



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות - שלוחת אשדוד

מס' תיק: 12/130/2025

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

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין אלעד אזר

תובעת

נציגות הבית המשותף רח' אבות ישורון 2, אשדוד 4

באמצעות ב"כ: מרקוביץ' אלכסנדר
אבות ישורון 2, אשדוד
טל': 0526463013,
יצחקי ליאור
אבות ישורון 2, אשדוד

נגד

נתבעים

1 ברדה עמירה, ת.ז.
אבות ישורון 2, אשדוד

2 גלדזא חתונה, ת.ז.
אבות ישורון 2, אשדוד

3 שגב עודד (נמחק/ה), ת.ז.
אבות ישורון 2, אשדוד
טל': 0542511117

4 ג'נשוילי אירמה, ת.ז.
אבות ישורון 2, אשדוד

6 טטוראשוילי איסק-גד, ת.ז.
אבות ישורון 2, אשדוד

פסק דין חלקי (נתבעת 1)

1. עסקינן בבית המשותף ברח' אבות ישורון 2 באשדוד, הרשום בפנקס הבתים המשותפים כגוש 2071 חלקה 195 (להלן: **הבית המשותף**).
2. התובעת היא הנציגות הנבחרת של הבית המשותף. הנתבעת 1 (להלן: **הנתבעת**) היא בעלת דירה הרשומה כתת חלקה 18 בבית המשותף 55 דירות (וכן יחידה בגודל 7 מ"ר שנרשמה כדירה).
3. בעקבות מכתב דרישה שנשלח אל כלל בעלי הדירות מאת מחלקת ההנדסה בעיריית אשדוד בחודש דצמבר 2019, לפיו הבית המשותף הוכרז כ"מבנה מסוכן", פעלה התובעת, לאחר היוועצות עם האגודה לתרבות הדיור, לשם קבלת הצעות מחיר ממספר קבלנים לצורך



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות - שלוחת אשדוד

מס' תיק: 12/130/2025

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

- בצוע התיקונים הנדרשים במבנה הבית המשותף על מנת שתבוטל הכרזתו כמבנה מסוכן ולבצוע שיפוץ כללי של הבניין. בשל פריצת מגפת הקורונה קידום השיפוץ התעכב למשך כשלוש שנים ולאחר מכן פעלה התובעת לקבלת הצעות מחיר מעודכנות.
4. התובעת הביאה לאישור האסיפה הכללית ביום 13.2.23 הצעת מחיר ע"ס 2,135,000 ₪ אך הוסכם כי לא יבוצעו כל העבודות אלא שכל דירה תשלם סך של 32,000 ₪, דהיינו עלות השיפוץ המוסכמת תעמוד על 1,760,000 ₪.
5. בשם הנתבעת הוגש כתב הגנה ע"י בתה, שכן נטען כי הנתבעת הינה אישה מבוגרת במצב סיעודי. בנטען כי שטח דירת הנתבעת הרשום הוא 75 מ"ר בלבד, בעוד שבבית המשותף קיימות דירות בשטח של 100 מ"ר ודירות פנטהאוז בשטח 113 מ"ר.
6. טוענת הנתבעת כי דרישת התובעת כי כל בעלי הדירות יישאו בהוצאות השיפוץ באופן אחיד עומדת בסתירה להוראות בסעיף 58 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.
7. עוד ביקשה הנתבעת כי בשל כך שהיא מתפרנסת מקצבת ביטוח לאומי יש לאפשר לה לפרוס את חלקה היחסי ל-36 תשלומים.
8. לא למותר לציין כי מטעם הנתבע 3, עודד שגב, הוגש כתב הגנה בו טען ביתר פירוט את אותה טוענה שמעלה כיום הנתבעת.
- בדיון שהתקיים בפני ביום 19.1.26 שיקפתי לתובעת את המצב המשפטי לפיו אין היא יכולה לכפות על בעל דירה לשלם סכום אחיד לצורך הניהול והתחזוקה של הבית המשותף, אשר אינו עולה בקנה אחד עם הוראות סעיף 58 לחוק המקרקעין. התובעת הסכימה כי הנתבע 3 ישלם את חלקו היחסי ועל מנת לחסוך בטרחה וחישובים מדוקדקים, הוסכם כי חלקו יעמוד על 27,000 ₪. יש לציין כי שטח דירת נתבע 3 זהה לשטח הנתבעת.
9. לאחר שהוגש כתב ההגנה מטעם הנתבעת ניתנה החלטתי מיום 25.3.26 בה התבקשה התובעת לנמק מדוע לא יחושב חלקה של הנתבעת דנן באופן יחסי לשטח דירתה, כפי שהוסכם בעניינו של הנתבע 3.
10. התובעת הגישה תגובה ובה חזרה על הטענות שהעלתה בדיון שהתקיים בפני, לפיו התקבלה החלטה ע"י מרבית משתתפי האסיפה, דהיינו 22 בעלי דירות בה הוחלטו על גבייה אחידה בסך 32,000 ₪ וכי קיימים בעלי דירות קטנות ששילמו סכום זה. נטען כי הנתבעת היתה מודעת להחלטה ולא פעלה לביטולה.
11. אשר לנתבע 3: נטען כי ההסכמה שניתנה בעניינו היא "על רקע נסיבותיו הספציפיות ואינה משקפת שינוי של מנגנון החלוקה שמנקבע באסיפה".

