



בפני המפקחת על רישום מקרקעין, חיפה
המפקחת צפורה פיגנבוים

תיק תביעה מס': 240/05

בענין:

נציגות הבית המשותף
ע"י גיל פלזנשולב
מרח' גוט לוין 36, חיפה

התובעת

נגד

היימן תמיר
מרח' אלכסנדר זייד 27, קרית טבעון

הנתבע

פסק - דין

1. זוהי תביעה לתשלום חוב כספי בסך 3,484 ₪ שהגישה נציגות הבית המשותף ביום 30.10.05 נגד בעלים של דירה באותו בית משותף בשל אי-תשלום חלקו בהוצאות שיפוץ הרכוש המשותף.
2. הבית המשותף נושא הדיון נמצא ברחוב גוט לוין 36 חיפה, ומזוהה גם כגוש 11193 חלקה 250. על פי כתב התביעה המבנה מונה 28 דירות.
3. הנתבע הגיש כתב הגנה בו טען כי השיפוצים לא היו הכרחיים והם בבחינת 'שיפורים' ולא 'אחזקה נאותה של הרכוש המשותף' כמשמעות מונח זה בסעיף 58 לחוק המקרקעין. לדבריו השיפוץ גם היה יקר במידה בלתי סבירה.
4. בדיון שהתקיים בפני הביאו נציגי הנציגות את העובדות הבאות:
 - (א) לשיפוץ שבוצע קדם דיון באסיפה כללית של בעלי הדירות בה נטל גם הנתבע חלק, וכן דיון באסיפה כללית נוספת ביום 22.7.05 בה הנתבע לא נטל חלק.
 - (ב) המפרט הטכני שצורף לכתב התביעה ומהווה בסיס לסכום התביעה כשהוא כולל עלות העבודות המופיעות בו הוצג באסיפת הדיירים וקבל את תמיכת רוב בעלי הדירות שהשתתפו.
 - (ג) ההצעה שהנציגות אימצה בסופו של דבר זולה מהצעות מחיר אחרות שרוכזו על ידה.

(ד) העבודות כולן היו חיוניות לנוכח מצבו המוזנח של הרכוש המשותף עובר לשיפוץ.

(ה) התשלום עבור השיפוץ נפרש על פני מספר תשלומים שהקל על בעלי הדירות לממנו.

(ו) הנתבע לא הביא לנציגות הצעות מחיר זולות יותר בתוך פרק הזמן שנקצב לדיירים לשם כך.

5. הנתבע חזר על עמדתו כפי שהתבטאה בכתב ההגנה ובמכתב שצורף לו, ועיקרה:

(א) לא היה הכרח עד כדי כך השיפוץ.

(ב) המחיר ששולם עבורו היה יקר.

(ג) נעשו עבודות לא הכרחיות ושאינן בבחינת אחזקה נאותה של הרכוש המשותף, אלא הן בבחינת אסתטיקה.

(ד) לא היתה מניעה להמתין לשם קבלת מענק מטעם האת"ד לשם ביצוע שיפוץ.

(ה) בתים אחרים בסביבה גם הם לא ביצעו שיפוצים.

6. עייני בכתב הטענות וכן במפרט הטכני המשקף את העבודות שבוצעו בפועל, שקלתי את טענות הצדדים ואני בדעה כי התביעה בדין יסודה. אלה נימוקי החלטתי:

(א) שמירה על מראהו האסתטי של הבית המשותף גם היא מהווה 'אחזקה נאותה של הרכוש המשותף' כמשמעות מונח זה בסעיף 58 לחוק המקרקעין, שכן המדובר ב"שמירה על מצבו כפי שהיה בעת גמר הבניה" – לשון הסעיף.

(ב) לשיפוץ קדמו כל ההליכים בדין: דיון באסיפה כללית של בעלי הדירות, מתן אפשרות לבעלי הדירות לנקוט עמדה לרבות להציע הצעות מחיר משלהם, וכן זמן ארוך דיו לשם נקיטת הליכים משפטיים לשם מניעת העבודות. הנתבע, אם היה בדעה כי אין צורך בעבודות הללו, עמדה לו הזכות לעתור למניעתן. ואולם העובדה שדעתו לא אומצה באסיפת הדיירים איננה מסירה מעליו את החובה למלא אחר החלטה שהתקבלה בדין, ולנוכח הנסיבות שהוכחו היא אכן כדין.

(ג) עיון במפרט הטכני מעלה כי העבודות כולן הן בבחינת אחזקה נאותה של הרכוש המשותף; אף לא אחת מהן לא מהווה 'שיפור' ממנו פטור בעל דירה המתנגד לו.

(ד) אשר למחיר העבודה – אין ספק שבשוק השיפוצים ניתן למצוא הצעות מחיר עם פערים בני מאות אחוזים זו מזו. יחד עם זאת לא מצאתי אי סבירות בהתנהלות הנציגות שבחנה מספר חלופות ומצאה לאמץ את זו המהווה בסיס לתביעה. הנתבע גם לא העלה השגות כלשהן לגבי מיהות קבלן הביצוע. ניתן להניח כי גם פריסת התשלומים הנוחה – 18 במספר – הכתיבה את מחיר העבודה מצד אחד, אולם גם היוותה שיקול לקבלת ההצעה מצד שני.

(ה) כבר נקבע בפסיקה כי:

"בתים שבונים בימינו אינם כבתים שבנו בעבר, והרי החיים אינם עומדים על עומדם אלא מתגלגלים הם וזורמים כל העת...הביטוי "להקים את הבית מחדש" אינו כובל אותנו בשלשלאות אל מסגרתו המדויקת של הבית המקורי – אבן תחת אבן, חלון תחת חלון, דלת תחת דלת – אלא מחזיק הוא בצקלונו גם בית שאינו בן דמותו המדויקת של הבית ההרוס. השאלה אינה אלא שאלה של מידה..." וגו'

ובהמשך –

"...דומני כי "תיקונו" של בית אין הוא משמיע – כמו מעצמו – דבקות במתכונת המקורית דווקא; אדרבא: נשמע לטענת נגד כי יש תיקון תוך שינוי והתאמה, לאמר, תיקון שאינו משיב דבר לקדמותו..."

(רע"א 7112/93 פ"ד מח(5),550).

7. משלא מצאתי אי סבירות בהחלטת האסיפה הכללית של בעלי הדירות לקדם את השיפוץ עליו הוחלט בפורום האסיפה הכללית אני מקבלת את התביעה ומחייבת את הנתבע לשלם לתובעת, נציגות הבית המשותף, את הסך של 3,484 ₪.

8. לנתבע גם הזכות לשלם את חובו ישירות לקבלן הביצוע על פי פריסת התשלומים שהתאפשרה לבעלי הדירות באופן שהסכום שכבר אמור היה להיפרע ישולם לאלתר, ויתרתו בתשלומים כפי שהתאפשר לכל בעלי הדירות. לא עמד הנתבע בתשלום כאמור – יעמוד כל הסכום לפרעון מיידי לקופת נציגות הבית המשותף.

9. בנוסף אני מחייבת אתה נתבע לשלם לנציגות הבית המשותף הוצאות משפט בסך של 500 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים ביום ה' יד בכסלו תשס"ו (1512.05)
העתקים יישלחו לצדדים.

צפורה פיגנבוים
מפקחת על רישום מקרקעין