

מדינת ישראל  
 משרד המשפטים  
 חיפה

מס' תיק: 8/398/2015

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

בפני כבוד המפקחת על רישום מקרקעין  
 יעל ליבוביץ

|           |  |        |
|-----------|--|--------|
| 511230013 | דגש. חניונים בע"מ, חברה  | תובעת  |
|           | באמצעות ב"כ: מורן בן יצחק<br>העצמאות 84 חיפה<br>טל': 04-8553320 פקס: 04-8553316              |        |
|           | <b>נגד</b>   |        |
| 1         | נציגות הבית המשותף בשד' המגינים 53, חיפה   | נתבעות |
|           | באמצעות ב"כ: עו"ד לאטי, עזרא ואח'<br>שד' המגינים 53, חיפה<br>טל': 04-8320022 פקס: 04-8320021 |        |
| 4         | מ. יעדים שירותי ניהול, אחזקה, ניקיון ושמירה בע"מ   |        |
|           | באמצעות ב"כ: עו"ד ע. עזרא ואח'<br>שד' המגינים 53, חיפה<br>טל': 04-8320022 פקס: 04-8320021    |        |

כתבי עת:

נינה זלצמן, "רישיון במקרקעין", הפרקליט, מב (תשנ"ה-תשנ"ו) 24

ספרות:

יעקב קדמי על הראיות

חקיקה שאוזכרה:

חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969: סעי' 15, 16, 52, 58, 58 (א), 59, 65, 69, 71 (ד), 72 (ב), 74, 75, 11, 3, 3 (א)  
 חוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968

## פסק דין

כללי – התביעה-

עניינה של התביעה הוא בשאלה האם התובעת, שהיא בעלת יחידה בבית, זכאית לכך שהנתבעות, הנציגות או חברת הניהול הנוכחית של הבית, ישיבו לה הוצאות שהוציאה לשם תחזוקת הרכוש המשותף, האם התובעת זכאית לקבלת דמי שכירות/דמי שימוש בגין שטח

שהוקצה בתוך שטח יחידתה לשם הצבת משאבות, ולבסוף - האם היא זכאית להשבת סכומי כסף שנגבו ממנה, על פי הנטען, שלא כדין בעבור תחזוקת הרכוש המשותף, בסך כולל של 147,526.75 ₪.

#### תיאור הבית-

1. הבית מושא ההליך נמצא בשדרות המגינים 53, חיפה, הוא מכיל חניון בנוי ומעליו בניין מסחרי בן 13 קומות המשמש להפעלת חנויות ומשרדים (להלן: "הבית/הבית המשותף").
2. משנת 1988 ועד ליום 31.5.17 הייתה התובעת בעלת יחידה בבית שתאורה חניון. מנהל התובעת, מר דובי גסר (להלן: "גסר"), שימש כיו"ר נציגות הבית במשך 23 שנים ותחזוקת הבית נעשתה באמצעות חברת הניהול "ד.ג.ש חניונים ואחזקה 1989 בע"מ" אשר הוקמה לצורך זה (להלן: "דגש אחזקה").
3. הנתבעת מס' 1 היא נציגות הבית המשותף (להלן: "הנציגות"), ונתבעת מס' 4 היא חברת הניהול הנוכחית של הבית בהתאם להסכם התקשרות שנחתם עמה ביום 16.1.2013 (להלן: "יעדים").

#### טענות התביעה-

4. מאחר שמרבית הוצאות האחזקה של הבית מוצאות ביחס לאגף המשרדים והחנויות שבו, במשך עשרות שנים נהגה בבית שיטת תשלום שהטילה תעריפי ניהול שונים על יחידות מסוגים שונים בבית, ובתוך כך הוטל על החניון תעריף דמי ניהול מופחת. נוהג זה בוטל בעקבות פסק הדין שניתן בעש"א 10493-07-11 (מחוזי חי') אייל מנחם נכסים בע"מ נ' נציגות הבית המשותף (פורסם בנבו, 24.10.2011) (להלן: "פסק הדין במחוזי") שקבע כי תשלום דמי ניהול ייעשה בהתאם ליחס שטחי היחידות. ערעור נוסף שהוגש על הליכים שהתקיימו בין אותם צדדים נדחה בעש"א (מחוזי חי') 29972-12-12 אייל מנחם נכסים בע"מ נ' נציגות הבית המשותף בשד' המגינים 53, חיפה (פורסם בנבו, 8.4.2013). התובעת לא הייתה צד להליכים דלעיל אך אין חולק כי קביעותיהם חייבו אף אותה.
5. בעקבות פסק הדין במחוזי החלו לגבות בבית החל מיום 1.1.2012 תשלום דמי ניהול בהתאם לשטח הרצפה של כל יחידה, מה שהביא לעליית דמי הניהול ששילמה התובעת בשיעור של כ-1000%, מסך של 1,426 ₪ לחודש עלה התשלום בגין יחידת התובעת לסך של כ-14,500 ₪ לחודש, ובמקביל הופחתו דמי הניהול ששולמו על ידי יתר בעלי הדירות בבית בעשרות אחוזים.
6. בעקבות האמור, עתרה התובעת בהליך בפני המפקחת על רישום מקרקעין בחיפה למתן פסק דין שיכריז על הבית כ"בית מורכב" כמובן מונח זה בסעיף 59 לחוק המקרקעין. בפסק דינה של כבי המפקחת הבכירה ציפורה פיגנבויס תיק מפקת (ח"י) 40/12 דגש חניונים בע"מ נ' ישרם חברה להשקעות בע"מ (לא פורסם, 14.12.2014) (להלן: "פסק דין המפקחת") נקבע כי הבית מושא התביעה הוא בית אשר מורכב משני אגפים הנושאים כל אחד בהוצאותיו. אגף החניון הופרד מאגף קומות המסחר והוגדרו בפסק הדין המתקנים המשותפים, תוך שנקבע כי החניון יישא רק בחלק יחסי מעלות תחזוקתם. תחולת פסק הדין נקבעה ל-60 יום לאחר שהתובעת תודיע לנציגות כי השלימה את ביצוען של העבודות הנדרשות לשם ביצוע ההפרדה לאגפים.
7. חרף ההפרדה הברורה לשני אגפים שנקבעה בפסק דין המפקחת, והיות שהוא לא הוחל רטרואקטיבית, שילמה התובעת דמי ניהול ביתר בגובה של למעלה מ-450,000 ₪ מהם נהנו הנתבעות ובעלי הדירות האחרים בבית בעבור התקופה שמיום מתן פסק הדין במחוזי ועד למתן פסק דין המפקחת.
8. במשך 22 שנים ועד ליום 1.10.12 נוהל הבית באמצעות דגש אחזקה שגסר עמד בראשה. ביום 1.10.12 החליטה הנציגות להעביר את ניהול הבית ליעדים על פי הסכם התקשרות שנחתם עמה. הנציגות בראשותו של חורי סיכלה הסכמים שגובשו בין הנציגות הקודמת לתובעת לסיום המחלוקות ביניהן באופן שהנציגות מנעה מהתובעת לבצע שירותים ותיקונים, ניסתה להשתלט על חלקים מהחניון, ביצעה גביית יתר בררנית, סירבה לאפשר לתובעת לעיין במסמכי הנציגות, סילפה פרוטוקולים, ושילמה לחורי שכ"ט מופרז בגין ייצוגה על ידו. הללו הביאו לניהול מספר הליכים בין הצדדים בפני המפקחת.

9. חרף פניות תכופות של התובעת אל הנתבעות בין השנים 2013-2015, וחרף הוראותיה המפורשות של המפקחת, לא גילו הנתבעות חלק גדול מן המסמכים הדרושים לתובעת לניהול תביעתה הנוכחית בטענה שהמסמכים הרלבנטיים אינם ברשותן, הגם שהנציגות נדרשת לנהל דו"ח הוצאות והכנסות ולהביאו לעיון בעלי הדירות בבית על פי סעיפים 15-16 לתקנון המצוי שבחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין/החוק"). חובות אלו חלות גם על יעדים הן מכוח סעיף 71(ד) לחוק והן מכוח סעיף 3 להסכם ההתקשרות.
10. בעת שעו"ד חורי (להלן: "חורי") ועו"ד אבריאלי (להלן: "אבריאלי"), בעלי יחידות בבית, עמדו בראש הנציגות הסכם ההתקשרות עם יעדים לא נאכף על ידי הנציגות, באופן שהוזנחה בטיחות הבית, עד כדי כך שאירעו פיצוץ ושריפה בחדר החשמל, וצומצם הכיסוי הביטוחי של הבית תוך סיכון הבניין על דייריו, ולכן נאלצה התובעת להוציא מכיסה כספים חלף הנציגות לביצוע עבודות הכרחיות ברכוש המשותף. משכך, יש להורות לנציגות להשיב לתובעת את הכספים שהוציאה בגין התנהלות הנתבעות כדלקמן: החזר תשלום לחברת הביטוח "הראל" בסך כולל של 13,625 ₪, תשלומים בגין בדיקות ותיקונים בצידוד כיבוי האש בסך כולל של 7,622.25 ₪, תשלום לתיקוני צנרת בסך כולל של 3,302 ₪, החזר תשלום שהפקיד גסר לקופת דגש אחזקה לצורך כיסוי חוב מע"מ בסך כולל של 2,633 ₪, עלות מצלמה של התובעת שנעקרה ע"י יעדים וניזוקה בסך של 708 ₪.
11. בנוסף, יש לחייב את הנתבעות בגין דמי שימוש/דמי שכירות בעבור שטח חדר המשאבות המצוי בתחומי יחידתה בסך של 38,512 ₪.
12. לתובעת זכות שימוש במחסן המצוי בחלקת משנה מס' 2 שבבעלות חבי' ישרס חברה להשקעות בע"מ. תיקון מס' 1 לסעיף 11 בתקנון הבית פוטר את חלקת משנה מס' 2, 5, 15 מתשלום דמי אחזקה בגין יחידותיהם. חרף האמור נגבו מהתובעת דמי ניהול שוטפים בגין יחידה זו ועל כן יש להורות על השבתם בסך כולל של 1,558 ₪.
13. בעקבות פסק הדין במחוזי חויבה התובעת החל מתאריך 1.1.12 בדמי אחזקה שהיוו כ-24% מתקציב הבניין במקום 3.2% מהתקציב, כפי ששילמה עד למועד מתן אותו פסק דין. הסכום לגבייה עליו החליטה האסיפה הכללית בשנת 2012 ואילך כלל בחובו סכומי כסף שנועדו לכסות גירעונות עבר. הפועל היוצא הוא שהנציגות החילה, למעשה, את התעריף הגבוה עליו הורה בית המשפט המחוזי למפרע על חובות עבר, ובניגוד להוראת פסק הדין במחוזי שקבע כי תחולתו תהיה רק החל מיום 1.1.12. בגין האמור, יש להורות לנתבעות להשיב לתובעת את הסך של 41,232 ₪.
- טענות הנציגות ויעדים –
14. במשך כ-22 שנים, עת ניהל גסר את הבית באמצעות חברת הניהול דגש אחזקות שהוא עמד בראשה, שכרו היה משולם לפי שיטת cost+, כלומר שכרו נקבע כנגזרת מההוצאות שהוא הוציא בפועל עבור אחזקת הרכוש המשותף באופן שכלל שהוציא יותר הוצאות כך גדל שכרו.
15. החל מיום 1.10.12 החליטו נציגות הבית המשותף והאסיפה הכללית להעביר את ניהול הבית ליעדים. נקבע שיעדים תהיה אחראית לגביית התשלומים ישירות מבעלי הדירות בהתאם לחשבונות שיוצאו. נתנם עמה הסכם ניהול על בסיס פאושלי, קרי, תשלום קבוע ומוגדר מראש עבור שירותי האחזקה של הרכוש המשותף ללא קשר להוצאות שהוציאה בפועל (למעט בגין שירותים מיוחדים שלא נכללו ברשימה השירותים המוסכמת) (להלן: "הסכם הניהול").
16. בעקבות החלטת האסיפה הכללית לחדול מקבלת שירותי ניהול מגסר, באמצעות דגש אחזקות, החל גסר נוטר טינה לנתבעות ומקשה על עבודתן. מדובר בתובע סדרתי אשר הטריד את הנציגות, את העומדים בראשה ואת יעדים בתביעות שווא רבות. מרביתן של תביעות התובעת נדחו לגופן או נדחו בשל היותן "זוטי דברים" ואחרות נמחקו.
17. לתובעת נזקפו חובות בסך של כ-150,000 ₪ בגין דמי אחזקה לתקופה שעד למועד השלמת ההפרדה האגפית בבית, היינו עד ליום 30.6.2015, וחלקה היחסי בתחזוקת הרכוש המשותף בהתאם להוראות פסק דין המפקחת נקבע על סך 2,821 ₪ לחודש החל מיום 1.7.15.
18. מאחר שהתובעת עמדה בסירובה לשלם את חובות העבר עד ליום 30.6.2015, ואת חלקה היחסי בתחזוקת המתקנים המשותפים מיום 1.7.2015 ואילך הוגשה כנגדה תביעה כספית.

