



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/439/2022

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

**לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין
ברק ליפשיץ**

נציגות הבית ברחוב הרצל 168 רחובות

התובעת:

באמצעות ב"כ: עו"ד בן-יצחק יצחק
ערבי נחל 42, בני עי"ש
טל': 0544819012 פקס: 089453594

נגד

אלמקיס נסים

הנתבע:

באמצעות ב"כ: עו"ד רחף אפרת
דרך בגין 144 א, תל אביב - יפו
טל': 0522653704 פקס: 036850252

פסק דין

עניינה של התביעה שלפניי בטענת נציגות בית משותף, לפיה חבר הנציגות בעבר הוציא את כספי הבית המשותף שלא לטובת הבית המשותף, ובתביעה להשבת הכספים שהוצאו. אקדים ואומר כי דין התביעה להתקבל.

רקע עובדתי

1. ענייננו בשני מבנים אשר מחוברים במפלג' ברחוב הרצל 168 רחובות. המבנים נרשמו (במאוחד) כבית משותף, אשר ידוע גם כגוש 3704 חלקה 548, ואשר לו 22 תתי-חלקות (להלן: "**הבית המשותף**").

2. במשך שנים רבות מאוד כיהן בתובעת, נציגות הבית המשותף (להלן: "**הנציגות**"), מר יעקב (ז'ק) זיקרי (להלן: "**מר זיקרי**"). ביום 22.1.2019 נבחר הנתבע, בעל דירה בבית המשותף, לכהן בנציגות והחליף את מר זיקרי. הנתבע המשיך לכהן בנציגות עד ליום 11.5.2022, אז הוחלף על-ידי מר זיקרי ומר אנדריי איבנקוב (להלן: "**מר איבנקוב**"). אציין כי מר איבנקוב היה בעבר בעל דירה בבית המשותף, אולם היום הוא אינו עוד בעל דירה (אם כי הוא ממשיך לכהן בנציגות).

3. ביום 28.11.2022 הגישה הנציגות את כתב התביעה, ובו ביקשה לחייב את הנתבע בהשבת כספי הבית המשותף בסך של 50,000 ש"ח. בכתב התביעה נטען כי כשקיבלו מר זיקרי ומר איבנקוב



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/439/2022

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

לידיהם את הנציגות, גילו כי בחשבון הנציגות אין יתרת זכות, וזאת הגם שבתקופת כהונתו של הנתבע בנציגות העלה הנתבע את דמי הנציגות ב-25% ביחס לתקופה שלפניו (מ-80 ש"ח לדירה לחודש ל-100 ש"ח לדירה לחודש), ועל-אף שבעת כהונתו של הנתבע בנציגות, כך נטען, הנתבע לא נקט פעולות לתחזוקת הבית המשותף. לאחר שנוכחו בהיעדר הכספים פנו חברי הנציגות לנתבע, וביקשו ממנו פירוט בדבר ההוצאות אותן הוציא מכספי הבית המשותף. נטען כי פירוט זה נדרש, משום שבמהלך כהונתו של הנתבע בנציגות הנתבע לא הציג לבעלי הדירות פנקס הכנסות והוצאות כנדרש בדין. בתגובה לכך העביר הנתבע לנציגות מסמך שהוא ערך בדיעבד, לאחר בקשתה של הנציגות, ובו פירוט של ההכנסות ואומדן ההוצאות בתקופת כהונתו. ממסמך זה עולה כי במהלך תקופתו בנציגות הצליח הנתבע לגבות מבעלי הדירות תשלומים לטובת הבית המשותף בסכום כולל של 81,400 ש"ח. כן טענה הנציגות, כי בשעה שקיבל הנתבע לידיו את הרשות לפעול בחשבון הבנק של הנציגות הייתה בחשבון יתרת זכות בסך של כ-9,000 ש"ח. הווה אומר: במהלך התקופה בה כיהן הנתבע בנציגות הוציא הנתבע מכספי הבית המשותף סכום של כ-90,000 ש"ח. לטענת הנציגות ההוצאות השוטפות של הבית המשותף מסתכמות בתשלום חשבון חשמל, החלפת נורות, וניקיון המסדרון, כאשר הנתבע לא הוציא לטובת הבית המשותף כל הוצאה מעבר לכך במהלך כהונתו. נטען כי מדובר בסכומים זעומים ביותר, אשר אינם מצטברים לסכומים משמעותיים, ובוודאי לא ל-90,000 ש"ח בתקופה של כשלוש שנים וחצי. כן נטען שלטענת הנתבע עצמו הוא גבה כספים מחשבון הנציגות בגין שירותי ניקיון שסיפק לבית המשותף, אולם לא התקבלה החלטה בעניין זה על-ידי בעלי הדירות.

4. מסקנת הנציגות מהאמור היא "שברור שהנתבע שלשל לכיסו את כספי הנציגות תוך שהוא עובר על כל דין, ללא אישור ממאן דהוא, תוך עשיקת כספי הנציגות אשר עומדת בפני התמוטטות מאחר וכספיה 'מונחים' בכיסו של הנתבע" (ראו: פסקה 25 לכתב התביעה). נוכח מסקנה זו תבעה הנציגות מהנתבע השבה של כל הכספים שהועמדו לרשותו, בסך של כ-90,000 ש"ח, אולם לצרכי אגרה הועמדה התביעה על סך של 50,000 ש"ח.

5. ביום 4.1.2024 הוגש כתב ההגנה מטעם הנתבע. אציין כי ביום זה התקיים דיון מקדמי בפני כב' המפקחת (כתוארה אז) **צ. קוינט שילוני** (להלן: "**המפקחת**"), בו התברר כי עקב טעות מצד הנתבע לא הוגש כתב ההגנה לתיק עד למועד הדיון. בכתב ההגנה נטען כי יש לדחות את התביעה מכמה טעמים: הסכום שנגבה מבעלי הדירות, בסך של 100 ש"ח לחודש, הוא סכום זעום, שאינו מכסה את ההוצאות השוטפות של הבית המשותף; במהלך כהונתו של הנתבע בנציגות הנתבע דאג לעדכן באופן שוטף את כל בעלי הדירות על אודות העבודות שבוצעו ברכוש המשותף, וזאת, בין היתר, באמצעות תמונות שנשלחו בקבוצת וואטסאפ ייעודית שאותה הקים לטובת בעלי הדירות. בכך יש להוכיח כי הנתבע נקט פעולות רבות לטובת הבית המשותף והוציא לשם כך כספים רבים; צוין כי בעלי הדירות, ובהם מר איבנקוב, חזרו ושיבחו את הנתבע בקבוצת



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/439/2022

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

הוואטסאפ על עבודתו הטובה בנציגות; הנתבע המשיך וטען כי גם בתקופתו של מר זיקרי לא פורסמו דו"חות תקופתיים, לא נעשה תיעוד של גבייה ולא נעשה רישום של הכנסות והוצאות. כן נטען כי גם מר זיקרי ביצע תשלומים במזומן כעניין שבשגרה בזמן שהוא כיהן בנציגות; הנתבע לא הכחיש כי הוא הוציא הוצאות רבות מכספי הבית המשותף במזומן וללא אסמכתאות, אולם טענתו היא כי "אין בכך כדי לשלול הכרה בהוצאות אלו. מדובר בהוצאות סבירות בעליל גם ללא אסמכתאות, ובפרט ביחס לדמי הוועד הנמוכים" (ראו: פסקה 5 לכתב ההגנה). ובמילים אחרות: הנתבע טוען כי הסכום שנגבה הוא סכום נמוך ביותר, שאינו מכסה את הוצאות הרכוש המשותף, ומשכך גם אם לא עלה בידו להציג באופן מפורט כיצד הוציא את כספי הבית המשותף, אין בכך כדי להוכיח שהכספים הוצאו שלא לטובת הבית המשותף. בכתב ההגנה התייחס הנתבע גם לטענת התובעת לפיה הנתבע גבה מהבית המשותף תמורה עבור שירותי תחזוקה ושיפוצים שהוא ביצע. הנתבע לא הכחיש שכך נעשה, אולם טען כי אין בכך כל פסול, ובמילותיו "אין סיבה עניינית שלא להכיר בתשלומים במזומן רק משום שנותן השירותים הוא גם חבר הנציגות" (ראו: פסקה 6 לכתב ההגנה). הנתבע אף הוסיף וטען כי הוציא מכיסו כספים רבים בקשר עם תפקידו בנציגות. מכיוון שכך, נטען כי קמה לנתבע זכות קיזוז ביחס לכל סכום שייפסק לחובתו, בשל חוב הנציגות כלפיו.

