



**משרד המשפטים**  
**לשכת המפקח על רישום המקרקעין**  
**ירושלים**

**בפני כב' המפקח א. סילברמן**

תאריך: 02.12.18  
תיק: 120/18

רשום עם אישור מסירה  
תוית רישום מס':

לכבוד

עו"ד משה בן ארי - רחוב עליאש 5, ירושלים 94586  
עו"ד נירה גראפי- מלכין - י.ד. ברקוביץ 4, מגדל המוזיאון, תל אביב  
עו"ד עידית רונן - רחוב אלקחי 6א', תל אביב 6949706  
אמיליה שופמן - רחוב אלפסי 28, ירושלים  
אסתר חביב - רחוב אלפסי 28, ירושלים  
שטיין שרה רות - רחוב אלפסי 28, ירושלים  
מרבר מרים ו- וקשטוק אדי - רחוב אלפסי 28, ירושלים  
ירושלמי בנימין - רחוב אלפסי 28, ירושלים  
סטנגי יעקב ו- משיש אלגרה 0 רחוב אלפסי 28, ירושלים

**בענין: נונה טולדנו נגד נציגות הבית המשותף ואח'**

מצ"ב מועבר אליך עותק מהמסמך(ים) הבא(ים):

**פסק-דין** ☒



רחוב בן יהודה 34 (מגדל העיר), ירושלים  
קבלת קהל: ימים א' - ה' שעות 08:30 - 12:30  
☒ ת"ד 2093 ירושלים 91020  
☎ 02 - 6244704 ☎ 02 - 5696162



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/120/2018

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

בפני כבוד מפקח בכיר על רישום מקרקעין אורן  
סילברמן

נונה טולדנו ת.ז. 306639998  
ע"י ב"כ עו"ד בן ארי משה  
מרחוב עליאש 5, ירושלים

התובעת :

- נ ג ד -

1. נציגות הבית המשותף  
ע"י ב"כ עו"ד נירה גארפי מלכין  
מרחוב ברקוביץ 4, תל אביב – יפו

הנתבעים :