פסק הדין החלקי שניתן בתיק מפקח (ח"י) 104/16 נציגות הבית המשותף בשד' המגינים 53, חיפה (לא פורסם 18.4.2017) פסק כ-60,000 ₪ מהחוב לטובת הנציגות. בהמשך במסגרת הסכם פשרה שנכרת בין הצדדים נפסק לטובת הנציגות סך נוסף של 80,000 ₪ (מעבר לסכום פסק הדין החלקי).

19. הנציגות ממלאת אחר חובותיה וכל אחד מבעלי הדירות בבית, לרבות התובעת, רשאי לעיין אצל יעדים בספרי החלטות, פנקסי הוצאות, קבלות ומסמכים. התובעת משתמשת בזכות זו באופן חורג מהזכות הקנויה לה עפ"י דין במטרה לסכל או לעכב את גביית דמי-הניהול אותם עליה לשלם.

20. לאור החוזה הפאושלי שערכה הנציגות עם יעדים שילם כל אחד מבעלי הדירות בבית את חלקו היחסי ליעדים והאחרונה ניהלה את הבית בהתאם למוסכם עמה. מכאן שאין צורך במעקב אחר ההוצאות.

21. כאחר שלחשבון הבנק של יעדים הוזרמו כספים מבתים נוכפים שנוהלו על ידה, אין במסמכים שהתבקשו על ידי התובעת כדי להאיר דבר בנוגע לתביעתה הכספית.

22. יש להורות על מחיקת הסעיפים שעניינם סעד כספי בגין תשלומי הביטוח שביצע גסר על דעת עצמו לאחר שחדל מניהול הבית. בנוסף, התובעת לא הייתה מוסמכת לשלם לצדדים שלישיים בשם מי מהנתבעות. תביעה נזיקית ותביעה לדמי שכירות אינן בתחום סמכותה של המפקחת ויש להורות, לפיכך, על מחיקתן, קל וחומר לאור פסק דין המפקחת שקבע שחדר המשאבות הוא בגדר רכוש משותף.

23. התובעת אינה בעלת זכויות במחסן אשר היא תובעת לגביו החזר דמי אחזקה, אלא "שוכרת לשעה" שלו. אשר על כן יחסיה החוזיים עם בעלת חלקת המשנה הפטורה מתשלום דמי אחזקה אינם בתחום סמכותה העניינית של המפקחת, ויש להורות על מחיקת סעיף זה מכתב התביעה ועל הפחתת הסעד הכספי מהסכום הנתבע.

#### ההליכים בתיק-

24. תביעה זו הוגשה לכבי המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין, צ, פיגנבוים ועם פרישתה לגמלאות הועברה להמשך טיפולי.

25. בדיון שהתקיים ביום 22.5.19 הסכימה התובעת לדחות את התביעה כנגד נתבעים מס' 2 ו-3, נציגי הנציגות ובעלי דירות בבית בזמנים הרלוונטיים לתביעה, ועל כן הסעדים להם עתרה כנגד נתבעים אלו לא פורטו בפסק דיני, ראו עמ' 18 לפרוטוקול הדיון מיום 22.5.19 שורות 37-43.

26. ביום 22.5.19, ביום 29.10.19 וביום 1.7.20 התקיימו דיוני הוכחות בתיק במהלכם העיד מטעם התביעה: מר דובי גסר, ומטעם ההגנה העידו: אבריאל וחורי, מי שהיו נציגי הנציגות בזמנים הרלוונטיים לתביעה. הצדדים הגישו סיכומי טענות בכתב, וכעת נותר לי להכריע בשאלות שבמחלוקת.

#### המסגרת הנורמטיבית-

27. חלקי הבית המשותף שהם בגדר "רכוש משותף" הוגדרו בסעיף 52 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") והם יפורטו להלן:

"רכוש משותף" - כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים, וכן מיתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסויימת. "

28. חובתו של כל בעל דירה להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה של הרכוש המשותף קבועה בסעיף 58(א) לחוק המקרקעין לאמור:

"(א) בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין או המקובלים על פי הנהוג לפי יחס שטח

רצפת דירתו אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף, זולת אם נקבע בתקנון שיעור השתתפות אחר..”

29. סעיף 3 לתקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין קובע כדלקמן:
- ” (א) בעל דירה זכאי לדרוש מהנציגות שתבצע כל תיקון בבית או ברכוש המשותף, שאי ביצועו עלול לפגוע בדירתו או בערכה.”
30. הוראת הסעיף מטילה חובה אבסולוטית לבצע תיקון ליקויים ברכוש המשותף על הנציגות.
31. החובה לבצע את התיקון הדרוש היא תמציתית, חד משמעית, וללא סייג והיא נועדה למנוע התדיינויות ממושכות בין הצדדים שכתוצאה מהן עלול להיגרם נזק רב ואו מתמשך.
32. דיני הראיות מורים כי נטל השכנוע מוטל על "המוציא מחברו", ועל כן: התובע-נושא בנטל השכנוע לגבי כל יסודותיה העובדתיים של עילת תביעתו; ואילו הנתבעת- נושאת בנטל השכנוע לגבי כל יסודותיה העובדתיים של טענות הגנתה (ראו י. קדמי, בספרו על הראיות, חלק שני עמ' 855, 868).
- ראו גם ע"א 1184/04 קרויזר נ' שורץ, תק-על 2007(2), 245, 256 (2007) שם נאמר:
- ”... הכלל הוא שנטל השכנוע להוכחת טענה מסוימת מוטל על הצד שהטענה מקדמת את עניינו במשפט. פרופסור א. הרנון אומר בהקשר זה בספרו דיני הראיות (הדפוס האקדמי, כרך א, תש"ל) 200: "העיקרון הוא, כי כל בעל-דין, הטוען טענה החשיבה. לעמדתו במשפט, נושא בנטל השכנוע להוכחת אותה טענה. דיני הראיות הולכים אחר המשפט המהותי. הותנה פעלו של דין מהותי בקיומה של עובדה כלשהי, הרי המבקש את עזרת בית המשפט בהסתמך על אותו דין, חייב לשכנע כי עובדה זו אמנם קיימת.”
- ראו גם ע"א 642/61 טופר נ' מרלה (פורסם בנבו, 8.5.1962), בעמ' 1004-1005:
- ”תובע המביא דברו לפני בית המשפט מבקש לזכות ביתרון או בהנאה שנקבעו לטובתו - בהלכה פלוגית מהלכות המשפט המהותי. תוצאה זו, הזכות שהתובע טוען לה, מותנית בכך שנתקיימו העובדות המולידות את הזכות האמורה (עילת התביעה). כיוצא בזה הנתבע המבקש לנקות את עצמו... דיני הראיות קובעים את נטל השכנוע במשפט אזרחי בדרך כלל על יסוד העקרון, כי על בעל-דין לשכנע את בית-המשפט בקיום אותן העובדות בהן מותנית התוצאה המשפטית הנובעת מן ההלכה שהוא מסתמך עליה” (ע"א 1845/90 רוני סיני נ' מגדל חברה לביטוח בע"מ, פ"ד מז(5) 661, 682)
33. ברגיל נציגות בית משותף היא המופקדת על ניהול ענייני הבית המשותף לרבות ייזום וביצוע עבודות אחזקה ברכוש המשותף. כך מורים אותנו סעיפים 65 ו-69 לחוק המקרקעין. סעיפים אלו משתלבים עם סעיף 3א) לתקנון המצוי החל על הבית.
34. למקרא סעיפים אלו עולה, לכאורה, כי המתווה הנכון, בהינתן שקיים ליקוי ברכוש המשותף הגורם לנזק לבעל דירה, הוא פנייה לנציגות בדרישה שתבצע תיקון בבית או ברכוש המשותף כאמור. בהקשר דידן נשאלת השאלה האם בנסיבות מסוימות זכאי בעל דירה לבצע את התיקון בעצמו ולתבוע השבת הוצאותיו?
35. בפס"ד ע"א 179/84 רוס נ' חפציבה פ"מ תשמ"ה (3) 418 (להלן: "פס"ד רוס") הוגדרה השאלה כדלהלן:
- ”האם רשאי בעל דירה בבית משותף לעשות בעצמו תיקונים ברכוש המשותף, תיקונים שאי עשייתם פוגעים בדירתו, וזאת לאחר שהודיע לנציגות ולבעלי הדירות האחרים על הצורך בתיקונים ואלו נמנעו מעשייתם תוך הזמן שקצב להם, והאם זכאי אותו בעל דירה להחזר הוצאותיו בגין אותו תיקון ברכוש המשותף, או שמא בעל דירה רשאי לעשות תיקונים כאלו ברכוש המשותף, ואם ביצעם לא יהא זכאי להחזר הוצאותיו.”
36. מהו, אפוא, דינו של בעל דירה אשר דרישתו אינה נענית על ידי נציגות הבית המשותף? פס"ד רוס קבע כי זכותו של בעל דירה לממן את התיקון ולהיפרע מבעלי הדירות האחרים תעמוד לו אם הוכיח כי התמלאו ארבעה תנאים מצטברים ביחס לאותה הוצאה שהוציא

בעל הדירה חלף הנציגות, ואלו הם: היה פגם ברכוש המשותף, התיקון היה מחויב המציאות, התיקון בוצע במחיר סביר בנסיבות העניין, התיקון בוצע ברמה נאותה.