6. ביום 24.1.2024 התקיים דיון בתיק בפני כבוד המפקחת, ובסופו נקבע התיק להוכחות.
7. בהתאם להחלטת כב' המפקחת הגישו הצדדים תצהירי עדות ראשית. מטעם התובעת הוגשו תצהיריהם של מר זיקרי ומר איבנקוב ומטעם הנתבע הוגש תצהירו של הנתבע וכן תצהירו של מר סטקיו חיימוב (להלן: "**מר חיימוב**"), אשר הצהיר כי עבד בניקיון הבית המשותף בתקופת כהונתו של הנתבע בנציגות, בתמורה ל-600 ש"ח בחודש. הנתבע ביקש לזמן לעדות את מר מוחמד חוסין (להלן: "**מר חוסין**"), תושב רמאללה, בטענה כי מר חוסין קיבל תשלום בסך של 1,400 ש"ח לחודש עבור ניקיון הבית המשותף. התובעת התנגדה לזימון, והוחלט כי העד יזומן וכי טענות בעניין הזימון תשמענה בדיון ההוכחות (ראו: החלטת כב' המפקח א. **שלומאי** מיום 18.8.2024). בסופו של יום העד לא התייצב לדיון ההוכחות, והנתבע הודיע כי הוא אינו עומד על עדותו.

8. ביום 25.9.2024 התקיים דיון הוכחות בפניי, ובו נחקרו עדי הצדדים על תצהיריהם.

תמצית טענות התובעת בסיכומיה

9. לטענת התובעת אין חולק שהנתבע פעל בניגוד להוראות סעיפים 16(א) ו-16(ב) לתקנון המצוי הקבוע בתוספת לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן, בהתאמה: "**התקנון המצוי**" ו-"**חוק המקרקעין**") שחל בענייננו, בכך שלא ערך דין וחשבון כספי כל שישה חודשים (סעיף 16(ב)



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/439/2022

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

לתקנון המצוי, ובכך שלא קיבל חשבון לכל הוצאה ולא ניהל פנקס הכנסות והוצאות (סעיף 16(א) לתקנון המצוי). לטענת התובעת די בכך כדי לחייב את הנתבע בכל הסכומים שהוציא מקופת הבית המשותף, בניכוי ההוצאות שיש נגדן אסמכתאות שמוכיחות שהוצאו כספים לטובת הבית המשותף.

10. התובעת מדגישה כי בכתב ההגנה טען הנתבע כי הוא זכאי לשכר עבור עבודתו בבית המשותף, ובעניין זה טוענת כי כאשר אין הסכמה מפורשת בין בעלי הדירות לבין בעל הדירה אשר משמש בנציגות בדבר שכרו, אין מקום להכיר בזכאותו של חבר הנציגות לשכר עבור עבודתו. התובעת התייחסה לכך שבמהלך עדותו חזר בו הנתבע מטענתו שלקח כספים מקופת הבית המשותף וטענה בעניין זה כי "ברור לכולי עלמא כי הנתבע 'לקח כספים' לעצמו כפי שנטען".

11. התובעת טענה כי הנתבע לא נקט כמעט כל פעולה לטובת הבית המשותף בקשר עם היותו בנציגות, ומשכך אין מקום לקבל את הטענה לפיה הוצאו הוצאות שונות לטובת הבית המשותף שאין להן אסמכתאות. נטען כי חקירת עדיה של התובעת מחזקת את טענתה לפיה במהלך כהונתו של הנתבע הבית המשותף לא תוחזק כראוי, ואף לא נוקה באופן קבוע, וכך אי אפשר לקבל את טענת הנתבע לפיה הכספים שגבה הוצאו לטובת הבית המשותף; לטענת התובעת הנתבע היה לא קוהרנטי בעדותו, והצהיר כי הוא פועל בניגוד לדין בכך שהוא משלם במזומן ללא קבלות ("בשחור"), כדי לחסוך בעלות העבודות; התובעת עמדה על כך שלטענת הנתבע בתצהירו הוא שילם למר חוסין 1,400 ש"ח לחודש. מדובר בהוצאה משמעותית ביותר, אשר אין בעניינה כל הוכחה, ומשכך יש לקבוע שכספים אלה לא הוצאו לטובת הבית המשותף.

תמצית טענות הנתבע בסיכומיו

12. מנגד טען הנתבע כי יש לדחות את התביעה, שכן כל הכספים שהוציא מקופת הבית המשותף הוצאו לטובת הבית המשותף, וכי בכל מקרה התובעת לא עמדה בנטל הראיה המוגבר להוכיח טענת תרמית.

13. הנתבע הפנה לחקירתו של מר זיקרי, אשר לאחר שטען בתצהירו כי "חלק מהכספים נלקחו לכיסו של אלמקיס", הוא חזר בו בחקירתו הנגדית והודה כי "אני לא יודע אם הוא לקח כסף לכיס. אני אמרתי שהוא לקח כסף לכיס? אני לא אמרתי שהוא לקח כסף לכיס"; כן הפנה הנתבע לחקירתו הנגדית של מר זיקרי בה אמר מר זיקרי "לא חשבתי שהנתבע רוצה לעשות שום סיבוב על הוועד". נטען כי בהינתן שעדה של התובעת עצמו טען שהנתבע לא לקח מכספי הבית המשותף לכיסו, הרי שיש לקבוע כי התובעת לא הוכיחה שהנתבע לקח כסף לכיסו.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/439/2022

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

14. הנתבע טען כי גם סכום התביעה לא הוכח. בעניין זה הפנה הנתבע לתשובתו של מר זיקרי לשאלה כמה כסף היה אמור להישאר בקופת הנציגות, בהנחה שנעשה תפעול "רגיל" של הבית המשותף. בתשובתו ענה מר זיקרי "אולי 5,000. גם אצלי נשאר ככה." לטענת הנתבע משמעות הדבר היא שהנתבע היה יכול להכניס לכיסו, לכל היותר, 5,000 ש"ח.

15. בנוגע להתנהלותו של הנתבע במזומן, ומבלי שהציג דו"חות בעניין הכנסות והוצאות, נטען כי כך התנהל גם מר זיקרי במשך עשרות שנים בכהונתו בנציגות, כפי שעולה אף מחקירתו. מעבר לכך, נטען כי גם אם הדבר פסול מבחינת הוראות דין שונות, אין בכך כדי להשליך על תביעה זו שעניינה נטילת כספים שלא כדין.

16. הנתבע המשיך וטען כי עלה בידו להוכיח כי פעל לטובת הבית המשותף, בפעולות שהיו כרוכות בהוצאות כספיות. בעניין זה הפנה הנתבע לתצלומים מקבוצת הוואטסאפ של הבית המשותף שבה העלה צילומים וסרטונים של עבודות אותן ביצע, ולשבחים אותם גרף מבעלי הדירות, ובהם מר איבנקוב.

טענות התובעת בסיכומי התשובה

17. בסיכומי התשובה חזרה התובעת על טענותיה, תוך שהיא מדגישה את העובדה, שאינה שנויה במחלוקת, שהנתבע פעל במזומן, ושאין קבלות נגד ההוצאות שאותן טען שהוציא במזומן.

דיון והכרעה

18. אציין כי במהלך הדיון שנערך בפניי הצעתי לצדדים לנסות ולהתפשר ביניהם, ואף הצעתי להם לפסוק על דרך הפשרה. בסופו של דבר הניסיון לסיים את ההליך בהסכמה לא צלח, ומשכך יש להכריע בו על-פי הדין.

19. אקדים מסקנה לדיון – דין התביעה להתקבל.