דיון והכרעה

12. סעיף 58 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, מורה כך:



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות - שלוחת אשדוד

מס' תיק: 12/130/2025

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

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

13. סעיף 12(ב) לתקנון המצוי מורנו 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 אותו בעל דירה אלא אם הסכים לה.

14. ניתן להתגבר על הוראות סעיף 58 באמצעות הוראה מפורשת שיש לכלול בתקנון המוסכם. תקנון הבית המשותף קובע בסעיף 3 כך:

חובת השתתפות בהוצאות לעניין סעיף 58 לחוק תחול על בעלי הדירות בהתאם לחלקיהם ברכוש המשותף.

15. משמעות שני העקרונות המשפטיים הנ"ל הינה כי בעל דירה בבית משותף זכאי לעמוד על כך כי חלקו בעלויות הניהול והתחזוקה של הבית המשותף יחושב בהתאם לחלקו היחסי, דהיינו בהתאם לשטח דירתו ביחס לשטח כל הדירות, ולא לפי תעריף אחיד שהוסכם עליו באסיפה של בעלי הדירות. כמו כן אין בכוחה של החלטות הנציגות, או החלטה שהתקבלה באסיפה של בעלי הדירות גם אם ברוב מוחלט מקרבם, כדי לפגוע בזכות יסוד זו של בעל דירה בבית משותף, ולחייב אותו לשאת בהוצאות תחזוקה בשיעור העולה על חלקו עפ"י המנגנון הקבוע בסעיף 58 או בתקנון המוסכם.

16. עוד אבקש להבהיר כי בעל דירה שנתן הסכמתו, ולו בדרך של הסכמה שבשתיקה, בכך ששילם את הסכום עליו סוכם באסיפה, מושתק מלדרוש בדיעבד כי ישלם את חלקו היחסי לפי הוראות סעיף 58.

17. אין לפני מחלוקת כי הנתבעת מעולם לא נתנה הסכמתה כי חלקה בהוצאות השיפוץ יהיה אחיד ושווה ליתר בעלי הדירות ואין לקבל את הטענה כי היה עליה לפעול לביטול החלטת האסיפה הכללית בנושא לאחר שנודע לה הדבר. לדידי די בכך שהנתבעת סירבה לשלם את הסכום שנדרש ממנה בטענה כי חלקה היחסי נמוך יותר. החלטת האסיפה תקיפה ושרירה ביחס למי שהסכים לשלם את הסכום שנקבע או מי שלא טען כי יש לחייבו רק בהתאם לחלקו היחסי.

18. בהעדר הסכמה מצד התובעת, ובהתאם להוראת סעיף 58 וסעיף 3 לתקנון המוסכם, ערכתי חישוב מדויק של חלקה היחסי של הנתבעת בהוצאות השיפוץ המוסכמות. חלקה הרשום של הנתבעת ברכוש המשותף הנו 14/918. לפיכך, חלקה הוא $1,760,000 * 14/918 \approx 26,841$.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות - שלוחת אשדוד

מס' תיק: 12/130/2025

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

סוף דבר

19. אין בסמכותי לכפות על התובעת לפרוס את תשלום חלקה של הנתבעת ל-36 תשלומים. יש לזכור גם כי לפחות 50 בעלי דירות כבר שילמו את חלקם.
20. אני מרה כי הנתבעת תשלם לתובעת סך של 26,841 ₪ תוך 45 יום. הצדדים רשאים כמובן להגיע להסדר תשלומים אחר.
21. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן ביום 23 אפריל 2026, ו' אייר תשפ"ו, בהעדר.

אלעד אזר
מפקח על רישום מקרקעין