37. סוגיה זו עלתה גם ברע"א 4984/17 חיים נ' נציגות הבית המשותף ברח' סוקולוב 48, קרית אתא (פורסם בנבו, 14.12.2017 (להלן: "פס"ד חיים"), שם אף הוחמרה הדרישה מאת בעל דירה בבית, תוך שנקבע כי קיימת ציפייה שהוא יגיש כנגד הנציגות תביעה למפקח על רישום מקרקעין טרם שיוציא כספים במקומה. וכך נקבע בפסק הדין:

"דרך המלך להתמודדות עם פגם ברכוש המשותף היא באמצעות פניה לנציגות הבית המשותף, וככל שזו אינה נעתרת לתיקון הפגם – על הדייר לפנות בתביעה למפקח נגד הנציגות, על מנת שיכריע בסכסוך. אם בחר הדייר, במקרה שסירבה הנציגות לתקן, שלא להגיש תביעה למפקח, אלא הוציא מכיסו ותיקן את הפגם בעצמו – אזי על מנת לקבל שיפוי יאלץ לעמוד בנטל להוכיח את התנאים שפורטו לעיל. ובקצרה: ליקוי שחובת הנציגות הייתה לתקנו; פניה לנציגות וסירובה לתקן; דחיפות הגוברת על אפשרות הפניה למפקח; פגיעה קשה ביכולתו לעשות שימוש בנכס; תיקון הליקוי בצורה נאותה; וכן כאמור יש משקל לעלות התיקון."

38. הרציונל העומד בבסיס התנאים הקפדניים שנקבעו הוא מיצוב מעמדה של הנציגות כגוף המבצע היחיד בבית המשותף על מנת למנוע מצב ולפיו "איש הטוב בעיניו יתקן" (ראו עמ' 3 לפס"ד חיים) מה שעלול להביא להתמוטטות מוסד הנציגות.

39. אבחן להלן את עובדות המקרה שבפניי לאמור: האם הוכיחה התובעת לגבי כל רכיבי התביעה הרלבנטיים כי התקיימו התנאים המצטברים המזכים אותה בהיזר הוצאותיה.

#### דיון והכרעה-

40. אקדים אחרית לראשית ואציין כי מצאתי לדחות את מרבית רכיבי התביעה. הכל כפי שיפורט להלן.

#### גילוי מסמכים-

41. משמכרה התובעת את החניון שבבעלותה, והיא אינה עוד בעלים של יחידה כלשהי בבית, ממילא מתייתר הצורך במתן צו לגילוי מסמכים צופה פני עתיד.

42. למעלה מהדרוש, ובשל העובדה שסוגיה זו השליכה רבות על היקף התיק ועל משך זמן ניהולו, מוצאת אני להתייחס לסוגיה זו בקצרה.

43. התובעת טענה בסעיפים 30 ואילך לתצהיר עדותה הראשית כי נמוע ממנה לעיין במסמכי יעדים על מנת "לעמוד מקרוב על היתרות השמורות אצל הנתבעת 4 או לפחות להציג כרטיס הנהלת חשבונות שבין נתבעת מס' 1 לנתבעת מס' 4" מהטעם שהנתבעים סירבו להציג המסמכים.

44. מתצהיר אבריאל עלה כי כל השנים לא היה לנציגות חשבון בנק שכן דמי הניהול שולמו תמיד לחברות הניהול שניהלו את הבית. בתחילה לחברת הניהול הקודמת- דגש אחזקות בע"מ, ולאחר שהניהול עבר ליעדים דמי הניהול הופקדו ישירות לחשבון יעדים אשר הנפיקה לבעלי הדירות חשבוניות מס בגין תשלומי דמי הניהול. בהתאם להסכם ההתקשרות שנחתם עם יעדים ביום 20.7.12 התחייבה יעדים לתחזק את הבית החל מיום 1.10.12 בהתאם לחוזה פאושלי שמשמעו תשלום דמי ניהול חודשים קבועים ע"י בעלי הדירות בבית בתמורה לתחזוקת הרכוש המשותף, ונשיאה בהוצאות הבית לרבות: חשבונות חשמל, מים ותשלום לבעלי מקצוע ששירותיהם נשכרו ע"י יעדים.

45. חורי הסביר בסעיף 34 לתצהירו את משמעות החוזה הפאושלי שנחתם עם יעדים: תשלום קבוע ומוגדר מראש עבור שירותי האחזקה של הרכוש המשותף, ללא קשר להוצאות המוצאות בפועל (למעט שירותים מיוחדים שלא נכללו בשירותים המפורטים בהסכם), וזאת על מנת למנוע מצב בו יש ליעדים אינטרס להגדיל את ההוצאות כדי להגדיל את שכרה.

46. לאחר שעיינתי בהסכם הניהול שנחתם בין הנציגות לבין יעדים מצאתי כי בהתאם להסכם הניהול יעדים אכן קיבלה שכר חודשי קבוע ללא כל קשר להוצאות שהוציאה. בהתקשרות מסוג זה אין כל בסיס לדרישת התובעת לחשוף בפניה את ספריה של יעדים, שכן, ממילא, ככל שנתרת יתרת זכות בחשבון יעדים זו הולכת לכיסה, וככל שקיים חוסר בין התשלומים ששולמו לה לבין ההוצאות שהוציאה אין היא זכאית לתשלום נוסף, ראו סעיף 34 לתצהיר עדותו הראשית של אבריאל.

47. ויוטעם, סוג זה של התקשרות בין הנציגות לבין חברת ניהול על בסיס תשלום חודשי קבוע בתמורה לשירותים מסוימים קבועים דומה להתקשרות של נציגות בית משותף עם גן או עם מנקה על בסיס קבוע בו נקבעת תמורה כספית קבועה בעבור שירותים מוגדרים. כשם שגן אשר מתקשר עם נציגות הבית המשותף אינו צריך לחשוף בפני בעלי הדירות בבית את ספריו, כך יעדים לא הייתה מחויבת לעשות כן. לדידי, בעלי הדירות בבית זכאים לקבל מהנציגות או מיעדים מידע לגבי אופן חלוקת הסך החודשי המשולם ליעדים בין בעלי הדירות בבית, על מנת שיוכלו לבחון האם אופן חלוקה זה תואם את הוראות החוק, והם גם זכאים לקבל מהנציגות מידע אודות החלקים אשר מתחזקים על ידי יעדים, על מנת לוודא כי בתמורה המפורטת בהסכם הניהול מתחזקים על ידה רק שטחים משותפים, אך הם אינם זכאים לדרוש גילוי ספרי חשבונוניה של יעדים, והם אינם רשאים לדרוש לקבל מהנציגות מסמכי הנהלת חשבונות שעה שהנציגות הבהירה שהיא אינה מנהלת חשבונות, שכן, כל הכספים נגבו ישירות ע"י יעדים.

#### תשלום לחברת הביטוח-

48. בסעיפים 39-80 לתצהיר עדותה הראשית של התובעת נטען כדלהלן:

בסוף שנת 2013 פג תוקף פוליסות הביטוח שנרכשו לבית ע"י דגש אחזקה. יעדים חידשה את הפוליסה בחברת ביטוח אחרת באופן שלא נכללו בהן כיסויים נדרשים. גסר עידכן את חורי באמור ודרש לתקן באופן מיידי את הפוליסות. באסיפה הכללית שהתקיימה ביום 11.2.14 הודיע מנהל יעדים כי לאור דרישת הנציגות יעדים תרכוש את הפוליסות בחב' הקודמת שביטחה את הבית היא חברת "הראל" וכי הוא ידווח על כך לנציגות. משלא בוצע הדבר על אף דרישות חוזרות ונשנות מיעדים, העלתה הנציגות על הכתב את מורת רוחה בעניין מהתנהלות מנהל יעדים בפרוטוקול האסיפה מיום 25.3.14, צורף כנספח 8 לתצהיר גסר. לאחר שמנהל יעדים לא עמד בהבטחתו וגם חברת הביטוח "כלל" שביטחה את המבנה הודיעה על ביטול כל הפוליסות של הבית עקב אי עמידה בתנאי המיגון הנדרשים, פנה חורי לתובעת וביקש ממנה לדאוג לכיסוי זמני בחברת "הראל" באמצעות חידוש הפוליסות הישנות שהיו על שם חברת הניהול הקודמת, דגש אחזקה. חורי שלח ביום 7.4.14 מכתב לחברי הנציגות וביקשם לחתום על נוסח הפניה לחב' "הראל", הפניה צורפה כנספח 12 לתצהיר התובעת. הביטוחים חודשו ב"הראל" מתאריך 7.4.14 ואושרו ע"י חברי הנציגות. למרות הבטחות יעדים להסדיר את התשלום לחב' הביטוח "הראל", התשלום לא הוסדר, ובתאריך 19.6.14 שלחה "הראל" מכתבי התראה טרם ביטול הפוליסות. בישיבת הנציגות מיום 26.6.14 הוחלט כי החל מיום 1.7.14 יועברו הביטוחים לחברת "הכשרת היישוב". בפרוטוקול אותה ישיבה נרשם כי "חברת יעדים בע"מ תשלם להראל בע"מ את הפרמיה עבור החודשים שהיא ביטחה את הבניין", נספח 16 לתצהיר התובעת. מאחר שלא היה ברור אם קיים לבית כיסוי ביטוחי ראוי התבקשה התובעת שלא לבטל את הפוליסה בחברת "הראל" עד ליום הבדיקה, ורק ביום 3.8.14 שלח חורי לגסר בקשה לביטול הפוליסה רטרואקטיבית ליום 1.7.14.

49. לטענת התובעת, הפועל היוצא הוא שהתובעת דאגה לביטוח לבית החל מ- 7.4.14 וכלה ביום 1.7.14 אך התשלום לחברת "הראל" לא הוסדר. לאחר שגסר פנה לנציגות פעמים רבות בכתב ובע"פ בדרישה להסדיר את עניין תשלומי הביטוח ללא הצלחה, והיות שיעדים לא שילמה לחברת הביטוח בעבור הפרמיות, נאלצה התובעת לשלם ל"הראל" את פרמיות הביטוח, וזאת מהטעם שפוליסות הביטוח הוצאו על שם דגש אחזקה שגסר היה מזוהה כבעליה. הקבלות על התשלום שבוצע, בסך כולל של 13,625 ₪ צורפו כנספח 29 לתצהיר התובעת.