מבוא – נטל ההוכחה בתביעה להשבת כספים לנציגות

20. כידוע, נקודת המוצא היא שעל התובע מוטל הנטל להוכיח את תביעתו. אוסיף ואומר כי בהינתן אופיין של טענות התובעת בענייננו, אשר דומות במהותן לטענות בדבר מרמה ומטילות "סטיגמה של ביצוע עבירה פלילית", יש לקבוע כי הנטל אשר מוטל על התובעת להוכחת טענותיה הוא נטל מוגבר (ראו: ע"א 475/81 זיקרי נ' כלל חברה לביטוח בע"מ פ"ד מ(1) 589, 599 (1986); ע"א 7456/11 בר נוי נ' מלכי, פסקה 15 (11.4.2013); רע"א 9215/10 פלדמן נ' עמוד 5



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/439/2022

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

הפניקס חברה לביטוח בע"מ, פסקה 9 (12.4.2011); עש"א (מחוזי ת"א) 63903-05-16 **נציגות הבית המשותף ברחוב גרונר 23 תל אביב נ' לוי**, פסקה 8 (25.01.2017); (המפקח על המקרקעין פתח תקוה) 218/20 **אנקר נ' נציגות הבית המשותף ברחוב אחוזה 88 רעננה**, פסקה 295 (13.11.2023).

21. במסגרת סיכומיה טענה התובעת כי די בכך שעלה בידה להוכיח שהנתבע הפר את חובותיו לפי סעיף 16 לתקנון המצוי, כדי לזכות אותה בפיצוי. במילים אחרות: התובעת טוענת כי הפרה של סעיף 16 לתקנון המצוי מזכה בפיצוי ללא הוכחת נזק. דין טענה זו להידחות. אכן, וכפי שיתואר להלן, עלה בידי התובעת להוכיח שהנתבע הפר את הוראות סעיף 16 לתקנון המצוי. אלא שפיצוי ללא הוכחת נזק הוא חריג לכלל, לפיו על-מנת לזכות בפיצוי על התובע להוכיח את נזקיו (ראו: דנ"א 5712/01 **ברזני נ' בזק, חברה ישראלית לתקשורת בע"מ**, פ"ד נז(6) 385, 413-414 (2003)). בהיעדר הוראה מפורשת אשר קובעת כי הפרת התקנון המצוי מזכה בפיצוי ללא הוכחת נזק, אין לקבוע במקרים מעין אלה פיצוי ללא הוכחת נזק. נקודת המוצא היא אפוא שעל התובעת להוכיח את תביעתה. יש לשים לב – נקודת המוצא ולא נקודת הסיום.

22. ידועה החלוקה בין נטל השכנוע לנטל הבאת הראיות. בתמצית, נטל השכנוע, ככלל, הוא נטל אשר מוטל על התובע להוכחת טענותיו והוא נטל קבוע. נטל הבאת הראיות לעומת זאת הוא החובה המשנית, אשר מוטלת על מי שמוטל עליו נטל השכנוע, להביא ראיות להוכחת טענותיו. בניגוד לנטל השכנוע נטל הבאת הראיות הוא דינמי, ויכול לעבור בין הצדדים במהלך ההליך. כך, כאשר התובע, עליו מוטל נטל הבאת הראיות מלכתחילה, הציג ראיות שמטות את הכף לטובתו, עובר נטל הבאת הראיות לנתבע לסתור את טענותיו של התובע, וחוזר חלילה. כן נקבע שכאשר אחד הצדדים עמד בנטל הבאת הראיות תוכרע התביעה לטובתו, אולם כאשר כפות המאזניים מעויינות יכריע נטל השכנוע, וכך התביעה תוכרע לרעת מי שנטל זה מוטל עליו (ראו: ע"א 78/04 **המגן חברה לביטוח בע"מ נ' שלום גרשון הובלות בע"מ**, פ"ד סא(3) 18, 36-37 (2006); ע"א 6681/21 **קילקר נ' נועם**, פסקה 20 (12.7.2023); ע"מ 2249/23 **טוויל נ' שר הפנים**, פסקה 2 לפסק דינה של כב' השופטת ר. רונן (4.11.2024)).

23. כפי שיתואר להלן, אני סבור כי עלה בידי התובעת להעביר את נטל הבאת הראיות לכתפי הנתבע, ואולי אף את נטל השכנוע, וזאת, בעיקר, מהטעם שהנתבע הפר את הוראות סעיף 16 לתקנון המצוי, כפי שיבואר להלן.

הפרה של סעיף 16 לתקנון המצוי והעברת נטל הבאת הראיות ונטל השכנוע

24. ניתן לנסח את השאלה הנדרשת להכרעה בענייננו באופן הבא: מה עשה הנתבע עם כספי הבית המשותף אותם הוציא, בתקופה שבה כיהן בנציגות הבית המשותף? התשובה לשאלה זו אמורה



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/439/2022

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

להיות ברורה. סעיף 16(א) לתקנון המצוי קובע כי על הגזבר לקבל חשבון לכל הוצאה, למסור קבלה לכל הכנסה ולנהל פנקס הכנסות והוצאות. כך, במצב עניינים שבו שומרת נציגות הבית המשותף על הוראות הדין, אין כל קושי לברר מה נעשה עם כספי הבית המשותף. ניתן לעיין בפנקס, וניתן אף לחזות בהוכחות לאמור בפנקס, באמצעות החשבונות והקבלות. מובן כי גם במקרים כאלה יכולות להיטען טענות בנוגע לטיבה של הוצאה מסוימת, אולם הבסיס לדיון – עצם ההוצאות שהוצאו, אמור להיות מוסכם ומגובה באסמכתאות.

25. אלא שהנתבע דן, והדבר אינו שנוי במחלוקת, לא פעל בהתאם להוראות סעיף 16 לתקנון המצוי. כך, ובין היתר, הנתבע לא קיבל חשבון לכל הוצאה (לעתים מהטעם שהתשלום נעשה ב"שחור"), ולא ניהל פנקס הכנסות והוצאות. ויודגש. הנתבע לא קיים כל תיעוד מזמן אמת של ההוצאות אותן הוציא מכספי הבית המשותף. בשל כך, הנתבע עצמו לא יודע להגיד בצורה מדויקת באיזה אופן הוציא את כספי הבית המשותף במהלך כהונתו, וכל שהיה ביכולתו להציג בעניין זה הוא מסמך שערך בדיעבד, ואשר מכיל "אומדן של מחירי שירותים שניתנו בתקופתי בוועד" (ראו: פסקה 15 לתצהיר הנתבע, וכן נספח 8 לאותו תצהיר). כידוע, קשה לתת משקל של ממש לדו"חות כספיים שהוכנו בדיעבד (ו"ע 33928-02-11 **בורשטיין נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב**, פסקה 75 (5.12.17); (המפקח על המקרקעין פתח תקוה) 346/21 **נציגות הבית המשותף ברחוב שלמה 14 פתח תקוה נ' מרקוביץ עמיחי**, בפסקאות 70-71 (23.6.2022)). כן אציין כי כלל הסכומים באותו מסמך הם סכומים "עגולים", אשר משקפים כי אכן מדובר בהערכה כללית, ולא בסכום שהוציא הנתבע בפועל.

26. יתרה מכך, לטענת הנתבע הוא שילם מכספי הבית המשותף לעובדים אותם שכר לתפעול דירתו בבית המשותף, בגין פעולות שעובדיו ביצעו, לטענתו, ברכוש המשותף (ראו: פרוטוקול הדיון מיום 25.9.2024 (להלן: "**פרוטוקול ההוכחות**"), עמוד 14 שורות 6-8). לכך מצטרפת טענתו של הנתבע בכתב הגנתו, שממנה נראה שנסוג בהמשך ההליך, שהוא גבה תשלום עבור עצמו בגין שירותים שהעניק לבית המשותף. אלא שהיעדר תיעוד מזמן אמת אינו מאפשר לדעת כמה כסף שילם הנתבע לעובדיו (ואולי אף לנתבע עצמו) מכספי הבית המשותף ועבור אלו עבודות. התנהלותו של הנתבע הביאה אפוא למצב שבו לא ניתן לאמת את טענותיו בעניין זה, וזאת בלי להידרש לשאלה האם מדובר בהתנהלות תקינה (לעניין האפשרות לגבות שכר עבור חברי הנציגות ראו: (המפקח על המקרקעין פתח תקוה) 370/18 **גרינבלט נ' נציגות הבית המשותף ברחוב אחים יטקובסקי 36 בפתח תקוה** (12.5.2019)).