2. עו"ד עידית רונן  
מרחוב אלקחי מרדכי 6, תל אביב – יפו

3. שופמן אמיליה  
מרחוב אלפסי 28, ירושלים

4. חביב אסתר  
מרחוב אלפסי 28, ירושלים

5. שטיין שרה רות  
מרחוב אלפסי 28, ירושלים

6. מרבר מרים  
מרחוב אלפסי 28, ירושלים

7. וקשטוק אדי  
מרחוב אלפסי 28, ירושלים

8. ירושלמי בנימין  
מרחוב אלפסי 28, ירושלים

9. סטנגי יעקב  
מרחוב אלפסי 28, ירושלים

10. משיש אלגרה  
מרחוב אלפסי 28, ירושלים

מס' תיק: 1/120/2018

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

## פ ס ק ד י ן

מבוא

1. הליך זה עניינו בבית המשותף ברחוב אלפסי 28 ירושלים הבנוי על חלקה 63 בגוש 30025. הבית נרשם בפנקס הבתים המשותפים ועל ניהולו חל תקנון מוסכם.
2. מסגרת ההליך מבקשת התובעת להכריז על הבית כ"בית מורכב" ולקבוע כי יחידתה הינה אגף נפרד בבית שאינו מחוייב בתשלום מיסי נציגות לנתבעת 1. בנוסף עתרה התובעת לחייב את הנתבעת 1 להשיב לה סך של 11,567 ₪ וזאת בגין הוצאות שהוציאה לריצוף השביל, המדרגות והרחבה המובילים לדירתה, הוצאות גינון ותיקון גג יחידתה, על פי הסכמה עם נציגות הבית.
3. הנתבעת 1 טענה כי לא היתה בבית כל נציגות ולכן גם לא היתה כל הסכמה לתשלומים הנתבעים. התובעת מתחמקת מתשלום מיסי נציגות מאז הוקמה הנציגות בבית ובכל מקרה לא יכול היה להיות הסכם לקיזוז עתידי בגין הוצאות משנת 2017. הסכומים שנתבעו הוכחו. הבית לא הוכר על ידי בעלי הדירות כבית מורכב וגם לא ניתנה החלטת מפקח המורה כאמור. אין גם כל יסוד לאמור – מערכת הביוב, המים והחשמל משותפות, שביל הכניסה משותף. גם התובעת מודה כי גג יחידתה הוא רכוש משותף ותבעה החזר בגינו. דירת התובעת לבדה לא יכולה להיות אגף.
4. לא הוגשו כתבי הגנה מטעם הנתבעים האחרים שגם לא התייצבו לדיונים ולא הגישו סיכומים.
5. יוזכר כי קדם להליך זה ההליך בתיק 1/39/18 במסגרתו תבעה הנתבעת 1 את התובעת דנן לתשלום חוב מיסי נציגות. הליך זה הסתיים בהסכמת הצדדים מיום 25.04.18 אשר נקבע בה, בין היתר, כי הוצאות ההליך בתיק 1/39/18 ידונו במסגרת פסק הדין כאן.
6. בדיון מיום 11.7.18 הוצע לצדדים הסדר דיוני לפיו ייערך על ידי ביקור במקום ויינתן פסק דין לאחר סיכומי הצדדים בנוגע לשאלה האם יש לנהל את הבית המשותף כבית מורכב ואם כן אילו חלקים יופרדו ועל ידי מי ינוהלו. בנוסף הוצע כי אפסוק בתביעה הכספית על פי סעיף 79א בנוגע לסכומים אליהם מתייחסת התובעת בסעיף 12 לכתב התביעה (לבד מהסך של 8,000 ₪).
7. ביום 26.7.18 הודיעה הנתבעת 1 כי היא מקבלת את הצעתי בדיון כאמור.
8. ביום 10.10.18 הודיעה התובעת כי גם היא מסכימה למתווה הדיוני.
9. בהחלטתי מיום 10.10.18 נתתי תוקף של החלטה להסכמת הצדדים וקבעתי פרוצדורה להגשת סיכומים וביקור במקום. בהעדר הגנה של הנתבעים הנוספים בהליך, אשר גם לא התייצבו לדיונים, הרי שגם הנ"ל מחוייבים באותו ההסדר.

מס' תיק: 1/120/2018

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

10. ביום 24.10.18 נערך ביקור במקום במעמד הצדדים ולאחריו סיכמו הצדדים בכתב את טענותיהם.

### סיכומי הצדדים

11. התובעת מתבססת בסיכומיה על פרשת בני ברית ומציגה את מבתני ההכרזה על הבית כ"בית מורכב". לטענתה הבית מחולק לשני מבנים מרוחקים ללא כל קשר בניהם, אין בבית מקלט משותף ואין מערכת הסקה משותפת. גם אין לדירת התובעת חניה צמודה. קיים בבית הסכם בעל פה בין בעלי הדירות משנת 1996 ולפיו התובעת מטפלת ומטפחת את גינת הבית ומתחזקת את הרכוש המשותף ובכך היא פטורה מתשלום מיסי הנציגות. בשנת 2012, כאשר נתבעים 9 ו-10 רכשו את דירתם, התמנו האחרונים לוועד הבית והחליטו כי על התובעת להשתתף בתשלום מיסי הנציגות. מאז שנת 2012 ממשיכה התובעת, בשל ההסכמה ההיסטורית, לטפל ולטפח את הרכוש המשותף בבית ולכן שילמה עבור תיקונים שנדרשו. התובעת טוענת כי לא פנתה לנתבעים כאשר נדרש תיקון באופן מיידי בגג דירתה מאחר וידעה כי תתקל בסירוב ולכן מימנה את התיקון מכספה האישי.