50. בסעיפים 52-57 לתצהיר חורי נטען כדלהלן:

התובעת ביטחה את הבית באמצעות סוכנות ביטוח "חמד" שגסר קשור אליה עד ליום 31.12.13. יעדים חידשה את פוליסות הביטוח לבית מיד עם כניסתה לתפקיד החל מיום 1.1.14 בחברת "כלל". היות שדעתו של גסר לא הייתה נוחה מכך שיעדים החליפה את

חברת הביטוח ואת סוכן הביטוח הוא פעל להקשות על סוכן הביטוח של יעדים עד שחברת "כלל" הודיעה כי היא מבטלת את הפוליסות החל מיום 23.5.14. בין לבין, חידש גסר את פוליסות הביטוח ב"הראל" החל מיום 7.4.14, כך שהיה כפל ביטוחי מיותר מיום 7.4.14 ועד ליום 23.5.14. איש לא הסמיך את גסר לשלם לחברת הביטוח "הראל", ואף לטענתו הוא ביצע את התשלום רק על מנת לשמור על שמו הטוב. לא ברור מדוע גסר או התובעת שילמו מכיסם הפרטי לחברת "הראל" שעה שהפוליסה לא הוצאה לא על שם גסר ולא על שם התובעת. בגין תקופה של חודש ו-8 ימים מיום 24.5.14 ועד ליום 30.6.14 יעדים הייתה צריכה לשלם לחברת "הראל" את פרמיית הביטוח.

51. לאחר שעיינתי בתכתובות הרבות שהוחלפו בין הצדדים שוכנעתי כי דגש אחזקה, באמצעות גסר, ערכה ביטוח לבית בתקופה 7.4.14 ועד 1.7.14 לבקשת הנציגות, אשר אף אישרה את הפוליסות לאחר ששוכנעה שהפוליסות שנרכשו ע"י יעדים לא כללו את כל הכיסויים הנדרשים, ראו נספח 16 לתצהיר התובעת. ודוקו- באישור האסיפה הכללית חויבה יעדים לשלם ל"הראל" את הפרמיה עבור החודשים שהיא ביטחה את הבניין, ואין כל התייחסות בפרוטוקול לכפל הביטוחי הנטען כיום ע"י הנתבעות. משכך, ככל שהיה קיים כפל ביטוחי אין להטיל את האחריות לו על כתפי התובעת או על כתפי דגש אחזקה, ראו עדות גסר בעמ' 4 לפרוטוקול הדיון מיום 22.5.19 שורה 42 ואילך שהייתה אמינה עליי.

52. יתרה מכך, גם אם המעבר מחברת הביטוח "כלל" לחברת הביטוח "הראל" התרחש בעקבות כך שגסר לכאורה "הוציא ליעדים את הנשמה" כאמור בסעיף 19 לסיכומי הנתבעות, משאישרה הנציגות מעבר זה אין לה להליך בעניין אלא על עצמה. לאור האמור, התרשמתי כי גסר זכאי לקבלת הסכום ששולם על ידו בגין הביטוח.

53. חיזוק כאמור מוצאת אני בעדותו של אבריאל, שהיה נציג הנציגות בתקופה הרלוונטית והעיד מטעם הנתבעות בעמ' 10 לפרוטוקול הדיון מיום 29.10.19 שורות 38-39: **"בנושא זה אני חושב שדובי צודק. זה הקטע שרצו לבטל לנו את הביטוח בהראל ועברנו לחברה אחרת ולדעתי מגיע לו הכסף"**.

54. מעיון בסעיף 9 להסכם הניהול שנחתם בין הנציגות לבין יעדים עולה כי יעדים התחייבה לרכוש על חשבונה פוליסות ביטוח בתנאים דומים לשת הפוליסות שהיו קיימות ערב חתימת ההסכם. משלא עשתה כן ראוי כי היא זו שתישא בעלות זו.

55. עם זאת, מחומר הראיות עלה כי הביטוחים נרכשו ע"י גסר והפוליסות הוצאו ע"ש דגש אחזקה ושולמו מכיסו הפרטי של גסר, ראו קבלה על סך 13,625 ₪ אשר צורפה כנספח 29 לתצהיר התובעת, וראו בעניין את עדות גסר בעמ' 5 לפרוטוקול הדיון מיום 22.5.19 שורות 39 ואילך. בתיק זה גסר ודגש אחזקה אינם תובעים. התובעת היא חברה אחרת בעלת אישיות משפטית נפרדת. לאור האמור, לא ברור מכוח מה התובעת דורשת השבה של סכומים אלו.

56. לאור האמור, תביעת התובעת בגין רכיב זה נדחתה. למעלה מהדרוש, ממליצה אני ליעדים לשקול לשלם לגסר את הסך של 13,625 ₪ על מנת לייתר את הצורך בהליך נוסף בעניין.

#### תחזוקת מערכת כיבוי האש-

57. מסעיפים 84-123 לתצהיר התובעת נטען כי יעדים התחייבה במסגרת הסכם ההתקשרות לתחזק את מערכות כיבוי האש והספרינקלרים בבית, וכי בתחילת ינואר 2013 פנתה התובעת ליעדים בבקשה לקבל אישור על תקינות ציוד כיבוי האש, אישור לו היא נזקקה לשם חידוש הרישיון השנתי של עסקה. לטענתה, על אף דרישות חוזרות ונשנות, האישור האמור לא התקבל, וביום 6.3.13 שלחה עיריית חיפה לתובעת מכתב התראה טרם הגשת כתב אישום בגין עבירה על חוק רישוי עסקים. בעקבות האמור, פנתה התובעת ליעדים וליו"ר הנציגות וציינה כי אם לא תקבל את האישור לאלתר תאלץ להזמין בדיקה על חשבונה ולקזז את עלותה מהתשלומים לנציגות. לאחר התערבות חורי בעניין שלחה יעדים לתובעת אישור כיבוי אש אשר לא התקבל ע"י רשות הכבאות מהטעם שמי שהוציאו אינו מורשה לטפל במערכות כיבוי אש, ואינו רשאי להנפיק אישור כאמור. בנוסף, ציינה רשות הכבאות כי לא בוצעו טיפולים נדרשים במשאבת כבאות האש של הבית. גסר העיד כי אין בידי אסמכתא לדחייה של כיבוי אש, ראו עדותו בעמ' 15 לפרוטוקול שורות 44-47. לטענתו, פניית התובעת בעניין לחורי לא נענתה, והאחרון הפנה אותו ליעדים שלא טיפלה בהמצאת אישור כמתחייב.

משכלו כל הקיצין הזמינה התובעת בדיקה בחב' "פז מערכות" אשר טיפלה כל השנים במערכות כיבוי האש של הבניין בעלות של 819 ₪. בבדיקה שבוצעה התגלו תקלות במערכת הספרינקלרים של החניון שעלותן הסתכמה לסך של 4,826 ₪, הצעת המחיר של "פז מערכות" צורפה כנספח 38 לתצהיר התובעת.

58. בסעיף 38 לתצהיר עדותו הראשית של אבריאל, וכן בסעיף 61 לתצהיר חורי נטען כי יעדים התחייבה לתחזק את המערכות המצויות ברכוש המשותף ולא מערכות פרטיות, וכי התביעה נוגעת לתחזוקה בחניון הפרטי של התובעת ועל כן יעדים לא הייתה אמורה לבצען.

59. מעיון בסעיף 11 להסכם הניהול שנחתם בין יעדים לנציגות עולה כי יעדים התחייבה לתחזק את מערכת כיבוי האש והספרינקלרים בבית, לבצע בדיקות שנתיות ולפעול למילוי דרישות כיבוי אש לבית ולקבלת אישור על תקינות המערכת. יש לבחון מה היקף העבודה לה התחייבה יעדים לגבי מערכות כיבוי האש והספרינקלרים.

60. בסעיף 99 לתצהיר התובעת טען גסר: "בעת שבוצעה הבדיקה של מערכת הספרינקלרים בחניון, ולצורך קבלת אישור תקינות, התגלו 10 רג'קטים שעלות תיקונם הסתכמה ב 4826 ₪, כאשר למעלה ממחצית העלות משוייכת למערכת הספרינקלרים השייכת לבניין". בעדותו נשאל גסר לגבי היקף התחזוקה לה התחייבה יעדים ביחס למערכות הספרינקלרים בבניין, והשיב בעמ' 8 לפרוטוקול שורות 10-2: "ש: למה לדעתך יעדים צריכה לתחזק ולתת לך אישורים לגבי המערכת הפרטית שלך בחניון? ת: בחוזה עם יעדים כתוב שיעדים מתחזקת את אותם שירותים שהיו קודם פלוס, לא פחות מהשירותים. בתקופה שאנחנו ניהלנו תחזקנו את כל המערכות כולל בנכסים הפרטיים. בנספח 6 לתצהירי כתוב "עד יום ראשון הקרוב יעדים תספק הוכחות ואישורים שביצעה את כל התיקונים... כולל החניון". אני כמנהל חברת האחזקה תיקנתי את כל מערכות הספרינקלרים בקומות הפרטיות של כולכם. זו הסיבה. וזה נמשך גם אחרי זה נמשך עד להפרדת האגפים כל מערכות הספרינקלרים וכיבוי האש טופלו במרוכז ע"י יעדים. האירוע בגינו הוגשה התביעה מתייחס לתקופה שלפני הפרדה לאגפים" (הדגשה שלי י"ל).

61. עיון בנספח 6 לתצהיר גסר, פרוטוקול אסיפה כללית מיום 11.2.14 מראה כי אכן נכללת בו החלטת האסיפה אשר מחייבת את יעדים לתקן ולספק אישורים לתובעת כדלהלן: "יעדים תספק הוכחות ואישורים שביצעה את כל התיקונים הנוגעים לבטיחות של הספרינקלרים ומטפים בכל הבניין כולל בחניון כשהם מאושרים ע"י בעלי מקצוע מוסמכים ומקובלים על מכבי האש וזאת במסגרת ההסכם שנחתם עימו". חורי העיד כי אף הוא סבר בתחילה שיעדים צריכה לספק את אישור תקינות מערכת כיבוי האש לתובעת, ראו עדותו בעמ' 9 לפרוטוקול הדין מיום 1.7.20 שורות 7-13.

62. יעדים לא הגישה כל תצהיר מטעמה, ומשכך, לא סתרה את טענת התובעת כי יעדים הייתה צריכה לספק לה את האישור האמור. עמדתה זו של התובעת גם נתמכה, כאמור, הן בהחלטת האסיפה הכללית והן בעדויות חורי ואבריאל מהן עלה כי אף הם היו סבורים שיעדים הייתה צריכה לתת אישור כאמור.

63. לאחר ששמעתי את העדויות ועיינתי בהתכתבויות הרבות שהוגשו לתיק שוכנעתי כי האמור לא בוצע ע"י יעדים, והיות שלא הופרכו טענות התובעת בתצהירה כי האישור שהמציאה יעדים היה מבודק לא מורשה, ולא הופרכה טענתה כי הדבר עיכב הוצאת רישיון עסק לחניון, מה שהיה עלול לגרום לנזק משמעותי לתובעת, שוכנעתי כי בדין הזמינה התובעת בדיקה ותיקונים למערכת כיבוי האש בעלות של 4,826 ₪, ועל כן מוצאת אני לחייב את יעדים להשיב לה סכום זה. וראו לעניין זה את עדותו של אבריאל שאישר שמאחר שמדובר בדיני נפשות גם הוא היה נוהג באופן דומה ומבצע תיקונים בעצמו, עמ' 11 לפרוטוקול הדין מיום 29.10.19 שורות 13-17.