27. בפסק דינה של כב' המפקחת א. **ארפי מוראי** ב(המפקח על המקרקעין תל אביב-יפו) 921/19 **דרך נכסי החצב בע"מ נ' ג.א.ש. - ש.ב. בע"מ**, פסקה 35 (4.9.2024) עמדה כב' המפקחת **ארפי מוראי** על תכליתו של סעיף 16(ד) לתקנון המצוי כדלקמן:



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/439/2022

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

"להבטיח ניהול בית משותף באופן תקין, מסודר ומפוקח, תוך שקיפות מלאה ביחס לפעולות המוסדות המופקדים על ניהול הבית ובפרט נציגות הבית המשותף, הזרוע המבצעת של החלטות האסיפה הכללית, האמונה על החזקה תקינה וניהול הרכוש המשותף. בתוך כך, למנוע ערבוב כספי קופת הבית המשותף עם כספים אחרים, ולהבטיח שקיפות מלאה של פעולותיה הפיננסיות של הנציגות בקשר עם ניהול הבית המשותף, לצרכי מעקב ובקרה (ראו גם: דברי הסבר להצעת חוק המקרקעין (תיקון מס' 14), התשנ"ב-1991, ה"ח 2090 (כ' כסלו תשנ"ב, 27.11.1991, 82, עמוד 85). בהלימה, מורנו הוראת סעיף 16(ג) לתקנון המצוי, הזכות העומדת לכל בעל דירה בבית משותף לעיין בכל עת סבירה במלוא חשבונות ניהול הבית המשותף, ובכלל זאת "בפנקס ההכנסות וההוצאות, בחשבונות, בקבלות ובמסמכים הנוגעים להם ובדין וחשבון הכספי" (כן ראו: (המפקח על המקרקעין חולון) 14/22 **ניידנוב נ' נציגות הבית המשותף ברחוב תלמים 7 גני אביב לוד**, פסקה 25 והאסמכתאות שם (27.10.2024)).

דברים אלה נאמרו ביחס לסעיף 16(ד) לתקנון המצוי, אולם יפים הם לגבי כלל סעיפי המשנה שבסעיף 16 לתקנון המצוי.

28. סעיף 58(א) לחוק המקרקעין מטיל על בעל דירה בבית משותף חובה להשתתף בהוצאות הרכוש המשותף. השתתפות זו אינה וולונטרית, כי אם כפויה. כך, ובין היתר, לעתים גם במקרה שבו בעל דירה אינו מעוניין לקבל שירות מהבית המשותף הוא אינו רשאי שלא להשתתף בעלות אותו שירות (ראו, למשל: סעיף 59(ב)(3) לחוק המקרקעין); כך גם, על בעל דירה לשאת בהוצאות הרכוש המשותף גם אם הנציגות אינה מקיימת את חובותיה על-פי דין לדאוג להחזקתו התקינה של הרכוש המשותף (ראו: עש"א (מחוזי ת"א) 34810-10-18 **רבין נ' נציגות הבית ברח' רמז 35 תל אביב**, פסקה 10 והאסמכתאות שם (15.4.2019)). לצד החובה לשלם כספים לבית המשותף, נקבעו בסעיף 16 לתקנון המצוי כללים אשר נועדו לאפשר לבעלי הדירות – שמפקידים את כספם, לעתים על כורחם, בידי הנציגות – לפקח על ההתנהלות ביחס לכספם, ובמידת הצורך לעמוד על זכויותיהם במקרה של שימוש לרעה.

29. במקרה בו הנציגות אינה מקיימת את הוראות סעיף 16 לתקנון המצוי, בעל דירה – אשר ירצה לברר באופן בלתי אמצעי מה בדיוק נעשה עם כספו ועם כספי הבית המשותף – יעמוד בפני שוקת שבורה. בעל דירה זה יצטרך להסתמך על דברי הנציגות, גם אם אלה אינם אמינים בעיניו. הלכה למעשה, נציגות אשר אינה עומדת בהוראות סעיף 16 לתקנון המצוי, מונעת מבעלי



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/439/2022

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

הדירות את האפשרות לפקח באופן אפקטיבי על פעולותיהם של חברי הנציגות, ועל האופן שבו חברי הנציגות השתמשו בכספי הבית המשותף – כספם של בעלי הדירות.

30. נוכח תכליתו של סעיף 16 לתקנון המצוי, אני סבור כי במקרה בו נציגות הבית המשותף אינה מקיימת את הוראות סעיף 16 לתקנון המצוי, באופן שאינו מאפשר לדעת מה עלה בכספי הבית המשותף, על הנציגות הנטל להוכיח שהוציאה את כספי הבית המשותף לטובת הבית המשותף, ולא לטובתה היא. כך, כאשר תובע טוען שהנציגות נטלה לעצמה את כספי הבית המשותף, ומוכיח כי הנציגות לא קיימה את הוראות סעיף 16 לתקנון המצוי, באופן שאינו מאפשר לתובע לדעת לטובת מה הוציאה הנציגות את כספי הבית המשותף, נטל הבאת הראיות עובר לכתפי הנציגות, להוכיח שכספי הבית המשותף אכן הוצאו לטובת הבית המשותף.

31. קביעה אחרת תביא לכך שהלכה למעשה תישלל מבעלי הדירות האפשרות להעלות טענות בנוגע להתנהלות חברי הנציגות עם כספי הבית המשותף, במקרה שבו הנציגות לא קיימה את הוראות סעיף 16 לתקנון המצוי. זאת, שכן לא תהיה בידי בעלי הדירות האפשרות להוכיח שחברי הנציגות הוציאו את כספי הבית המשותף שלא לטובת הבית המשותף. בכך עלולים אנו להגיע לאבסורד, לפיו מצבה של נציגות אשר אינה מקיימת את הוראות סעיף 16 לתקנון המצוי, יהיה טוב ממצבה של נציגות אשר מקיימת את הוראות אותו סעיף. שכן נציגות שאינה מקיימת את הוראות הדין תהיה – הלכה למעשה, בהיעדר אפשרות להוכיח מה נעשה בכספי הבית המשותף – מוגנת מתביעה בנוגע לאופן התנהלותה עם כספי הבית המשותף, בעוד הנציגות שקיימה את הוראות סעיף 16 לתקנון המצוי תהיה חשופה לביקורת, באמצעות המסמכים שאותם שמרה וערכה בהתאם להוראות סעיף 16 לתקנון המצוי. לאבסורד מעין זה אי אפשר להסכים.

32. הצדקה נוספת להעברת הנטל ניתן למצוא בדוקטרינת הנזק הראייתי. דוקטרינה זו זכתה ליישום רב בפסיקה (ראו, מיני רבים: ע"א 6643/95 כהן נ' קופת חולים של ההסתדרות הכללית לעובדים בארץ ישראל, פ"ד נג(2) 680, 705 (1999); ע"א 5481/16 הרשות הממשלתית למים וביוב נ' חברת חלקת חן בע"מ (בפירוק מרצון), פסקאות 28-29 (20.8.2019); ע"א 2274/21 מור נ' אלעד ישראל מגורים בע"מ, פסקה 123 לפסק דינו של כב' השופט א. שטיין (1.1.2023)); ואף לעיון אקדמי שאינו מבוטל (ראו: Ariel Porat & Alex Stein, *Liability for Uncertainty: Making Evidential Damage Actionable*, 18 CARDOZO L. REV. 1891 (1997); ARIEL PORAT & ALEX STEIN, TORT LIABILITY UNDER UNCERTAINTY 160 (2001); אריאל פורת ואלכס שטיין "דוקטרינת הנזק הראייתי: ההצדקות לאימוצה ויישומה במצבים טיפוסיים של אי-ודאות בגרימת נזקים" **עיוני משפט** כא(2) 191 (1998); גיא שני "הנזק הראייתי ו'עונשו': בשבחי מעבר מהמודל הקיים של העברת הנטל למודלים של מידתיות ואינדיקטיביות" **משפטים** מא 315 (2011)). בתמצית, דוקטרינת



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/439/2022

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

הנזק הראייתי קובעת כי במקרה בו התנהגותו העוולתית של הנתבע שללה מהנתבע את יכולתו להוכיח את רכיבי עילת תביעתו, נטל השכנוע עובר לכתפי הנתבע, למצער בנוגע לרכיבים שביחס להם שלל הנתבע את יכולתו של הנתבע להוכיח את תביעתו.