12. הנתבעת 1 טענה כי אין להענות לבקשת התובעת להכריז על הבית כ"בית מורכב" משום שדירת התובעת בנויה על אותו קיר הבית, התובעת משתמשת כשאר דיירי הבית בכניסה הראשית, אין לדירת התובעת כניסה נפרדת, התובעת עושה שימוש כשאר דיירי הבית במערכת הביוב החשמל והמים ולכן בקשת התובעת להפרדה היא מלאכותית. למעשה, דירתה של התובעת הינה חלק בלתי נפרד מהבית המשותף ולכן לא ניתן להורות על הפרדת ניהולו. הנתבעת טוענת כי כל עוד הבית אינו מורכב מאגפים אין להכריז עליו ככזה. לעניין התביעה הכספית טוענת הנתבעת לדחייתה - התובעת אינה זכאית להחזר התשלום משום שהתיקון בוצע על דעת עצמה וללא פנייה מוקדמת לנתבעת 1. גם לא הומצאו חשבוניות כדין. הנתבעת מבקשת לדחות את התביעה כולה ולחייב בהוצאות שכ"ט עו"ד.

### דיון והכרעה

#### בית מורכב

13. המסגרת המשפטית לדיון בעניינו קבועה בסעיף 59 לחוק המקרקעין הקובע כלהלן:

"(א) מקום שבית משותף מורכב ממבנים אחדים או מאגפים אחדים אשר לכל אחד מהם כניסה נפרדת או מיתקנים נפרדים (להלן - בית מורכב) ובעלי הדירות קבעו בתקנון כי הרכוש המשותף, כולו או חלק ממנו, שבתחומי כל מבנה או אגף יהיה צמוד לדירות שבאותו מבנה או אגף, או שהחזקתו וניהולו יהיו נפרדים, תחול חובת ההשתתפות בהוצאות ההחזקה והניהול של הרכוש המשותף כאמור, על בעלי הדירות שבאותו מבנה או אגף בלבד; בעלי הדירות רשאים לקבוע בתקנון שיקיימו אסיפה כללית ונציגות נפרדת לגבי אותו מבנה או אגף.

מס' תיק: 1/120/2018

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

(ב) באין קביעה בתקנון כאמור בסעיף קטן (א), רשאי המפקח להורות כי בית מורכב יתנהל כאמור בסעיף קטן (א) אם נוכח שנוסבות הענין מצדיקות לעשות כן; הורה המפקח כאמור, יקבע את חלקי הרכוש המשותף שיחול עליהם סעיף קטן (א).  
(ג) אין בקביעה שבית מורכב יתנהל כאמור בסעיף קטן (א) כדי לגרוע מהוראות החוק החלות על הרכוש המשותף בבית כאמור, שהחזקתו וניהולו לא הופרדו.

14. הצדדים אזכרו בסיכומיהם פסיקה בנוגע למקרים בהם הוכרז או לא הוכרז בית משותף כבית מורכב בהתאם להוראות סעיף 59 הנ"ל והופרד ניהול הרכוש המשותף בהתאם. אולם, יש לזכור כי ההכרעה בשאלה האמורה הינה תלויה כל מקרה וכל בית על פי נסיבותיו הקונקרטיות. אין בית אחד דומה לבית האחר. כך גם קובעת הוראת החוק הנ"ל, כי אף אם מדובר בבית מורכב, יפריד המפקח את ניהולו רק "אם נוכח שנוסבות הענין מצדיקות לעשות כן".

15. לאחר ששקלתי את טיעוני הצדדים ולאור תכונותיו הקונקרטיות של הבית דנן, כפי שהתוודעתי אליהן במהלך הביקור במקום, אני מקבל חלקית את טענת התובעת כי מדובר בבית מורכב אשר חלקים ממנו יש לנהל בנפרד.

16. כך, אין קשר פיזי בין המבנה בו דירת התובעת (מבנה I) לבין המבנה העיקרי (מבנה II) (שורות 6 ו-8 לפרוטוקול ביקור במקום).

17. כך, דירת התובעת מחוברת ישירות למונה מים בחנוכיה המרכזית אשר מותקנת בגבול החלקה (שורה 13 לפרוטוקול ביקור במקום).