64. בשנת 2014 הזמינה התובעת בשנית בודק מטעמה וביצעה על חשבונה שוב עבודות לתחזוקת מערכת כיבוי האש בעלות כוללת של 2,035 ₪. כפי שפורט לעיל, שוכנעתי כי הנציגות, באמצעות חברת יעדים, הייתה צריכה לספק אישור כבאות, ולבצע את כל התיקונים הנדרשים. עם זאת, לא שוכנעתי כי בשנת 2014 הייתה קיימת אותה דחיפות שתצדיק את מעשי התובעת ואת העובדה שהיא ביצעה את הבדיקה והתיקונים שביצעה חלף יעדים. נראה כי התובעת פשוט מצאה להמשיך ולתחזק את מערכת כיבוי האש חלף יעדים על אף שלא קיבלה אישור לכך. התובעת לא הבהירה מה הנזק שהיה נגרם לה בשנת 2014 אם הייתה מקדימה ופונה בתביעה כנגד הנציגות או כנגד יעדים חרף שתבצע את הבדיקות והתיקונים בעצמה ועל חשבונה. לא נטען, וממילא לא הוכח, כי הגשת תביעה

הייתה מעכבת קבלת רישיון עסק או גורמת לנזק דומה לזה שנטען לו בשנת 2013. יש לזכור כי בהבדל משנת 2013 בה הופתעה התובעת מהיעדר האישורים ועמדה בפני שוקת שבורה וחשש לאי חידוש רישיון עסק, בשנת 2014 צריכה הייתה התובעת לצפות את האמור ו"להקדים תביעה למכה", לדרוש את האישורים הנדרשים בשלב מוקדם יותר אשר יותר לה די זמן להגיש תביעה בעניין כנגד יעדים בהינתן שלא סופקו האישורים הנדרשים.

65. לאור התנאים שנקבעו בפס"ד רוס ובפס"ד חיים, המהווים תנאי בלתו אין, להחזרת תשלומים לבעל דירה שביצע תיקונים חלף הנציגות, ומשלא הוכח כי הללו מולאו, התביעה בגין בדיקות ותיקונים במערכת כיבוי האש לשנת 2014 נדחתה.

66. לאור האמור, מוצאת אני לחייב את יעדים, מכוח תווה הניהול שלה מול הנציגות, לשלם לתובעת את ההוצאות הנדרשות בגין תחזוקת מערכת כיבוי האש בשנת 2013 בסך של 4,826 ₪ בלבד.

#### תיקון צנרת-

67. בסעיפים 124-133 לתצהיר התובעת נטען כדלהלן: ביום 19.3.14 נסדק צינור ביוב שניקו את חדרי השירותים של המשרדים בקטע העובר דרך המחסן שבבעלות מר מאיר מנדלמן. נציג מטעם יעדים בדק את האמור והגיע למסקנה שנדרש להחליף קטע צינור באורך של 6 מ'. יעדים פעלה לקבלת מספר הצעות מחיר. לאחר שהתיקון לא בוצע במשך מס' ימים פנה גסר לקבלת הצעת מחיר, קיבל הצעה זולה יותר והעבירה לאבריאאל אשר אישר לתובעת לבצע את התיקון חלף יעדים. התיקון בוצע ביום 25.3.14 בעלות של 2,600 ₪ כולל מע"מ אותו יש להשיב לתובעת.

68. אציין כי במסגרת תצהיר התובעת ביקשה התובעת להוסיף חיוב נוסף בגין עוד טיפול שביצעה לתיקון דליפת ביוב בסך של 702 ₪, שארע, לטענתה, לאחר הגשת כתב התביעה, ומשכך, לא נכלל בין הסעדים הנתבעים. הנתבעות התנגדו להוספת הסכום האמור וטענו כי מדובר בהרחבת חזית. ברי כי לא ניתן לעתור לתשלום הוצאות שלא נכללו בכתב התביעה ע"י הוספתם לתצהיר עדות ראשית ללא שהתובעת עתרה לתיקון כתב התביעה וקיבלה רשות לעשות כן.

69. בסעיף 41 לתצהיר אבריאאל הכחיש אבריאאל את הטענה כי אישר לתובעת לבצע את התיקון על חשבונה ולקבל החזר כספי מהנציגות. חורי טען בסעיפים 62-65 לתצהירו כי התובעת הייתה צריכה להפנות דרישתה זו לבעל המחסן הפרטי שלטענתה פיצוץ צינור ביוב ארע בשטחו.

70. לאחר שעיינתי בחומר הראיות שהוגש לתיק, לא מצאתי כי מתקיימים התנאים המפורטים בפס"ד רוס ובפס"ד חיים, אשר בהתקיימם זכאית הייתה התובעת להשבה. אומנם פיצוץ צינור ביוב הוא תקלה דחופה שברגיל יכולה להצדיק תיקון ע"י בעל דירה במקום בו הנציגות אינה ממלאת תפקידה ואינה מבצעת התיקון, אך כפי שנקבע בפס"ד רוס ופס"ד חיים צריכים להתמלא תנאים נוספים על מנת שבעל דירה שביצע תיקונים חלף הנציגות יהיה זכאי להחזר הכספים שהוציא, ולא התרשמתי כי הללו מולאו.

לענייני- לא שוכנעתי כי הנציגות סירבה לטפל בליקוי הנטען, שהרי מתצהיר התובעת בעצמה עלה כי הנציגות החלה בטיפול ואף הביאה מספר הצעות מחיר. החשבונית שהוגשה ע"י התובעת לתיק נעדרת פירוט, ולא מצוין בה שאכן הוחלף צינור משותף ולא צינור פרטי. התובעת יכולה הייתה להשלים את הנתונים החסרים בחשבונית באמצעות זימונם לעדות של מנדלמן, שעפ"י הנטען הצינור שנסדק עובר דרך המחסן שלו, או של מבצע התיקון, על מנת שהללו ישלימו את החסר במסמכים ויחזקו את טענתה כי אכן היה מדובר בתקלה בצנרת משותפת, אך הם לא זומנו.

על הימנעות כזו קבע ביהמ"ש העליון בשורה של פס"ד כי:

"כלל הנקוט בידי בתי המשפט מימים ימימה, שמעמידים בעל דין בחזקתו, שלא ימנע מבית המשפט ראייה, שהיא לטובתו, ואם נימנע מהבאת ראיה ולבנטית שהיא בהישג ידו, ואין לו לכך הסבר סביר ניתן להסיק, שאילו הובאה הראיה, הייתה פועלת נגדו. כלל זה מקובל ומושרש הן במשפטים אזרחיים והן במשפטים פליליים, וככל שהראיה יותר משמעותית, כן רשאי בית המשפט להסיק מאי-הצגתה מסקנות מכריעות יותר וקיצוניות יותר נגד מי שנמנע מהצגתה."

ראו בעניין ע"א 548/78 פלונית נ' פלוני, פ"ד ל"ה(1) 760, 736 (1980); ע"א 2275/90 לימה  
חברה ישראלית לתעשיות כימיות בע"מ נ' רוזנברג, פ"ד מז(2) 605, 606 (1993).

כמו כן, לא הוכחה סבירות ההוצאה שהוצאה לביצוע התיקונים. משלא הוגשו הצעות מחיר  
נוספות לתיקון שבוצע לא הוכח כי התיקון בוצע בעלות סבירה. הנתבעת צירפה לתצהירה  
רק את החשבונית של מבצע התיקון ובכך אין די.

לאור האמור, מצאתי לדחות את התביעה בגין רכיב זה.

#### מצלמת התובעת שניזוקה-

.71. בסיכומי התובעת לא קיימת כל התייחסות לדרישתה של התובעת לחייב את יעדים בעבור  
נוק שגרמה למצלמה שהשייכת לתובעת.

.72. טוב עשתה התובעת משחזרה בה מתביעתה זו, שכן, תביעה זו עילתה נויקית והיא אינה  
בסמכותי העניינית. לאור האמור, לא מצאתי לחייב את הנתבעות בגין הנוק הנטען.

#### כספים שהפקידה התובעת בחשבון הנציגות לצורך תשלום מיסים-

.73. בסעיפים 134-140 לתצהיר התובעת נטען כי בינואר 2015 נדרשה חברת הניהול הקודמת,  
דגש אחזקה, לשלם מע"מ בסך של 21,472 ₪, שעה שבקופתה היה רק סך של כ- 19,000 ₪.  
לאור החוסר בקופתה, סוכם בין אבריאל לבין גסר כי גסר יעביר מכיסו לחשבון דגש  
אחזקה את הסך החסר של 2,400 ₪ על מנת שיהיה די כסף בחשבון לתשלום המע"מ, תוך  
הבטחה שסכום זה יוחזר לו ע"י הנציגות, לראיה הפנתה התובעת להתכתבות בין גסר  
לאבריאל, אשר צורפה כנספח 58 לתצהירו. לסכום זה התווסף גם קנס בגין חריגה בסך  
של 233 ₪ ובסך הכל נדרשת הנציגות להחזיר לתובעת סך של 2,633 ₪.

.74. חורי התייחס בסעיפים 66-68 לתצהירו לנטען. לא מצאתי בתצהירו הכחשה של טענת  
התובעת בדבר הפקדה כאמור. נהפוך הוא, בסעיף 66 לתצהירו מאשר חורי: "גסר הפקיד  
את הכספים לחשבון הבנק של חברת דגש חניונים ואחזקה בע"מ שהיא יעדים הקודמת  
שבשליטתו וניהולו...". גם אבריאל, שהעיד מטעם הנתבעות, נשאל לגבי זכאותו של גסר  
להשבת הסך האמור, והשיב בעמ' 10 לפרוטוקול שורה 46: "אם הוא מימן אז מגיע לו  
החזר". בדברים אלו מוצאת אני אישור לנטען.

.75. לאור האמור, ומשלא נטען כי יש לחייב את יעדים בסכום זה, נכון היה לחייב את הנציגות  
בגין סכום זה.

.76. על אף האמור, מחומר הראיות עלה כי גסר הפקיד כספים אלו בחשבונה של חברת דגש  
אחזקה מכיסו הפרטי, ואין חולק כי גסר ודגש אחזקה אינם תובעים בתיק זה והם  
אישיות משפטיות נפרדות. גם אין מחלוקת על כך שלא נטען ולא הוכח כי כספים אלו  
מגיעים לתובעת. לאור האמור, תביעת התובעת בגין רכיב זה נדחת.

.77. למעלה מהדרוש ממליצה אני לנציגות לשקול לשלם לגסר את הסך הנ"ל של 2,633 ₪ על  
מנת לייתר את ההליך הבא.

#### דמי שימוש ראויים בעבור השימוש בחדר המשאבות-

.78. אתיחס תחילה לטענת הנתבעות כי המפקח על רישום מקרקעין נעדר סמכות עניינית לדון  
ברכיב תביעה זה. דעתי היא כי מפקח על רישום מקרקעין מוסמך לפסוק דמי שימוש  
ראויים כאשר המדובר בתובענה שעילתה הסגת גבול. ראו בעניין את הוראת סעיפים 72(ב),  
74 ו-75 לחוק המקרקעין, את ע"א 44/72 שם טוב נ' פרובר פד"י כו(1) 617, את ע"א 768/80  
לחם נ' פומרנץ פד"י לה (3) 527 וכן את בר"ע 587/83 ועד הבית ברחוב תנועת המרי 2 נ'  
ירדני פד"י לח (4) 487.