33. דוקטרינת הנזק הראייתי יושמה במקרים שונים, אולם אחד המקרים הטיפוסיים הוא מקרה בו גורם רפואי לא קיים את חובת התיעוד שעומדת לו מכוח סעיפים 17-18 לחוק זכויות החולה, התשנ"ו-1996. נקבע כי כאשר גורם רפואי אינו מקיים את חובת התיעוד הקבועה בדיון, באופן שאינו מאפשר לנתבע להוכיח את תביעתו, יש להעביר את נטל השכנוע לגורם הרפואי (ראו, בין היתר: ע"א 7705/98 **המרכז הרפואי סורוקה נ' כהן**, פ"ד נה(5) 913 (2001); ע"א 8549/00 **בית החולים הכללי משגב לדך ירושלים (בפירוק זמני) נ' דבאש**, פ"ד נו(3) 844 (2002)); אריאל פורת **נזיקין כרך א** 308 (2013)). אני סבור כי הוא הדין גם במקרה בו נציגות אינה מקיימת את חובות התיעוד שעומדות לה מכוחו של סעיף 16 לתקנון המצוי, אשר כאמור נועד לאפשר לבעלי הדירות לבחון ולבקר את האופן בו פעלה הנציגות בכספי הבית המשותף. גם במקרה זה יהיה נכון לקבוע כי במקרה בו בגין מחדלה של הנציגות מלקיים את חובת התיעוד שעומדת לה על-פי דין, נמנעה מהנתבע האפשרות להוכיח את תביעתו, יעבור נטל השכנוע לנציגות-הנתבעת להוכיח שפעלה עם כספי הבית המשותף לטובת הבית המשותף.

34. ומהכלל אל הפרט. אין מחלוקת כי הנתבע הפר כמעט את כל הוראותיו של סעיף 16 לתקנון המצוי. כך: לא התקבל חשבון לכל הוצאה; לא נוהל פנקס הכנסות והוצאות, וממילא הפנקס, שלא נוהל, לא הובא לאישור האסיפה הכללית; לא הוצגו לאסיפה הכללית החשבוניות והקבלות שקיבל הנתבע ולא העתקי הקבלות שמסר; לא נערך דין וחשבון כספי בכל חצי שנה; הנתבע לא אפשר לבעלי הדירות לעיין בפנקסים ובמסמכים, שלמעשה לא התקיימו; והנתבע לא הפקיד את ההכנסות של הבית המשותף, ולמצער הפקיד רק את חלקו, בחשבון הבנק שעל שם הבית המשותף.

35. נוסף על כך. מעדות הנתבע ומכתבי טענותיו עולה הרושם שהנתבע לא ביצע הפרדה בין כספו לבין כספי הבית המשותף. בדיוק ההתנהלות שסעיף 16 לתקנון המצוי ביקש לשלול. דבר זה בא לידי ביטוי בהצהרתו של הנתבע בכתב הגנתו, שממנה חזר בהמשך ההליך, לפיה הוא זכאי לתמורה עבור השירותים שהעניק לבית המשותף, וכן בהצהרתו לפיה שילם לעובדיו מכספי הבית המשותף בגין פעולות שאותם עובדים ביצעו, לטענתו, בבית המשותף. למעשה, האופן בו התנהל הנתבע הביא לכך שהנתבע עצמו לא יכול להגיד בוודאות, להבדיל מלומר בהסתברות, שהוא לא נטל לעצמו, ולו בטעות, מכספי הבית המשותף, שכן הנתבע לא קיים כל מעקב בזמן אמת על האופן שבו הוא מוציא את כספי הבית המשותף. לכך יש להוסיף כי הנתבע, לטענתו, פעל עם כספי הבית המשותף באופן בלתי חוקי, ושילם "בשחור" לעובדים.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/439/2022

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

36. כללם של דברים: עלה בידי הנציגות להוכיח כי הנתבע הפר את הוראות סעיף 16 לתקנון המצוי, באופן שאינו מאפשר לבעלי הדירות בבית המשותף לדעת באיזה אופן הוציא הנתבע את כספי הבית המשותף, והאם הוצאה זו הייתה לטובת הבית המשותף או לטובתו האישית של הנתבע. מכיוון שכך על הנתבע מוטל הנטל להוכיח כי פעל בכספי הבית המשותף לטובת הבית המשותף.

כללי הראיות הרלוונטיים לענייננו

37. כאמור, הנתבע לא קיים את הוראות סעיף 16(א) לתקנון המצוי, ואף לא העמיד כל מנגנון אחר שמאפשר לדעת כיצד פעל בזמן אמת בכספי הבית המשותף. עם זאת, הנתבע הצהיר, ואף עמד על-כך בחקירתו בלהט ניכר, כי כל כספי הבית המשותף הוצאו לטובת הבית המשותף, והוא אף הוציא מכיסו כספים רבים בקשר עם כהונתו בנציגות, כך שלמעשה כהונתו בנציגות גרמה לו להפסדים. אלא שדיני הראיות פותרים אותי מהצורך להכריע בשאלה האם עדותו של הנתבע הייתה עדות אמת, והאם עליי להאמין לעדותו בפניי, הגם שזו אינה נתמכת בראיות שיש בהן כדי לסייע לה. חלף זאת, שומה עליי לדבוק בהוראות הדין והפסיקה בדבר קביעת עובדות בהליך שיפוטי, ובראשן, לענייננו, הכלל הקבוע בסעיף 54 לפקודת הראיות [נוסח חדש], התשל"א – 1971, לפיו עדות יחידה של בעל דין טעונה סיוע, למעט אם קיימת הצדקה לסטות מכך (ראו: ע"א 6460/21 פרץ נ' כהן, פסקאות 6-1 (18.6.2023)); יעקב קדמי על הראיות חלק שלישי, 1430-1433 (2009)). בהקשר זה אציין כי עדותו של הנתבע לא נתפסה בעיניי כעדות בעלת "אותות מהימנות מובהקים", ומשכך איני רואה הצדקה לסטייה מהכלל האמור. משמעות הדבר לענייננו ברורה: רק הוצאה שיימצא סיוע לטענת הנתבע כי הוצאה לטובת הבית המשותף, תוכר כהוצאה שהוצאה לטובת הבית המשותף. לעומת זאת, כל סכום שלא יוכח שהוצא לטובת הבית המשותף, יוכרע כי הנתבע נטל אותו לעצמו.

38. כלל ראיתי נוסף שרלוונטי בענייננו הוא הכלל לפיו "מעמידים בעל-דין בחזקתו שלא ימנע מבית המשפט ראיה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראיה רלבנטית שהיא בהישג ידו, ואין לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראיה, היתה פועלת נגדו." (ראו: ע"א 548/78 אלמונית נ' פלוני, פ"ד לה (1) 736, 760 (1980); כן ראו: ע"א 2275/90 לימה חברה ישראלית לתעשיות כימיות בע"מ באמצעות בנין דור בע"מ נ' רוזנברג, פ"ד מז (2) 605, 614 (1993)); ע"א 9656/05 שוורץ נ' רמנוף חברה לסחר וציד בניה בע"מ, פסקאות 26-27 לפסק דינו של כב' השופט ס. ג'ובראן (27.7.2008)).

39. לבסוף, אציין כי אין מניעה שהנתבע יוכיח שהוציא את כספי הבית המשותף לטובת הבית המשותף, גם בהיעדר חשבונית בקשר עם אותה הוצאה. כך, ובין היתר, ניתן להעיד בעלי דירות



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/439/2022

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

שיעידו בדבר פעולות שנקט חבר הנציגות, אשר יש בהן הוצאה כספית, ומכך להסיק כי הוצאו כספים לטובת הבית המשותף; כך גם ניתן להוכיח טענה כי הוצאה הוצאה לטובת הבית המשותף באמצעות עדות של בעל המקצוע שביצע עבודה לטובת הבית המשותף, כפי שנעשה עם מר חיימוב. זאת, כמובן, מבלי להידרש לסוגיות השונות שעולות מכך שתשלום נעשה מבלי שהוצהר עליו כדין; כך גם ניתן היה לנסות ולהוכיח שהשימוש בכספי הבית המשותף נעשה לטובת הבית המשותף, במידה והנתבע היה מוכיח שתחזוקת הבית המשותף הייתה באופן דומה לתקופה שקדמה לה, ובמידה והיה מוכיח את עלות האחזקה בתקופה שקדמה. אפשרויות הוכחה אלה עומדות כמובן לטובתו של הנתבע, שיוכל להוכיח את הגנתו גם בהיעדר חשבוניות. לצד זאת, במידה והנתבע לא יציג גם ראיות מסוג זה, יעמוד הדבר לרעתו בהתאם לכלל האמור בנוגע להימנעות בעל דין מהצגת ראיה.