18. כך, לדירת התובעת אין כל גישה לחצר השמאלית, שגם אין ממנה גישה לחלק האחורי בבית בו ממוקמת דירת התובעת (שורה 20 לפרוטוקול ביקור במקום). גם אין לדירת התובעת כל זיקה – פיזית או קניינית – לחזית הבית בה ממוקמות חניות אשר צמודות לדירות אחרות (שורה 1 לפרוטוקול ביקור במקום).

19. כך, אין בבית מערכת הסקה מרכזית משותפת לשני המבנים (שורה 22 לפרוטוקול ביקור במקום).

20. כך, אין לבית מקלט משותף (שורה 23 לפרוטוקול ביקור במקום).

21. לא הוצגו בפניי מחסנים במבנה II, ובפרט לא מחסן השייך לדירת התובעת.

22. כך, בצו רישום הבית המשותף כבר הוכרה הפרדה של הבית המשותף לשני מבנים – מבנה I בו תת חלקה 1 (דירת התובעת) ומבנה II בו תתי חלקות 8-2 (דירות הנתבעים).

מס' תיק: 1/120/2018

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

23. למעשה, בנסיבות הבית דן אין לדירת התובעת כל מתקן במבנה המרכזי או זכות קניינית ייחודית בו (לבד מהחלק ברכוש המשותף).
24. מנגד, לא ניתן לומר כי בבית דן יש מקום להכרה בהפרדה מוחלטת של ניהול המבנים בבית.
25. כך, ישנה רחבת מונים ואשפה משותפת הסמוכה לשער הכניסה לבית אשר משמש את כל בעלי הדירות, לרבות, לדירת התובעת (שורה 19 לפרוטוקול ביקור במקום).
26. כך, המעבר אל דירת התובעת במבנה I הינו דרך שביל, מדרגות ורחבה משותפים מהשער המשותף האמור (שורות 7-2 לפרוטוקול ביקור במקום). וידגש, אין כניסה מן הרחוב אל דירת התובעת אלא בדרך האמורה שאיננה מופרדת – פיזית או משפטית.
27. כך, שביל המעבר, כולל לדירת התובעת, מואר באמצעות מערכת תאורה המחוברת לחשמל המשותף המתוחזק על ידי הנתבעת 1 (שורה 18 לפרוטוקול ביקור במקום).
28. כך, לא הוכח על ידי התובעת כי דירתה מחוברת למערכת ביוב נפרדת.
29. לאור האמור הרי שבנסיבותיו של הבית דן ניתן לקבוע כי ישנה הצדקה לניהול נפרד של חלקים מן הרכוש המשותף - על התובעת לשאת לבדה בהוצאות החזקת מבנה I בו ממוקמת דירתה (תת חלקה 1), לרבות, קירות חיצוניים, גג, צנרת המים ומערכת החשמל (המשרתת, למעשה, רק את דירתה) לרבות תשלום חשבון החשמל. מנגד, על הנתבעים לשאת לבדם בעלויות הכרוכות בהחזקת מבנה II בו מצויות דירותיהם, ובכלל האמור ניקיון חדר המדרגות והחזקתו, תחזוקת הגג והקירות החיצוניים וצנרת המים המשותפת לדירות במבנה זה.
30. אולם, כל הקשור להחזקת החצר המשותפת, על כל חלקיה, יחול על כל בעלי הדירות, כולל התובעת, על פי חלקיהם בדין. בכלל האמור נכללים ניקיון וגינון החצר, הוצאות מים משותפות להשקיה וניקיון, הוצאות חשמל משותף, עלויות תאורה ואחזקת המערכת (בחדר המדרגות ובחצרות), מערכת הביוב, החזקת רחבת האשפה המשותפת וחנוקיית המים המרכזית (מחיבור מונה מרכזי ועד למונים הפרטיים).
31. יוער כי לא מצאתי מקום להורות על הפרדת הניהול בכל הקשור לחשמל המשותף לאור העובדה כי חשמל זה משרת את כל חלקי הרכוש המשותף, לרבות, תאורה במעברים בחצר המשותפת אשר משרתת בעיקר את מבנה I.
32. לשם חלוקת התשלום כאמור בפסק הדין לעיל תבצע הנתבעת 1 חישוב נפרד בתקציבה של כל הקשור לעלויות המשותפות לשני המבנים כאמור ולעלויות אשר חלות על בעלי



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/120/2018

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

הדירות במבנה II לבדם, ותגבה מבעלי מבנה I - התובעת, את חלקה היחסי בהוצאות החלות עליה בלבד.