.79. שילוב הוראות החוק האמורות עם הלכות בית המשפט מוביל, לטעמי, למסקנה כי  
משהוסמך המפקח לדון בתביעה שעניינה הסגת גבול, מוסמך הוא גם ליתן "כל סעד אחר"  
הנדרש בקשר לכך, לרבות, פסיקת דמי שימוש ראויים.

80. שיקולי יעילות הדיון ומדיניות שיפוטית מחייבים אף הם את המסקנה שלמפקח סמכות לפסוק דמי שימוש ראויים בסכסוך שבפניו.

לגופו של עניין-

81. התובעת עתרה בסעיף 76 לכתב תביעתה לחיוב הנציגות בסך של 38,512 ₪ בגין דמי שימוש או דמי שכירות עבור שטח חדר המשאבות. בסעיפים 152-160 לתצהירה וכן בסיכומיה גדל הסכום לו עתרה התובעת לסך של 89,056 ₪. הנתבעות התנגדו לשינוי הסכומים וטענו להרחבת חזית.

אקדים ואציין כי אכן לטעמי לא ניתן להגדיל את סכום החוב הנתבע ללא שהתובעת ביקשה וקיבלה רשות לכך, ועל כן אדרש רק לתביעה לחיוב הנציגות בסך של 38,512 ₪.

82. חורי טען בסעיף 77 לתצהירו כי חדר המשאבות נבנה בשנת 1999, וכי מאז הקמתו ועד 31.12.11 לא שולמו בגינו דמי שכירות או דמי שימוש לתובעת. לטענתו, התובעת לא המציאה כל ראיה לכך שדרשה תשלום כלשהו באותן שנים בגין השטח האמור.

83. על מנת להפריך את טענת חורי כי כל השנים לא נגבו דמי שכירות בגין שטח זה, הגישה התובעת במסגרת חקירות המצהירים את פרוטוקול האסיפה הכללית מיום 31.8.99, סומן נ/3, אשר לטענתה מוכיח כי כל השנים ניתנה לה תמורה בעבור שטח המשאבות. להלן יובאו הדברים שנרשמו בפרוטוקול זה:

"לאחר מו"מ, שוכמו בין הצדדים התנאים להצבת המשאבה בחניון בשילוב עם פתרון בעיית דמי האחזקה המשולמים ע"י החניון. התנאים ששוכמו הינם כדלהלן:

1. בעלי החניון יקצו שטח בגודל שידרש להצבת המשאבה - ללא תשלום
2. דמי האחזקה שישולמו ע"י החניון יועלו לסך של 1,000 ₪ לחודש+מע"מ (במקום 656+מע"מ) החל מחודש יולי 99.
3. דמי האחזקה ימשיכו להיות צמודים לדמי האחזקה המשולמים ע"י שאר בעלי הנכסים בבנין.
4. החניון יפסיק פעולותיו להכרזתו כאגף נפרד.....

נציגות הבית המשותף מוותרת בזאת על כל תביעה או דרישה בעתיד להעלות את דמי האחזקה, מעבר להצמדת דמי האחזקה לשאר בעלי הנכסים בבנין, כאמור בסעיף 3 לעיל...

נציגות הבית המשותף מתחייבת להשיג את אישור האסיפה הכללית לנ"ל".

84. כפי שניתן לראות, בשולי הפרוטוקול נקבע כי ההסכמות טעונות את אישור האסיפה הכללית. לא הוגשה כל ראיה לכך שסיכום דברים זה קיבל את אישור האסיפה הכללית, ומשכך, לא הוכח כי סיכומים אלו נכנסו לתוקף.

יתירה מכך, ספק בעיני אם הסכמות אלו אושרו שכן מהאמור בסעיף 4 לפרוטוקול זה עולה, לכאורה, כי הנציגות ויתרה על זכותה להעלות דמי האחזקה של התובעת מעבר לדמי האחזקה של שאר בעלי הנכסים בבית, מה שאינו עולה בקנה אחד עם פסיקת בית המשפט המחוזי שנזכרה לעיל (בו נקבע שעל בעלי הדירות בבית לשלם לפי יחס שטחי יחידותיהם, וכפועל יוצא הועלו דמי האחזקה החלים על התובעת בכ-1000%). חזקה על התובעת, אשר לא הייתה צד להליך במחוזי, שלא הייתה מסכימה שיוחל עליה פסק הדין במחוזי לאור האמור בפרוטוקול זה, ובשים לב לכך שפסק הדין במחוזי השית עליה חיובים גבוהים מאד שאינם עולים בקנה אחד עם הוראות הפרוטוקול לעיל.

זאת ועוד, התובעת היא שיזמה את הגשת התביעה למפקחת על רישום מקרקעין בה עתרה להכריז על הבית כבית מורכב, מה שאינו עולה בקנה אחד עם האמור בסעיף 4 לפרוטוקול. ברי כי לא הייתה נוקטת בהליך זה בהינתן שהפרוטוקול היה מאושר ע"י האסיפה הכללית.

לאור האמור, לא מצאתי ליתן משקל לאמור בפרוטוקול נ/3.

85. כפי שפורט לעיל, שוכנעתי כי בסוף שנות ה-90, עת היה צורך להציב משאבות בשטח הבית, "תרמה" התובעת שטח של כ-10 מ"ר מהחניון שבבעלותה לטובת המשאבות, ללא צפייה לקבלת תמורה או תוך ויתור עליה, הראיה שבמשך שנים רבות לא שילמו בעלי הדירות דמי שימוש או דמי שכירות בעבור שטח זה, ולא הוגשה כל ראייה, כאמור, לכך שהתובעת שלחה מכתב דרישה כלשהו בעניין. האמור מלמד על כך שנציגות הבית קיבלה "רשות חנינם" להצבת המשאבות האמורות בשטח שבבעלות התובעת.
86. נשאלת השאלה האם רשאת התובעת יום בהיר אחד לחדול ממתן הרשות חנינם ולהתחיל לדרוש קבלת דמי שימוש או דמי שכירות בעבור השטח בו הוצבו המשאבות המשמשות גם את יתר בעלי הדירות בבית ואת הרכוש המשותף?
87. כאשר עסקינן במתן זכות שימוש ייחודית במקרקעין (להבדיל ממתן זכות קניינית), אזי ניתן ללמוד על הסכמה, גם על דרך של הסכמה שבשתיקה, הסכמה מכללא, על דרך בחינת התנהגות הצדדים במשך השנים (ראו: ע"א 32/77 טובוליצקי נ' בית כנסת ובית מדרש החסידים, פ"ד לא(3) 210 (1977), ע"א (מחוזי י-ם) 9502/06 לומברוזו נ' קובנר (פורסם בנבו, 7.8.2007).
88. העובדה שהתובעת הסכימה להצבת המשאבות בשטח שבבעלותה, ובמשך כל אותו זמן נמנעה מלבוא בדרישות כספיות כלשהן בקשר לשטח זה יכולה להעיד על הסכמתה וליצור רישיון מכללא. בפס"ד בעניין טובוליצקי לעיל נקבע בעניין זה כך:
- "לשם יצירת רישיון של שימוש במקרקעין אין צורך בהסכם מפורש ומספיקה, התנהגותם של בעלי הדין שממנה ניתן להסיק שהסכימו בדיעבד והשלימו עם שימוש של אדם אחר ברכושם. העובדה שעבר זמן רב מאז תפס האדם את הקרקע, ושבמשך כל אותו זמן נמנע בעל הנכס מתגובה כלשהי למרות שידע על התפיסה, יכולה להעיד על הסכמתו, וליצור רישיון מכללא (implied license) שלא היה קיים מלכתחילה..."
- יפים לעניין זה גם דבריה של פרופ' נינה זלצמן, רישיון במקרקעין, הפרקליט מב(1) 24, 24 (1995) (להלן: "זלצמן"):
- "לצד רשות שניתנה בהבטחה מפורשת ניתן לתאר מצבים שבהם נלמדת הסכמתו של בעל מקרקעין, ומכאן רשותו, משתיקתו ואי מחאתו על ההחזקה של פלוני בנכס, או על השימוש שהוא עושה בנכס, כאשר בנסיבותיו של המקרה ניתן היה לצפות את התנהגותו. במצבים אלה ההחזקה או השימוש הושגו במעשה עוולה של הסגת גבול במקרקעין. אך השלמתו של בעל מקרקעין עם נוכחותו של פלוני בנכס מניחה עם עבור הזמן את הסכמתו שבשתיקה... הסכמה זו משמעותה היתר של רצון טוב המתחדש מרגע לרגע כל עוד לא גילה בעל המקרקעין את דעתו שהוא חפץ בסיומו..."
89. להבדיל מהסכמה למתן זכות קניינית, רשות מכללא היא זכות אישית, ממנה ניתן לחזור בכל עת. ראו בעניין את הדברים שנקבעו בע"א 50/77 מזרחי נ' אפללו, פ"ד לא(3) 433, 439 (1977):
- "מסיג גבול שמחזיק בקרקע תקופה ממושכת בידיעת הבעלים ובלי שהבעלים יפעלו לסילוקו, עלול להיהפך לבר רשות ללא תמורה או בר רשות חנינם ובעל המקרקעין רשאי לבטל רשות זו בכל עת".
- ראו גם זלצמן, בעמ' 57:
- "רשות שנלמדה מכללא אינה מונעת את בעל המקרקעין מלהביא לסיומה בכל עת על רשות ידי גילוי דעתו כלפי פלוני שאין הוא מוכן עוד להמשיכה. זו היא רשות חנינם המתחדשת מרגע לרגע, כל עוד לא פעל בעל המקרקעין לסילוקו של פלוני".
90. בפסיקה נקבע כי רק במקרים נדירים שבהם הוענקה לבעלי הרישיון גם הרשות לבנות ובהסתמך על מתן רישיון לצמיתות השקיעו בעלי הרישיון במקרקעין, יהיו נותני הרשות מנועים מלחזור בהם מההרשאה אותה נתנו, והרשות שניתנה על ידם תהא בלתי הדירה.
- יפים לעניין זה הדברים שנאמרו בת"א (מחוזי ת"א) 2816/03 קונצייצקי נ' שפלן, פסקאות 25-27 (פורסם בנבו 3.4.2006) (להלן: "פס"ד קונצייצקי") ביחס לבניה שבוצעה בגג המשותף:

"בהסקת מסקנות בדיעבד בדבר אישור השימוש הייחודי בגג הבית המשותף, יש משום הגמשה של כללי ניהול הבית המשותף, שלילת הוודאות ומתן אפשרות ליצירת זכויות על ידי קביעת עובדות בשטח. אישור שכזה מנוגד לתכלית הראויה... ואולם, גם בהנחה המיטיבה עם המשיבים ששתיקת המערערים במשך השנים מהווה מתן הרשאה לשימוש הייחודי שאותו עשו בגג הבית, הרי לכל היותר אפשר לראות את השימוש כנעשה בגדר הדוקטרינה של "רישיון במקרקעין" ללא תמורה. כפי שנפסק לא אחת, הרשאת חנינם שכזו ניתנת לביטול עם גילוי דעתו של המקנה שאין ברצונו להמשיך בהענקת הרישיון... על פי ההלכה הפסוקה, רק במקרים נדירים שבהם הוענקה לבעלי הרישיון גם הרשות לבנות ובהסתמך על מתן רישיון לצמיתות השקיעו בעלי הרישיון במקרקעין, הכירו בתי המשפט בטענה בדבר אי הזירותה של הרשות. הטעם לכך הוא הגנה על הציפיה הלגיטימית של בעלי הרישיון בדבר זכותם במקרקעין והסתמכותם על קיומה. (ראה למשל ע"א 7139/99 אלוני נ' ארד ואח', פ"ד נח(4) 27; ע"א 5136/91 קוגלמס נ' קוגלמס, פ"ד מט(2) 419; ע"א 2836/90 אריה בצר נ' צילביץ נחמה ואח', פ"ד מו(5) 184, 197; ע"א 588/81 ציזיק נ' הורוביץ ואח', פ"ד מ(1) 321, 325; ע"א 515/76 לוי נ' ויימן ואח', פ"ד לא(2) 127, 133)."