40. אפנה כעת לבחון את טענותיו של הנתבע בדבר האופן בו הוציא את כספי הבית המשותף במהלך כהונתו בנציגות.

בחינת טענות הנתבע בדבר ההוצאות שהוציא מכספי הבית המשותף במהלך כהונתו

41. אפתח בבחינת הסכום הכולל של כספי הבית המשותף אותו הוציא הנתבע כשכיהן בנציגות. לטענת הנתבע, אשר מקובלת על התובעת, במהלך כהונתו עלה בידו לגבות מבעלי הדירות כספים לטובת הבית המשותף בסך כולל של 81,400 ש"ח. כמו-כן, בהתאם לתדפיס חשבון הבנק שצורף כנספח 2 לתצהיר הנתבע, במועד מינויו לנציגות היה בחשבון הבנק של הנציגות יתרת זכות בסך של 5,803.02 ש"ח. הווה אומר: בידי הנתבע הופקד סך של 87,203.02 מכספי הבית המשותף. אין מחלוקת שכשהנתבע העביר את חשבון הבנק לידי מר זיקרי ומר איבנקוב לא הייתה כל יתרת זכות בחשבון. כלומר, אין מחלוקת שהנתבע הוציא את כל כספי הבית המשותף שהופקדו בידיו, הן אלו שנגבו בטרם מונה לנציגות, והן אלו שגבה במהלך כהונתו בנציגות.

42. אציין כי התובעת טענה שכשהנתבע נכנס לכהן בנציגות הייתה בחשבון הנציגות יתרת זכות של כ-9,000 ש"ח. עם זאת, עמדת הנתבע בעניין יתרת הזכות מגובה בתדפיס החשבון שהוא צירף כנספח 2 לתצהירו. נוכח האמור, אני מקבל את עמדתו של הנתבע בעניין יתרת הזכות במועד כניסתו לנציגות.

כללם של דברים: במהלך כהונתו בנציגות הוציא הנתבע סכום כולל של 87,203.02 ש"ח מכספי הבית המשותף.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/439/2022

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

43. אבחן אפוא את טענותיו של הנתבע בדבר ההוצאות שאותן הוציא. בעניין זה צירף הנתבע "דו"ח הכנסות והוצאות" שערך בדיעבד, לאחר שסיים את תפקידו (ראו: נספח 8 לתצהיר הנתבע). בדו"ח זה טען הנתבע כי ההוצאות שהוציא לטובת הבית המשותף במהלך כהונתו בנציגות הן כדלקמן (בהתאם לאומדן שערך הנתבע): הוצאות ניקיון חודשיות בסך של 2,000 ש"ח (82,000 ש"ח לכל תקופת כהונתו בנציגות); צביעת הבית המשותף בסך של 6,000 ש"ח; פתיחת סתימות בסך של 10,000 ש"ח; ניקיון גגות ומרזבים והחלפת מרזבים בסך של 3,500 ש"ח; החלפת צנרת תשתיות המים וניקיון בריכת הביוב בסך של 3,000 ש"ח; החלפת מרצפות שבורות בסך של 3,000 ש"ח; החלפת תאורה בסך של 3,000 ש"ח; עבודות גינון בסך של 1,750 ש"ח; תשלום חשבונות חשמל בסך של 6,100 ש"ח. לטענת הנתבע, הסך הכולל של הוצאותיו לטובת הבית המשותף במהלך כהונתו עולה כדי 118,350 ש"ח.

44. כאמור, דו"ח זה נערך על-ידי הנתבע בדיעבד, וממילא אין לו כל ערך ראיתי. עם זאת, אשתמש בנתונים האמורים בו על-מנת לבחון את טענותיו של הנתבע בדבר ההוצאות שהוציא, ולבחון האם יש לטענות בדבר ההוצאות אלה ראיות מסייעות.

45. אציין כי רבות מהעבודות הנטענות שנויות במחלוקת. הווה אומר: עדי התובעת שהעידו לפניי טענו כי הנתבע כלל לא ביצע את העבודות הנטענות או שלא ביצע אותן לטובת הבית המשותף, כמכלול, כי אם לטובת הדירה שבעלותו. כך, ובין היתר, נטען כי הבית המשותף לא נוקה, לא נצבע, ולא הוחלפו בו גופי התאורה (ראו, למשל: פרוטוקול ההוכחות, עמוד 8, שורות 31-32, 48-49; וכן עמוד 9, שורות 1-3 ו-42).

46. כסיוע לעדותו בעניין ביצוע עבודות לטובת הבית המשותף הציג הנתבע עשרות רבות של עמודים בהם העתקי תצלומים מחשבון הוואטסאפ של הבית המשותף, שבהם נראים, בין היתר, הודעות מצד הנתבע בדבר פעולות שביצע בבית המשותף והודעות של בעלי הדירות אשר מודים לו (ראו: נספח 5 לתצהיר הנתבע). הנתבע ייחס חשיבות רבה לתכתובות אלה, אולם לאחר שעברתי בעיון על כל אותן תכתובות, מצאתי כי מדובר במספר מועט יחסית של עבודות שזכו לתיעוד, כאשר בחלק מהמקרים כלל אי אפשר להבין מהן בדיוק העבודות שנעשו, האם ביצוע העבודות היה כרוך בעלות כל שהיא ומהי אותה עלות. נוכח האמור, אין באותם תצלומים כדי לסייע לעדותו של הנתבע. עם זאת, ככל שהדבר יהיה רלוונטי אתייחס לכך כאשר אבחן את טענות הנתבע לגופן.

47. לבסוף, אציין כי למעט עדותו של מר חיימוב, וכן מספר חשבוניות מצומצם, הנתבע לא צירף כל ראיה שיש בה להוכיח את טענותיו בדבר ביצוע עבודות או הוצאת ההוצאות לטובת הבית המשותף. בפרט, הנתבע לא העיד מטעמו בעלי מקצוע אשר ביצעו עבודות וקיבלו תשלום על



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/439/2022

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

כך, או בעלי דירות אחרים, שיעידו על ביצוען של עבודות. כאמור לעיל, חזקה שאם הנתבע היה מציג עדויות אלה, היו אלה פועלות לרעתו.

48. אבחן אפוא את ההוצאות שהנתבע טען שהוציא לטובת הבית המשותף, והאם הנתבע הציג ראיות אשר מסייעות לטענותיו בדבר אותן הוצאות.

