



לפני המפקחת על רישום מקרקעין, חיפה
יעל ליבוביץ

תיק תביעה מס': 9/13

בענין: נציגות הבית המשותף ברח' יהודה הנשיא 8, חיפה

ע"י ב"כ עו"ד ע"י ב"כ עו"ד איתי הפלר ואח'
מדרך העצמאות 57, חיפה
טל': 04-8521343, פקס: 04-8538003

התובעת

נ ג ז

1. בולגנים מאיר ת.ז. 054295605
2. שבת יצחק ת.ז. 061320057
- נתבע 2 ע"י ב"כ עו"ד סמיר חורי
מרח' אליהו הנביא 3, חיפה, ת.ד. 835.
3. אדינאיב בלה – ניתן פס"ד
4. קלינקו סטניסלב ת.ז. 319592531
- קלינקו ילנה ת.ז. 321363806
5. מיכאלוב גיזילגיל – ניתן פס"ד
6. יוסופוב אלברט ת.ז. 307138388-ניתן פס"ד
- יוסופוב גוליה ת.ז. 307766246
7. אלביירדוב סופיה ת.ז. 312087257-ניתן פס"ד
8. יעקב יהודית ת.ז. 053565776
- יעקב יעקב ת.ז. 051512705
9. אלמוג רונית – ניתן פס"ד

הנתבעים

פ ס ק - ד י נ

בענין נתבעים מס' 1 ו-2

7. התובעת שהיא נציגות הבית המשותף ברח' יהודה הנשיא 8 חיפה הידוע כחלקה 66 בגוש 10750 (להלן: "הבית/הבית המשותף") הגישה תביעה כנגד נתבעים מס' 1 ו-2, בעליהם בנפרד של שתי דירות בבית, בה עתרו לסעד כספי שיחייב את נתבע מס' 1 לשלם לתובעת סך של 10,440 ₪, ואת נתבע מס' 2 לשלם לתובעת סך של 10,150 ₪ בעבור חלקם היחסי בהוצאות הרכוש המשותף בבית בגין השנים 2007-2012.
2. נתבע מס' 1 (להלן: "בולגנים") הגיש כתב הגנה בו טען כי במשך שנים אירעו סתימות חוזרות ונשנות בצינור הביוב המשותף בבית והללו גרמו לו להצפות ביוב בדירתו ולנזקים כספיים. בעטיין של הצפות אלו נאלץ בולגנים לעשות מעקף ביוב נפרד בעלות של 7,000 ₪. עוד טען הנתבע כי הוא מוציא על תחזוקת גינת הבית

המשותף סך מוערך של 3,000 ₪ בשנה בעבור השקיה וגיזום, וזאת מהטעם שהתובעת איננה ממלאת חובותיה ואינה מתחזקת את הגינה כראוי. לטענת התובעת אינה מתחזקת את הרכוש המשותף כראוי לרבות מתן שירותי ניקיון לקויים לבית. פסולת של דיירים מושלכת בגינת הבית הנמצאת בסמיכות לדירתו. נזקיו והוצאותיו של בולגנים מוערכים בסך של 80,000 ₪.

3. נתבע מט' 2 (להלן: "שבת") הגיש כתב הגנה מטעמו בו טען כי שילם דמי וועד; כי התובעת אינה מתפקדת באופן סביר, האינטרקום אינו פועל, אופנועים של משלוחי פיצה חונים בסמוך לדלתו ופסולת מושלכת באופן תדיר בחצר הבית.

4. ביום 22.5.13 התקיים דיון הוכחות בו העיד מטעם התובעת מר ארביב, יו"ר הנציגות. מטעם בולגנים העידו מר בולגנים, מר גחלי חביב, בעל דירה בבית ומר תומר בולגנים, בנו של בולגנים. מטעם שבת העיד מר שבת. הצדדים סיכמו טענותיהם בע"פ וחזרו בסיכומיהם על טענותיהם שפורטו לעיל.

דיון והכרעה-

שקלתי את טענות הצדדים ומצאתי כי יש לקבל את התביעה כנגד שני הנתבעים. להלן נימוקי החלטתי:

המסגרת הנורמטיבית-

5. סעיף 58 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 קובע כי:

"בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחוייבים על פי דין או המקובלים על פי הנהג".

6. על פי הדין, כל בעל דירה חייב לשאת בחלקו בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף, ועל כך דומה כי גם הנתבעים, אינם חולקים. הנתבעים חדלו לשלם בשל ביקורת שהייתה להם על אופן התנהלות הנציגות כפי שיפורט להלן.

7. ביקורת שיש לבעל דירה כלפי אופן התנהלות הנציגות או שיקול הדעת של חברה בהקצאת כספים למטרות שונות אינה מקנה לו זכות שלא לשלם דמי ועד וכן לא זכות לעכב תשלום או להתנות אותו.