97. לעניין אופי הרשות שניתנה העיד חורי בעמ' 3 לפרוטוקול הדיון שורות 46-50 והמשך בעמ' שלאחריו כדלהלן:

"ת- במסגרת תביעת הפינוי שהגישה התובעת כנגד הנציגות לפינוי המשאבות אני ייצגתי את הנציגות וטענתי שהמשאבות שם הותקנו בשנת 99 בהסכמתו של גסר והוא זה שטיפל גם בבנייה וגם בגביית התשלומים מהדיירים ושם טענו שהנציגות היא ברת רשות בלתי הדירה בחדר המשאבות כי אף אחד לא העלה בדעתו שהושקעו מאות אלפי שקלים בהתקנת המשאבות על מנת שיתאפשר למישהו בעתיד לבקש להסירם ולבטל את הרשות הבלתי הדירה שניתנה. לחלופין טענתי שאם רוצים לבטל את הרשות הבלתי הדירה צריך לשלם לנציגות את שווי השקעותיה..."

92. לאחר ששמעתי את העדויות ועיינתי בחומר הראיות שוכנעתי כי התובעת נתנה לבעלי הדירות בבית רשות להצבת המשאבות בשטח ללא תמורה במשך כ-13 שנים. הצבת המשאבות בשטח זה הייתה כרוכה בעלות לא מבוטלת שכללה רכישה של המשאבות בידיעה שיש מקום להציבן, הצבתן וחיבורן לתשתיות שהוכנו לצורך כך, כל זאת בהסתמך על ההסכמה ותוך שינוי מצב לרעה. היות שהתובעת כבר אינה בעלת יחידה בבית ממילא היא אינה יכולה לעתור למתן צו שיוורה על הפסקת הרשות שניתנה להצבת המשאבות בשטחה, או למתן צו עשה שיוורה על העתקתן למקום אחר אלא רק לסעד כספי.

93. בנסיבות אלו, בהן התרשמתי כי מלכתחילה הוצבו המשאבות בשטח של התובעת ברשות חנינם שניתנה על ידה, אבחן האם חל שינוי נסיבות כלשהו בגינו יש מקום להתחיל לחייב את הנציגות ממועד כלשהו לשלם לתובעת דמי שכירות בגין חדר המשאבות.

94. בסעיפים 152-160 לתצהיר התובעת מפרטת התובעת את מקור זכותה לקבלת דמי שכירות מהנציגות בגין חדר המשאבות בגובה 2,300 ₪ לחודש.

95. הנציגות טענה כי בעקבות פסק הדין במחוזי, שהעלה את דמי האחזקה של התובעת מ-1,426 ₪ לחודש לכ-12,500 ₪+מע"מ, דרש גסר תשלום של 2,300 ₪ לחודש עבור חדר המשאבות, ובישיבת האסיפה הכללית מיום 12.12.11 הוסכם כי כל עוד התובעת תשלם ליעדים את הסך הגבוה של כ-12,500 ₪ לחודש +מע"מ היא תקבל הנחה בדמות מתן דמי שימוש בסך של 2,300 ₪ בצירוף מע"מ בעבור חדר המשאבות, ראו סעיף 41 לתצהיר אבראל.

96. לטענת הנציגות, ההסכמה הייתה לתשלום מותנה, והדבר קיבל ביטוי בהתכתבויות הצדדים ובפרוטוקול האסיפה הכללית. משחדלה התובעת לשלם את דמי הניהול הגבוהים לא עומדת לה עוד הזכות לקבלת הסך של 2,300 ₪ בעבור חדר המשאבות. כמו כן, משניתן פסק דין המפקחת אשר הפחית לתובעת את תשלום דמי האחזקה באופן ניכר אין עוד הצדקה לתשלום דמי השימוש בגין חדר המשאבות, והמצב חוזר להיות כפי שהיה קיים משנות ה-90 ועד ליום 1.1.12 שלא משולמים דמי שימוש בגין חדר המשאבות.

97. למקרא עמדת הנציגות עולה כי אין בין הצדדים מחלוקת על כך שבאסיפה הכללית של בעלי הדירות בבית סוכם כי החל מיום 1.1.12 תשלם הנציגות לתובעת דמי שכירות חודשיים בסך של 2,300 ₪ + מע"מ. המחלוקת היא האם סכום זה ישולם החל מיום 1.1.12 ועד בכלל, כטענת התובעת, או ישולם רק כל עוד התובעת משלמת את דמי ניהול

הגבוהים שנקבעו בפסק הדין של המחוזי, כטענת הנציגות. לצורך הכרעה בשאלה זו אפנה ואבחן את הדברים שעלו מחומר הראיות בעניין.

98. בפרוטוקול האסיפה הכללית מיום 12.12.11, נספח 68 לתצהיר התובעת, נקבעו הדברים הבאים ביחס לחדר המשאבות:

"אבריאל: המשמעות של פסק הדין בין היתר היא שגם גסר ששילם כ-1,200 ₪ עד כה, צריך לשלם מהיום כ-12,000 ₪..."

הנציגות החליטה שנשלם לגסר דמי שכירות בגין שטח המשאבות וגסר ישלם דמי ניהול ע"פ פסק הדין.....

חווה שכירות ייחתם בין הצדדים לפי נוסח שיתואם בין עו"ד אבריאל ושפירא לבין דובי גסר... האסיפה מייפה את כוחם של עו"ד שפירא ואבריאל לחתום על הסכם השכירות ונוהל התש' המשולב יכנס לתוקף מיום 1/1/12." (הדגשה שלי י"ל)

99. בעקבות החלטה זו החליפו הצדדים טיוטות חווה שכירות והתכתבויות ביניהם בניסיון להגיע לחוזה שכירות מוסכם ללא הצלחה. חרף התכתבויות רבות שהוחלפו בין הצדדים לא הושלמו החתימות הנדרשות על טיוטת חווה השכירות שהוכן. יחד עם זאת, אין מחלוקת על כך שעל אף שחווה השכירות לא נחתם, הצדדים נהגו לפיו ודמי שכירות שולמו לתובעת משך תקופה מסוימת.

100. כנספח 76 לתצהיר התובעת צורפו התכתבויות הצדדים ופרוטוקולים בנושא זה שיש בהם כדי לשפוך אור על כוונת הצדדים בעניין. מוצאת אני להביא מקצתם ככתבן וכלשונן:

ביום 14.10.12 שלח חורי מכתב לגסר בו התייחס לטענותיו ולדרישתו לקבלת דמי שכירות בעבור חדר המשאבות. במכתבו מדגיש חורי כי מדובר בחיובים מותנים ומשולבים של שני הצדדים:

"המשאבות נבנו ביוזמתך ובהסכמתך בשטח בו הן נמצאות היום, בעיקר כדי לשרת את החניון. בלי המשאבות החניון לא יכול לקבל רישיון עסק.

עד ליום 31.12.11 לא שולמו לך "דמי שכירות" כלשהם עבור שטח המשאבות וגם זאת בהסכמתך המלאה וללא כל טענה מצידך.

רק בעקבות פסק הדין של השופט כהן (מחוזי חיפה) וחייב החניון לשלם דמי אחזקה כדין, רק אז התחלת לדרוש תשלום עבור שטח המשאבות שמשרתות כאמור בעיקר את החניון.

מבלי להודות בשום טענה שלך, הסכימה הנציגות, לפני משורת הדין, לשלם לך דמי שימוש בסך של 2,300 ₪ בצירוף מע"מ, לאחר שאתה התחייבת להמשיך ולשלם את דמי האחזקה בהם חייבת לפי פסק הדין....

כפי שכבר הודיע לך יו"ר הנציגות וכפי שסוכם עמך מלכתחילה, תמסור מכתב ובו אתה מתחייב להמשיך ולשלם את דמי האחזקה לפי פסק הדין (תוך שמירה על טענותיך שמתבררות אצל המפקחת) ותקבל מייד לאחר מכן את חווה השכירות חתום ע"י כל חברי הנציגות". (הדגשה אינה במקור)

101. ביום 15.10.12 שלח אבריאל מכתב ברוח דומה לגסר בו הוא מציין:

"5) אי המצאתי המסמך המצוין בסעיף 3 (-התחייבות התובעת כי קבלת דמי השכירות מותנים בהתחייבות התובעת להמשיך ולשלם את דמי האחזקה שנקבעו בפסק דין המחוזי, הוספה שלי י"ל) המעגן את הסיכום שהיה בין הצדדים עשויה ליצור בעיה בהמשך הדרך למקרה שאחד הצדדים יחליט להפר את הסיכום, כמו למשל במקרה שאתה תחליט לא לשלם דמי האחזקה המלאים לפי פס"ד כהן שכן במקרה שכזה הנציגות לא אמורה להמשיך לשלם לך את דמי השכירות בגין המשאבות לפי חווה השכירות".

וראו גם סעיף 7 לפרוטוקול האסיפה הכללית מיום 18.12.12, צורף כנספח 81 לתצהיר גסר, בו מדווח חורי לבעלי הדירות:

**"דזבי (-גסר הוספה שלי י"ל) לא חתם על מכתב התחייבות שישלם לבניין דמי ניהול לפי פס"ד כהן ולכן לא חתמתי על ההסכם. בפועל אנחנו משלמים לדזבי עבור השימוש בשטח המשאבות."**

102. מכל ההתכתבויות שהוגשו לתיק עולה כי נוהג תשלום דמי השכירות בעבור חדר המשאבות החל רק לאחר מתן פסק הדין במחוזי, בעקבותיו הושטו על התובעת דמי אחזקה בגובה של כ-14,000 ₪ חלף הסך של אלף ומשהו ₪ שהיה מנת חלקה עד למתן פסק הדין, וכן עלה בבירור מההתכתבויות ומסיכומי האסיפות כי בעקבות שינוי זה הסכימו בעלי הדירות בבית לשלם לתובעת סך של 2,300 ₪ + מע"מ, רק כל עוד התובעת תשלם לנציגות את דמי הניהול הגבוהים שנפסקו.

103. למקרא האמור, שוכנעתי כי סמיכות הזמנים בין מועד מתן פסק הדין במחוזי לבין המועד בו החלה התובעת לדרוש לקבל דמי שימוש ראויים עבור חדר המשאבות מהווה ראייה לקשר בין שינוי מפתח החיוב בדמי אחזקה לבין הטעם לאישור האסיפה הכללית לשלם לתובעת דמי שימוש ראויים.