- **ניקיון** – בנוגע לרכיב זה הציג הנתבע את תצהירו של מר חיימוב, אשר טען כי קיבל תשלום בסך של 600 ש"ח לחודש עבור ניקיון הבית המשותף פעמיים בשבוע, במשך כל תקופת כהונתו של הנתבע בנציגות (41 חודשים). מר חיימוב נחקר על תצהירו ועמד על הדברים שנאמרו בו, ולמעשה אין טענה כי הסכומים לא שולמו לו. **נוכח האמור אני קובע כי הנתבע הוציא לטובת הבית המשותף סכום בסך כולל של 24,600 ש"ח לטובת ניקיון הבית המשותף.**

לעומת זאת, הנתבע טען כי תשלום חודשי נוסף בסך של 1,400 ש"ח שולם למר חוסין בגין תחזוקת הבית המשותף ועבודות ניקיון במשך כל תקופת כהונתו בנציגות של הנתבע, סכום אשר עולה לסך כולל של 57,400 ש"ח (בחישוב של 41 חודשים). אציין כי מדובר בסכום משמעותי ביותר יחסית להכנסות הבית המשותף בתקופתו של הנתבע (כ-66% מהסכום הכולל שעבר תחת ידיו של הנתבע). על-אף שמדובר ברכיב משמעותי בהוצאה הנטענת של הנתבע, מר חוסין לא התייצב לעדות ולא הוגש תצהיר מטעמו. כמו-כן, הנתבע לא הציג כל ראיה בדבר עצם קיומו של מר חוסין, דוגמת עדות של אחד מבעלי הדירות אשר ראה כי מר חוסין פעל לטובת הבית המשותף משך כל התקופה האמורה. בעניין זה אציין כי נטען שמר חיימוב ניקה את הבית המשותף פעמיים בשבוע תמורת 600 ש"ח, בעוד שמר חוסין קיבל תמורה גבוהה משמעותית (למעלה מפי שתיים). נוכח זאת, מצופה היה כי נוכחותו של מר חוסין בבית המשותף תהיה מורגשת על-ידי בעלי הדירות, ושיהיה פשוט להוכיח ולו את עצם קיומו. דבר זה לא נעשה. אבקש להדגיש נקודה זו: הנתבע טען כי במהלך כהונתו בנציגות שילם מכספי הבית המשותף לאדם בשם מר חוסין סכום בסך כולל של 57,400 ש"ח, אשר מהווה כשני שליש מהכנסות הבית המשותף באותה תקופה, אולם לא הוצגה כל ראיה בנוגע לתשלום שהועבר לאותו מר חוסין, ואף לא הוצגה כל ראיה בנוגע לעצם קיומו של אותו מר חוסין. כאמור, חזקה על בעל דין אשר נמנע מהבאת ראיה, שלו היה מביא את אותה ראיה הייתה זו פועלת לחובתו. הנתבע לא הביא את עדותו של מר חוסין, ואף לא הביא כל עדות אחרת בדבר פועלו של מר חוסין, ומשמעות הדברים ברורה. אני דוחה אפוא את טענתו של הנתבע לפיה שילם לאדם בשם מר חוסין את הסכום שנטען ששילם לו.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/439/2022

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

הנתבע הציג קבלה לטובת הבית המשותף בגין רכישת מוצרי ניקיון מיום 17.2.2019, **בסך של 95 ש"ח** (ראו: עמוד 120 לנספחי תצהיר הנתבע). קבלה זו אינה שנויה במחלוקת, ויש לקבלה.

כללם של דברים: עלה בידי הנתבע להוכיח כי הוציא במהלך כהונתו בנציגות לטובת ניקיון הבית המשותף סכום כולל של 24,695 ש"ח.

- **צביעת הבית המשותף – הצדדים חלוקים בשאלה האם הנתבע צבע את הבית המשותף, כאשר לטענת הנציגות הנתבע צבע רק את האזור שבו נמצאת דירתו. כראיה לטענתו צירף הנתבע תצלום מקבוצת הוואטסאפ ובה סרטון (הסרטון עצמו לא צורף), ולאחריו הודעה מאת הנתבע מיום 15.2.2019 לפיה "משפצים את הבניין. צבע אחרי הרבה שנים" (ראו: עמוד 61 לנספחי תצהיר הנתבע). מהודעה זו אי אפשר להבין מה היה היקף הצביעה, והאם אכן כלל הבית המשותף נצבע או שמא רק האזור שבדירתו של הנתבע, כטענת הנציגות. כמו כן, מהודעה זו אי אפשר לדעת מה הייתה עלות הצביעה, אם בכלל. הנתבע אף נמנע מלהעיד את בעל המקצוע שצבע את הבית המשותף, או בעל דירה אחר שיעיד על ביצוע הצביעה והיקפה. נוכח האמור, איני רואה בהודעת הנתבע בוואטסאפ בעניין זה כסיוע לעדותו בדבר הוצאת כספים בקשר עם צביעת הבית המשותף.**

כללם של דברים: טענת הנתבע בקשר עם רכיב זה נדחתה.

- **פתיחת סתימות וכן החלפת צנרת תשתיות המים וניקיון בריכות הביוב – הנתבע הציג חשבוניות שקיבל בקשר עם שירותי ומוצרי אינסטלציה בסך כולל של 2,260 ש"ח (ראו: נספח 6 לתצהיר הנתבע). אציין כי הנתבע הציג גם הודעות ששלח בקבוצת הוואטסאפ בקשר עם הצורך בשיפוץ משמעותי ומקיף למערכת הביוב של הבית המשותף, אולם מהודעות אלה אי אפשר להבין אלו עבודות בוצעו, אם בכלל, והאם הוצאו כספים בקשר עם ביצוע העבודות (ראו: עמודים 54-56, 77-83 וכן 90-100 לנספחים לתצהיר הנתבע). אציין כי בעמוד 55 לנספחי תצהיר הנתבע צורף תצלום מקבוצת הוואטסאפ שמתחתיו נכתב "חשבונית על העבודה", אולם אי אפשר לראות את התצלום, וייתכן שהחשבונית שאלה מתייחס הנתבע בהודעת הוואטסאפ צורפה לנספח 6 לתצהירו. הנתבע נמנע מלהעיד את בעלי המקצוע שביצעו את עבודות האינסטלציה, או בעל דירה אחר שיעיד על ביצוע העבודה והיקפה.**

כללם של דברים: עלה בידי הנתבע להוכיח כי הוציא לטובת הבית המשותף סכום של 2,260 ש"ח בקשר עם הוצאות אינסטלציה.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/439/2022

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

- **ניקיון גגות ומרזבים והחלפת מרזבים** – לא צורפו אסמכתאות בעניין זה, למעט סרטון שהעלה הנתבע לקבוצת הוואטסאפ ביום 26.2.2019 (אי אפשר לראות את הסרטון), שמתחתיו נכתב "ניקוי הגג" (ראו: עמוד 70 לנספחי תצהיר הנתבע). אי אפשר להבין מההודעה מה בדיוק נעשה, והאם הדבר כלל עלות מסוימת, נוספת על עלות הניקיון הכללית. הנתבע אף נמנע מלהעיד את בעלי המקצוע שביצעו את ניקיון הגגות והמרזבים ואת החלפת המרזבים, או בעל דירה אחר שיעיד על ביצוע העבודה והיקפה.

כללם של דברים: טענת הנתבע בקשר עם רכיב זה נדחתה.

- **החלפת מרצפות שבורות** – לא צורפו אסמכתאות בעניין זה, למעט תמונות שנשלחו על-ידי הנתבע בקבוצת הוואטסאפ ביום 4.2.2019 (אי אפשר לראות את התמונות) ולאחריהן כתב הנתבע "שופצה מרצפות (כך במקור – ב.ל.) בכניסה לבניין" (ראו: עמוד 58 לנספחי תצהיר הנתבע). מההודעות אלה אי אפשר לדעת מה היקף העבודה שבוצע, אם בכלל, ומה הייתה עלות העבודה, ככל שהייתה. הנתבע אף נמנע מלהעיד את בעל המקצוע שביצע את עבודת הריצוף, או בעל דירה אחר שיעיד על ביצוע העבודה והיקפה.

כללם של דברים: טענת הנתבע בקשר עם רכיב זה נדחתה.

- **החלפת גופי תאורה** – הצדדים חלוקים לגבי השאלה האם החלפת גופי התאורה נעשתה לטובת דירתו של הנתבע או לטובת הבית המשותף. לא צורפו אסמכתאות בעניין זה, למעט הודעה מיום 25.3.2019 מטעם גב' מרינה אנדרי ובה נאמר "תודה רבה לניסים. החליף מנורות במדרגות ועכשיו אור יותר בהיר" (ראו: עמוד 76 לנספחי תצהיר הנתבע), וכן תצלום הודעת וואטסאפ מטעם הנתבע מיום 6.4.2021 עם תמונה (שלא ניתן לראותה) וכיתוב "צוהריים טובים פלורסטים (כך במקור – ב.ל.) לרווחת הדיירים" (ראו: עמוד 101 לנספחי תצהיר הנתבע). אי אפשר להבין מההודעות מה בדיוק נעשה במסגרת עבודה זו, האם העבודה כללה עלות וכמה בדיוק הייתה העלות. הנתבע אף נמנע מלהעיד בעלי מקצוע שביצעו את החלפת גופי התאורה, או בעל דירה אחר שיעיד על ביצוע העבודה והיקפה. בעניין זה אציין כי אני רואה מקום ליתן משקל לציטוט דבריה של גב' אנדרי בהודעת הוואטסאפ, שעה שגב' אנדרי לא העידה במסגרת הליך זה, לא הגישה תצהיר, ולא נחקרה על עדותה.