8. פסיקה ענפה קבעה כי חיוביו של בעל דירה כלפי הקופה המשותפת אינם כפופים ואינם מותנים במילוי חיובים מצד הנציגות. הא לא בהא תליא. בעל דירה שבפיו ביקורת על התנהלות הנציגות – עומדת לו זכות להעלות הביקורת בפורום האסיפה הכללית של בעלי הדירות או בתביעה משפטית עצמאית שתוגש לפורום

המוסמך כדי שעמדתו תיבחן לגופה. ראה (ע"א י"ם) 58/87 דר' שלום נ. נציגות הבית המשותף ברח' בן יהודה 2 – י"ם) שם נפסק:

"בחינה של החיובים השונים על פי התקנון מעלה כי אלה הינם חיובים עצמאיים, חבותו של כל בעל דירה אינה מותנית בביצוע החיובים האחרים על פי התקנון, כמו: ניהול נכון ומסודר של פנקס הכנסות והוצאות או מתן רשות לעיין בפנקס זה ובקבלות ובמסמכים הנוגעים להן. חבותו של בעל דירה עומדת בפני עצמה גם כאשר הגורמים האחרים אינם עומדים במלוי חיוב כלשהו שהוטל עליהם".

וכן –

בית המשפט העליון ברע"א 294/87 דר' שלום, עו"ד נ. נציגות הבית המשותף ברח' בן יהודה, ירושלים קבע:

"תרופתו של מי שטוען כי דרישת תשלום היא מופרזת או כי לא נערכה ביקורת חשבונות כראוי, או כי נפל פגם אחר, היא בפניה לאסיפה הכללית, או בהעדר הסדר מניח את הדעת אל המפקח הפועל לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969". (לא פורסם)

ועוד –

בית משפט המחוזי בתל-אביב ע"א 204/79 וייזר ואח' נ. נציגות הבית המשותף:

" אין דייר פודש מציבור הדיירים ואין הנציגות חדלה ממתן שירותים, ואין זיקה בין החובות במובן זה שאי קיומה של האחת על ידי צד אחד נותנת לצד האחר לעמוד מלקיים חובתו הוא אלא לשתי החובות קיום עצמאי ושתיהן בנות אכיפה..."

התביעה כנגד בולגנים-

9. עדות מר ארביב, יו"ר הנציגות, הייתה אמינה עלי ועלה ממנה שהתובעת מקיימת רישום מסודר ומדויק של ההכנסות וההוצאות בבית. חיזוק לעדותו זו מצאתי במוצגים נ/7 ו-8/נ שהגיש בולגנים לתיק. המדובר בשתי קבלות על תשלומים לוועד הבית מהשנים 1999 ו-2000. לא היו בידי בולגנים קבלות נוספות כדי להוכיח ששילם בעבור התקופות נושא ההליך, אך דווקא העובדה שהגיש קבלות בגין תקופות קודמות מלמדת שאכן התובעת נתנה בידי מי ששילם קבלה בעבור התשלום וניהלה רישום מסודר.

10. טענותיו של בולגנים בשאלה האם שילם דמי ועד לא היו עקביות. בכתב הגנתו לא טען בולגנים כי שילם לתובעת דמי וועד, אלא הסביר זאת בכך שיש לקזז מחובו את ההוצאות שהוציא לטובת טיפוח הגינה המשותפת ולטובת בניית

מעקף לביוב המשותף אשר גרם להצפות ולנזקים לדירתו. לעומת זאת בעדותו טען בולגנים שאינו חושב שהוא חייב שבע שנים (בעמ' 13 לפרוטוקול שורה 3), אך לא זכר בעבור אילו תקופות שילם.

11. מצאתי להעדיף את גרסת התביעה ולפיה לא שילם בולגנים דמי וועד בגין התקופה נושא ההליך.

12. אקדים גם ואציין כי לא מצאתי לקבל את דרישת הקיזוז בגין הוצאות שהוציא בולגנים לתחזוקת הגינה המשותפת, אם הוציא. בתיק שהתנהל בין הצדדים בפניי כב' המפקחת ציפורה פיגנבוים שמספרו 268/02 ביחד עם 272/02 קבעה כב' המפקחת בפסקה 9 לפסק הדין כדלהלן: "הוצאות שבחר הנתבע להוציא מיוזמתו בגין טיפוח החצר הסמוכה לדירתו לא היו על דעת הנציגות ולא בתיאום עימה. הנתבע בחר לטפח רכוש בו יש גם לו חלק על דעת עצמו. משכך אין הוא זכאי לקיזוז". על רקע דברים מפורשים אלו שנפסקו בהליך הקודם בין אותם הצדדים אני מוצאת לדחות את טענת הקיזוז שהעלה בולגנים ואף לייחס לו חוסר תום לב באופן בהתנהלותו.