33. הנתבעים לא ישאו בכל עלות הקשורה בתחזוקת מבנה I בו דירת התובעת ואשר החזקתו הוטלה על בעלי מבנה זה לבדם כאמור.

34. ויודגש, פסק הדין כאמור עוסק בהפרדת הניהול בין המבנים בלבד ואין בו כדי לגרוע או לשנות מזכויות קנייניות של בעלי הדירות בבית, לרבות, על פי התקנון המוסכם ובכלל האמור הקשור לחלוקת זכויות הבניה.

התביעה הכספית

35. לאחר ששקלתי את טיעוני הצדדים, ובין היתר, גם לאור הכרעתי לעיל בנוגע לניהול נפרד חלקי של המבנים בבית, ובהתאם להסמכת הצדדים אותי על פי סעיף 79א לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], תשמ"ד - 1984 אני פוסק כלהלן:

36. אני מחייב את הנתבעת 1 להשיב לתובעת סך כולל של 1,000 ₪ אשר ישולם בתוך 30 יום מהיום שאם לא כן יישא הפרשי הצמדה וריבית כדין.

37. הנתבעת 1 רשאית להודיע בכתב לתובעת כי הסכום הפסוק "ישולם" באמצעות קיזוז מחובות מיסי נציגות שוטפים החלים על התובעת ובלבד שהודעה כאמור תמסר לתובעת בכתב עד למועד שנקבע לתשלום כאמור לעיל.

38. למען הסר ספק, השבת הסכום האמור, בכפוף לתשלומים על פי ההליכים הקודמים בין הצדדים, מביאה לסילוק וקיזוז סופי של חיובי הצדדים.

הוצאות ניהול ההליכים

39. לאחר ששקלתי את שני ההליכים שפסקת ההוצאות נדרשת בגינם, לרבות, תוצאות ההליכים - קבלת התביעה דנן בחלקה ומנגד קבלת התביעה בתיק 1/39/18, ובהתחשב גם בהתנהלות הצדדים, לרבות הסכמתם הדיונית או המהותיות אשר הביאו להכרעה מהירה ויעילה בסכסוכים, ובעיקר לאור העובדה כי מכלול פסקי הדין מביא להסדרה של מערכת היחסים בבית, מצאתי לנכון לקבוע כי כל צד ישא בהוצאותיו בניהול ההליך.

40. תוצאה כאמור גם צודקת בהתחשב בהוצאות שהוציא כל צד במסגרת ההליכים (אגרות תביעה וכיוצ"ב).

41. בהתאם, אין צו להוצאות בהליך זה ובתיק 1/39/18.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/120/2018

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

רישום הערה בפנקסים

42. בהתאם לסמכותי על פי סעיף 130 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 אני מורה לרשמת המקרקעין לרשום הערה על חלקת הרכוש המשותף בבית ברחוב אלפסי 28 ירושלים הרשום בפנקס הבתים המשותפים בחלקה 63 גוש 30025 כלהלן: "קיים פסק דין בפני מפקח בכיר על רישום מקרקעין בתיק 1/120/18 בדבר קביעת כללים לניהול נפרד חלקי של המבנים בבית".

המזכירות תמציא פסק דין זה לצדדים בדואר רשום עם אישור מסירה.

ניתנה בלישכתי היום כ"ד כסלו תשע"ט, 02 דצמבר 2018, בהעדר הצדדים.



העתק מתאים למקור  
המפקח על רישום המקרקעין  
ירושלים