כללם של דברים: טענת הנתבע בקשר עם רכיב זה נדחתה.

- **עבודות גינון** – לא צורפו אסמכתאות בעניין זה, למעט הודעת וואטסאפ ששלח הנתבע ביום 9.4.2021 ובה תמונה שמתחתיה נכתב "ניקיון הגינה שבת שלום" (ראו: עמוד 102 לנספחי



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/439/2022

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

תצהיר הנתבע; כמו כן התובעת הודתה כי הנתבע כרת עץ במהלך כהונתו בנציגות (ראו: פרוטוקול ההוכחות, עמוד 8 שורות 9-12 וכן שורות 41-43). עם זאת, אין בהודעת הוואטסאפ ובהודאת התובעת כדי להוכיח שהעבודות שנעשו היו כרוכות בעלויות, ובוודאי לא להוכיח את היקף העלויות. הנתבע אף נמנע מלהעיד בעלי מקצוע שעסקו בגינון בבית המשותף, או בעל דירה אחר שיעיד על ביצוע העבודות והיקפן.

כללם של דברים: טענת הנתבע בקשר עם רכיב זה נדחית.

- **תשלום חשבונות חשמל** – הנתבע צירף חשבונות חשמל אותם שילם עבור הבית המשותף בסך כולל של 5,345.26 ש"ח (ראו: נספח 4 לתצהיר הנתבע).

כללם של דברים: עלה בידי הנתבע להוכיח כי הוציא לטובת הבית המשותף סכום בסך של 5,345.26 ש"ח בקשר עם תשלום חשבונות חשמל.

- נוסף על האמור, הנתבע צירף אסמכתאות בדבר תשלומים נוספים שאינם כלולים במסמך שאותו העביר לידי הנציגות: תשלום ביטוח לבית המשותף בסך של 1,525 ש"ח (ראו: נספח 7 לתצהיר הנתבע). אציין כי הנתבע צירף מסמכים נוספים בקשר עם ביטוחים, אולם לא צירף חשבונית המעידה על תשלום בפועל; הוצאה בגין רכישת חותמת בסך של 50 ש"ח (ראו: עמוד 120 לנספחי תצהיר הנתבע). אציין כי הנתבע צירף חשבונית נוספת בסך של 100 ש"ח (ראו: עמוד 120 לנספחי תצהיר הנתבע), אולם אי אפשר להבין ממנה למי הועברה ובגין מה.

כללם של דברים: עלה בידי הנתבע להוכיח כי הוציא לטובת הבית המשותף סכומים נוספים בסך כולל של 1,575 ש"ח.

49. אציין כי הנתבע צירף אסמכתה בדבר ביצוע איטום לגג בעלות של 13,000 ש"ח (ראו: נספח 3 לתצהיר הנתבע). עם זאת, מוסכם כי התשלום היה צריך להתבצע לא על-ידי הבית המשותף, אלא על-ידי בעלי הדירות שהאיטום רלוונטי אליהם, ובהם הנתבע (ראו: עמודים 50-53 לנספחי תצהיר הנתבע). בהתאם לכך הנתבע אף לא טען כי יש להתחשב בהוצאה זו בטבלה שאותה ערך לסיכום הוצאותיו (ראו: נספח 8 לתצהיר הנתבע).

50. **לסיכום: הנתבע הוציא מכספי הבית המשותף סכום כולל של 87,203.02 ש"ח. עלה בידי הנתבע להוכיח כי מתוך סכום זה 33,875.26 ש"ח הוצאו לטובת הבית המשותף. כמפורט לעיל, על הנתבע הנטל להוכיח כי כספים אשר הוציא מכספי הבית המשותף הוצאו לטובת הבית**



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/439/2022

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

המשותף. מכאן שיש לקבוע כי הנתבע הוציא מכספי הבית המשותף, שלא לטובת הבית המשותף, סך של 53,327.76 ש"ח.

התייחסות לטענותיו של הנתבע בדבר עדותו של מר זיקרי

51. לסיום אתייחס לטענתו של הנתבע לפיה יש לדחות את התביעה נוכח דבריו של מר זיקרי בחקירתו הנגדית. כזכור, הנתבע הפנה לחקירתו של מר זיקרי, אשר לאחר שטען בתצהירו כי "חלק מהכספים נלקחו לכיסו של אלמקיס", הוא חזר בו בחקירתו הנגדית והודה כי "אני לא יודע אם הוא לקח כסף לכיס. אני אמרתי שהוא לקח כסף לכיס? אני לא אמרתי שהוא לקח כסף לכיס" כן העיד מר זיקרי בחקירתו הנגדית כי "לא חשבתי שהנתבע רוצה לעשות שום סיבוב על הוועד". נטען כי בהינתן שעדה של התובעת עצמו טען שהנתבע לא לקח מכספי הבית המשותף לכיסו, הרי שיש לקבוע כי התובעת לא הוכיחה שהנתבע לקח כסף לכיסו.

52. לאחר שעיינתי היטב בחקירתו של מר זיקרי איני סבור כי יש בהתבטאויות שעליהן עמד הנתבע כדי לסייע לו. מר זיקרי היה עקבי בעדותו בנוגע לטענתו לפיה הנתבע לא פעל לטובת הבית המשותף, בוודאי לא באופן שחורג מהמינימום האפשרי (חשמל וניקיון). עדותו לפיה הנתבע לא לקח כסף לכיס התייחסה, להבנתי, לכך שמר זיקרי אינו יכול להעיד ממקור ראשון מה עשה הנתבע עם כספי הבית המשותף, אבל אין בכך כדי לסייע לטענת הנתבע לפיה הוא הוציא את כספי הבית המשותף לטובת הבית המשותף. מה גם שנטל ההוכחה בעניין זה מוטל על הנתבע.

53. הנתבע ביקש להיבנות גם מדבריו של מר זיקרי בחקירתו הנגדית, לפיהם בהנחה שנעשה תפעול "רגיל" של הבית המשותף, הייתה נותרת בקופת הבית המשותף יתרת זכות של כ-5,000 ש"ח בלבד. אני סבור כי גם בדבריו אלה של מר זיקרי אין כדי לסייע לנתבע. מר זיקרי התייחס בדבריו למצב דברים בו הבית המשותף מתנהל באופן תקין, אולם עמדתו הברורה של מר זיקרי היא שהבית המשותף לא התנהל באופן תקין תחת כהונתו של הנתבע. בנסיבות אלה איני סבור כי יש בהתבטאויותיו של מר זיקרי כדי לסייע לעדות הנתבע.

סוף דבר

54. **דין התביעה להתקבל. בהינתן הסכום עליו העמידה התובעת את תביעתה, התובע ישיב לקופת הבית המשותף סכום של 50,000 ש"ח, בתוספת ריבית שיקלית מיום הגשת התביעה ועד מועד הפירעון.**



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/439/2022

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

55. אשר להוצאות ההליך – התובעת ביקשה שייפסקו לה הוצאותיה בגין שכר טרחת עו"ד ואגרת הגשת התביעה. התובעת לא צירפה אסמכתאות בדבר שכר הטרחה ששילמה בפועל. נוכח האמור, ובשים לב להוראות תקנה 153(א) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 ולכללי לשכת עורכי הדין (התעריף המינימלי המומלץ), התש"ס-2000, אני קובע הנתבע ישא בשכר טרחת עורך דינה של התובעת בסך של 5,900 ש"ח; כן ישא הנתבע בהוצאות התובעת בגין אגרת הגשת התביעה בסך של 1,250 ש"ח. סך הכול ישא הנתבע בהוצאות התובעת בסכום של 7,150 ש"ח, בתוספת ריבית שיקלית החל מיום המצאת פסק הדין לנתבע ועד מועד הפירעון.

ניתן היום 18.2.2025, 21 Shevat 5785, בהיעדר הצדדים.

ברק ליפשיץ
מפקח על רישום מקרקעין