצוי מורה כך: "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 בעל דירה אלא אם הסכים לה."



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות - שלוחת אשדוד

מס' תיק: 12/27/2024

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

19. בהקשר זה אפנה לעש"א (מחוזי חיפה) 10493-07-11 אייל מנל נכסים בע"מ נ' נציגות הבית המשותף ברח' המגינים 53 חיפה (נבו, 24.10.11) שנסיונותיו שונות מהמקרה שלפניי אך האמור בו רלבנטי ונכון גם בעניינו:

"ככל שבעלי היחידות בבית המשותף מסכימים ביניהם לחלוקה כלשהי של תשלום דמי האחזקה השוטפים, כי אז איש לא יעמוד בדרכם. ואולם, תוקפה המחייב של ההסכמה יכול להיות יפה אך ורק כל עוד יש הסכמה בין בעלי היחידות לחלוקה שנקבעה. משעה שאחד מבעלי היחידות אינו מסכים לחלוקת הנטל באופן שונה מזה שנקבע בחוק או בתקנון הבית המשותף, או חוזר בו מהסכמה שניתנה קודם לכן, לא ניתן עוד ללכת בדרך זו.

...

ואולם, כאמור לעיל, תוקפו של ההסדר היה יפה כל עוד קיימת הסכמה לנהוג לפיו. מהשלב שבו חזרה בה המערערת מההסכמה לנהוג על פי ההסדר שנהג, אין עוד אפשרות לחייבה לנהוג לפיו...

...

נוהג, שיש בכוחו לחייב את מי שאינו מסכים לו, יכול להתקיים אך ורק במקום בו קיים חלל שלא הוסדר בחוק, ורק כאשר הציבור עליו חל הנוהג, מקבל את הנוהג על עצמו מתוך הכרה שחובה לנהוג לפיו. נוהג אינו יכול לחייב את מי שאינו מסכים לו, מקום בו המחוקק אמר את דברו."

20. לפיכך, החלטת האסיפה מיום 27.1.24, לפיה על בעלי הדירות לממן מכיסם את הליקויים ב"תפר האופקי" שבקיר החיצוני של דירתם, אין לה תוקף כלפי התובעת והיא אינה מחייבת את התובעת.

21. בזהירות המתבקשת, אציין כי בעל דירה אשר נתן הסכמתו המפורשת למתווה שהציעה הנציגות באותה אסיפה, ובהמשך לכך מימן מכיסו תיקונים שנעשו בקיר החיצוני של דירתו, לא יוכל היום לחזור בו מהסכמתו ולדרוש מהנציגות שיפוי כספי בגין הוצאות התיקון. עם זאת, כיום כל בעל דירה, לרבות מי שבעבר פעל בהתאם לנוהג שהיה קיים בבית המשותף, רשאי לדרוש מהנציגות לפעול לתיקון כל ליקוי ברכוש המשותף על חשבון הקופה המשותפת.

22. אשר לטענות הנתבעת לעניין התקנת מזגן בדירת התובעת: שוכנעתי על סמך דברי התובעת בכתב תשובתה והעתק חשבונית מס שהגישה, כי התובעת לא בצעה כל שינוי בקיר החיצוני לשם התקנת מזגן דירתה ולא בצעה כל שינוי בתשתית עליו הוא מונח אלא החליפה מזגן ישן במזגן חדש באותו המיקום ועל בסיס אותה תשתית. על כן, יש לדחות טענת הנתבעת בהקשר זה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות - שלוחת אשדוד

מס' תיק: 12/27/2024

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

23. לאור כל האמור לעיל הנני לקבל את התביעה ולהורות לנתבעת – נציגות הבית המשותף, למלא את חובתה לתקן את הליקויים הקיימים בקיר החיצוני הרלבנטי, כאשר המימון יגיע מכספי הקופה המשותפת וכאשר על הנתבעת להפעיל לשם כך את סמכויותיה.
24. אשר על כן אני מורה כדלקמן:
- א. תוך 14 יום הנתבעת תקבל לידה הצעת מחיר מאת בעל מקצוע מיומן ומנוסה בתחום של איטום קירות חיצוניים, וזאת לצורך תיקון כל ליקויי האיטום הקיימים בקיר החיצוני דרכו מחלחלים מים לדירת התובעת, לרבות תפרים אנכיים, תפרים אופקיים, חורים, חיפוי שבור. מומלץ לקבל את הצעת המחיר מאת "א.ב. עבודות בניין בגובה" אשר כבר בצעו עבודות איטום בחלקיות בקיר החיצוני הרלבנטי. ניתן לקבל הצעת מחיר נוספת מגורם אחר.
- ב. הנתבעת תכנס תוך 21 יום אסיפה שלא מן המניין בה יוצג פסק דין זה וכן הצעת המחיר ובמסגרתה חובה על בעלי הדירות לאשר את היקף הגבייה המיוחדת הכולל הנדרש, לשם מימון עלויות התיקון.
- ג. כל בעל דירה באגף 3 יישא בחלקו היחסי בגובה הגבייה המיוחדת בהתאם לתקנון.
- ד. תוך 30 יום על הנתבעת להתקשר בהסכם עם גורם המקצוע שנבחר לבצוע העבודות ולוודא תחילת עבודה.
25. הוצאות ההליך: הנתבעת תשא בהוצאות התבועה בסך של 800 ₪ לתשלום תוך 30 יום. ניתן לקזז הוצאות אלו מחלקה היחסי של התובעת בעלות עבודות התיקון עליהן הוריתי בפסק דין זה.

ניתן ביום 9 ספטמבר 2024, ו' אלול תשפ"ד, בהעדר.

אלעד אזר
מפקח על רישום מקרקעין