13. הוא הדין לגבי הוצאות שהוציא בולגנים לתיקון הביוב. הטענה כי היה קיים ליקוי בביוב המשותף נטענה על ידי בולגנים בעלמא ולא הוכחה. לא הוכח לי שההוצאות שהוציא בולגנים לתיקון הביוב נעשו בתיאום עם הנציגות או על דעתה, או שקדמה להן פנייה לנציגות בדרישה לתקן את הביוב. כבר מהטעם הזה לא מצאתי כי בולגנים עמד בארבעת התנאים שנקבעו בע"א 179/84 רוס נ' חפציבה פ"מ תשמ"ה (3) 418 כתנאי לזכות להשבת כספים לבעל דירה שביצע תיקונים ברכוש המשותף.

14. לא מצאתי לקבל גם את הדרישה לחייב את התובעת בגין נזקים שנגרמו לבולגנים מהצפות ביוב. בולגנים לא הביא ולו ראשית ראיה להוכיח את הנזקים הנטענים ואת הגורמים להם.

15. באשר לטענות בדבר תפקודה הירוד של הנציגות כפי שפורט לעיל, הללו צריכות היו להיות מועלות לפני פורום האסיפה הכללית שהיא הגוף הבוחר את הנציגות או מחליף אותה באחרת. בהיעדר מענה בפורום האסיפה הכללית שמורה לכל בעל דירה שסבור כי הנציגות אינה מתפקדת כראוי וכך גם לנתבעים הזכות להגיש תביעה כנגד אותה הנציגות, מה שלא נעשה כאן. כפי שפורש בהרחבה לעיל לא קיימת לבעל דירה שאינו מרוצה מתפקודה של הנציגות האופציה לחדול מלשלם לה. יפים דברים אלו שבעתיים מקום בו ניתן כנגדו כבר פסק דין בנסיבות דומות שקבע בפסקה 8(ג) לו כהאי לישנה:

"גם ביקורת על אופן ניהול ענייני הכספים של הבית המשותף לא יכולה להקנות לבעל דירה זכות שלא לשלם דמי ועד. הא לא בהא תליא; דמי הועד אמורים לממן את האחזקה השוטפת של הרכוש

המשותף וכל עוד תחזוקתו של הרכוש המשותף כרוכה בכספים חובה
על כל בעל דירה להשתתף בהם..."

16. בולגנים ושבת קבלו על רמת הניקיון הירודה בבית הפוגעת בעיקר באיכות חייהם בהיות דירותיהם מצויות בקומת הקרקע. כפי שפירטתי לעיל אפילו היה מוכח לי כי אכן כן לא היה בכך כדי לאפשר להם לחדול מתשלום לנציגות, לא כל שכן מקום בו מהעדויות שבאו לפניי התרשמתי כי הנציגות עושה למעלה מהדרוש למען ניקיון הרכוש המשותף. מר ארביב העיד, ועדותו לא נסתרה כי הנציגות שכרה שרותיה של מנקה לנקות את הרכוש המשותף משך שלוש שעות כל יום. ראו בעמ' 9 לפרוטוקול שורות 21-29, ואין לי אלא להצטער על כך שבעלי הדירות הדרים בבית אינם עושים מאמץ ראוי לשמור על ניקיון וטיפוח ראויים בבית.

17. לאור האמור מצאתי לחייב את בולגנים במלוא סכום התביעה.

התביעה כנגד שבת-

18. בכתב הגנתו טען שבת כי שילם דמי הוועד. טענה זו נזנחה בהמשך. בעדותו העיד שבת בעמ' 11 שורות 23-25:

"אני מוכן לשלם אני מחזק לחובות שלי אבל אני מבקש קצת להיות שווה בן כולם שלא כל הדיירים מלמעלה ייכנסו וילחצו למעלית ולא מעניין אותם מהקומה למטה." (הדגשה שלי י.ל.)

19. יתר טענותיו של שבת היו בנוגע לתפקודה הירוד של הנציגות כסיבה לאי התשלום. בהתייחס לטענותיו אלו אין לי אלא לשוב ולהפנות לדברים האמורים לעיל באשר להיעדר הזכות לחדול ולשלם מקום בו בעל דירה אינו מרוצה מתפקודה של הנציגות.

סוף דבר-

20. אני מחייבת את בולגנים לשלם לתובעת, בתוך 30 יום מהיום, סך של 10,440 ₪, הוצאות משפט בסך של 150 ₪ ושכ"ט בסך של 3,000 ₪. אני מחייבת את שבת לשלם לתובעת, בתוך 30 יום מהיום, סך של 10,150 ₪, הוצאות משפט בסך של 150 ₪ ושכ"ט בסך של 2,000 ₪. השוני בשכר הטרחה שפסקתי נקבע בשים לב לעובדה שהתביעה כנגד בולגנים היא תביעה חוזרת בגין אי תשלום דמי וועד.

ניתן בהעדר הצדדים ביום כו' בסיון תשע"ג (4.6.13).
העתקים יישלחו לצדדים.

יעל ליבוביץ

מפקחת על רישום מקרקעין