שוכנעתי כי התחייבות הנציגות בבית הייתה, כאמור, מותנית וכפופה לתשלום דמי האחזקה הגבוהים, והדבר תואם אף את התנהלות הנציגות שחדלה מתשלום דמי השכירות עת חדלה התובעת לשלם לה את דמי האחזקה הגבוהים. וראו גם עדות אבריאל בעניין בעמ' 8 לפרוטוקול הדיון מיום 29.10.19 שורות 40-42: **"פועל יוצא של משא ומתן שהתנהל עם גסר קודם לכן בעקבות בעיות שהוא עשה לנו החלטנו לבוא לקראתו ולתת לו את זה לא כי היינו חייבים אלא כדי לסתום לו את הפה שהוא ישלם, אנחנו נקבל קצת פחות. יש פה דינמיקה"**

ובעמ' 9 לפרוטוקול שורות 26-30: **"ברגע שיצא פסק הדין של האגף הנפרד, שביטל את כל היחסים בין הצדדים אז בוודאי שלא היו צריכים לשלם לו. כל תשלום לו בא בגלל הקטע שהוא היה צריך לשלם הרבה כסף ואנחנו באנו לקראתו. ברגע שהוא הפך לאגף נפרד ולא היה צריך לשלם לנו בכלל דמי ניהול מכוח פסק הדין חזרנו למצב המקדמי, למה צריך לשלם לו אם הוא לא צריך לשלם לנו דמי ניהול בכלל? אז אותה הנחה שעשינו לו כבר לא מחויבת מכוח המציאות"**, ראו עדותו גם בעמ' 11 לפרוטוקול שורות 28-33, וראו עדות חורי בעמ' 3 לפרוטוקול הדיון מיום 1.7.20 שורות 17-21 ושורות 40-45. עדויות אבריאל וחורי היו אמינות עליי והן תאמו את תוכן ההתכתבויות הצדדים שהוגשו לתיק.

104. לאור האמור, מצאתי לחייב את הנציגות בתשלום דמי השכירות רק בעבור התקופה מהיום בו חויבה התובעת בתעריף הגבוה בעקבות מתן פסק הדין במחוזי (1.1.12) ועד למועד בו הופחתו דמי הניהול בעקבות פסק דין המפקחת שקבע כי הבית בית מורכב (30.6.15).

105. ויוטעם, לא מצאתי לפטור את הנציגות מתשלום דמי השכירות בעבור התקופה שמיום 1.10.14, המועד בו היא חדלה לשלם דמי אחזקה לפי התעריף הגבוה שנקבע בפסק דין המחוזי ונתבעה בשל כך ועד ליום 30.6.15, המועד בו שונה התעריף בעקבות פסק דין המפקחת. הטעם לכך הוא שאמנם התובעת חדלה לשלם דמי האחזקה בתקופה זו, ובשל כך, כאמור, נתבעה, אך בסיכומו של דבר ניתן כנגדה פסק דין שחייב אותה לשלם דמי אחזקה לפי התעריף הגבוה, ומשכך, על הנציגות לעמוד אף היא בהתחייבותה ולשלם לתובעת בגין תקופה זו 2,300 ₪ + מע"מ לחודש כפול 9 חודשים = 20,700 ₪ + מע"מ ובסה"כ 24,219 ₪. חיזוק לאמור מוצאת אני בעדות אבריאל בעמ' 9 לפרוטוקול שורות 39-42 ובעדות חורי בעמ' 4 לפרוטוקול שורות 49-50: **"אין מחלוקת שמגיע לתובעת דמי שימוש על 9 חודשים האלה בהם היא שילמה גבוה ושילמה עבור שטח יחסי"**. וכן ראו עדותו בעמ' 5 לפרוטוקול מיום 1.7.20 שורות 29-37.

106. על אף העובדה שהנציגות הכירה בזכותה של התובעת לקבלת דמי השכירות לתקופה זו, טענה הנציגות, בסעיף 86 לתצהיר חורי ובחקירתו הנגדית, כי יש לקזז מזכותה של התובעת לקבלת דמי שכירות את הוצאות המשפט שנגרמו לה כתוצאה מהצורך להגיש התביעה הכספית למפקחת על רישום מקרקעין (תיק תביעה מס' 104/16) בגין אי תשלום דמי האחזקה בתקופה זו. ראו עדות חורי בעניין בעמ' 5 לפרוטוקול הדיון מיום 1.7.20: **"הוא אילץ אותנו להגיש נגדו תביעה והוא צריך לשאת בהוצאות שנגרמו בשל זה"**.

107. לא מצאתי לקבל את עמדתה של הנציגות בעניין. הנציגות אינה רשאית לבצע "מקצה שיפורים" ולשפר את החיוב שהושט על התובעת בהליך הקודם שהתנהל בפניי (תביעה מס' 104/16) באמצעות קיזוז זכות התובעת בדין לקבלת דמי שכירות עבור חדר המשאבות. ככל

שהנציגות הייתה סבורה כי היא זכאית להוצאות משפט בגין ההליך המשפטי האמור, שעניינו היה גביית דמי האחזקה מהתובעת, היא לא הייתה חייבת להסכים להצעת הפשרה שקיבלה תוקף של פסק דין באותו הליך. משהסכימה הנציגות להצעת הפשרה בתיק המשפטי הקודם, הסכמתה סותרת את הגולל על אותה תביעה, לרבות על ההוצאות המשפטיות שנגרמו בגינה.

.108 לאור האמור, שוכנעתי כי הנציגות התחייבה לשלם לתובעת את דמי השכירות בעבור התקופה 1.10.14-30.5.15.

.109 ביום 16.1.13 נחתם נספח להסכם ההתקשרות בין הנציגות ליעדים מכוחו חויבה יעדים לשאת, בין היתר, ב-"תשלום דמי שימוש לחניון עבור שטח המשאבות של הבניין", וזאת החל מיום 1.1.13. גם הסכם הניהול שחודש שנה לאחר מכן כלל את ההתחייבות בנספח הניהול מיום 16.1.13 לשאת בדמי שימוש עבור שטח המשאבות.

.110 לאור האמור, אני מחייבת את יעדים לשאת בסך של 24,219 ₪ בגין דמי השכירות לתדיר המשאבות.

#### החזר גבייה בעבור מחסן-

.111 התובעת טענה בסעיפים 161-170 לתצהיר עדותה הראשית כי היא שכרה מחבי ישרס חברה להשקעות בע"מ חלק מהמחסן המזוהה כתת חלקה מס' 2 (כ-1.6 מ"ר מתוך 3.46 מ"ר) ושילמה בגינה דמי אחזקה בגובה 38 ₪ לחודש בעבור החודשים 1/12-7/15 ובסה"כ 1,558 ₪. לטענתה, סכום זה נגבה ממנה שלא כדין, שכן בהתאם לסעיף 11 לתיקון מס' 3 לתקנון המוסכם שנרשם לבית פטורים הבעלים של תתי חלקות מס' 2, 5, 15 מתשלום דמי אחזקה. לטענתה, בעלי תתי חלקות 5 ו-15 אכן לא חויבו בדמי אחזקה בגין המחסנים ואילו היא כן חויבה.

.112 בסעיפים 88-93 לתצהירו מסביר חורי כי חברת הניהול דגש אחזקה, שגסר עומד בראשה, היא שהכינה את טבלת דמי האחזקה המשולמים ע"י בעלי היחידות בבית, הטבלה צורפה כנספח 5 לתצהיר חורי. לטענתו, מטבלה נוספת שצורפה לתצהירו עולה כי דגש אחזקה גבתה בעצמה בשנת 2011 דמי אחזקה מתת חלקה 2, צורפה כנספח 4 לתצהיר חורי. לטענת חורי, מחסן תת חלקה מס' 3 ששטחו 8 מ"ר היה בשימושה של התובעת, כפי שעולה מנספחים 4 ו-5 לתצהירו, אלא מאי, יעדים בטעות חייבה את התובעת בדמי ניהול בעבור מחסן תת חלקה מס' 2 ששטחו קטן יותר חלף שתחובה בעבור מחסן, תת חלקה מס' 3, שכאמור, גדול יותר.

לטענתה, חרף עדכון יעדים אודות טעותה ותשלום ההפרש המתבקש, תובעת התובעת, בחוסר תום לב, השבה של דמי אחזקה על מחסן אחר מזה שהיא שוכרת.

.113 התובעת הודתה שהיא אכן שילמה בטעות דמי אחזקה בעבור תת חלקה מס' 2 עוד בשלב שדגש אחזקה ניהלה את הבית, אלא שלטענתה, באותה עת דמי האחזקה בגין תת חלקה 2 עמדו על סכום זעום של 5 ₪ לחודש, ועל כן לא ביקשה לקבל החזרים, אך בעקבות פסק הדין במחוזי הועלו דמי האחזקה בעבור תת חלקה 2 לסך של 38 ₪ לחודש, או אז פנתה לנציגות וביקשה לפטור אותה מתשלום זה ללא הצלחה.

.114 לאחר שעיינתי בסעיף 11 לתקנון המתוקן אשר צורף כנספח 78 לתצהיר התובעת ובשלל ההתכתבויות שצורפו כנספחים 78-80 לתצהיר גסר שוכנעתי כי תת חלקה מס' 2 אכן חויבה בדמי אחזקה שעה שלא היה מקום לחיובה. הנתבעות לא הביאו כל ראיה לטענתן כי חיוב התובעת בדמי אחזקה עבור תת חלקה מס' 2 נעשה חלף שתחויב בדמי אחזקה בעבור תת חלקה מס' 3. הדבר לא נזכר באסיפה הכללית אשר נושא זה עמד על סדר יומה ולא מצאתי אף מכתב תשובה לתובעת בה טענה הנתבעת כאמור.

.115 לא מצאתי גם לקבל את טענת הנתבעות ולפיה ככל שנגבו דמי אחזקה בגין יחידה זו הרי שזכות התביעה להחזר הכספים מסורה לחברת ישרס חברה להשקעות בע"מ, בעלת היחידה, ולא לתובעת. אציין כי אמנם סעיף 58 לחוק המקרקעין מטיל את החובה לתשלום הוצאות תחזוקת הרכוש המשותף על הבעלים של הדירות בבית משותף, אך כשם שהנתבעות הסכימו לקבל דמי הניהול מהתובעת (אשר שכרה חלק מהיחידה) כך הן אחראיות להחזיר לה גביית יתר זו.

116. למקרא טענות הצדדים וראיותיהם, ולאחר ששמעתי את עדי הצדדים שוכנעתי כי אכן לא היה מקום לחייב בדמי אחזקה את תת חלקה מס' 2, ולא נסתרה טענת התובעת כי היא חויבה בדמי אחזקה בגין יחידה זו. לאור האמור, התובעת זכאית להשבה מאת הנציגות של הסכומים ששילמה בעבור תת חלקה 2 לתקופה מיום 1.1.12, מועד מתן פסק דין המחוזי, למשך 41 חודשים בסך כולל של 1,558 ₪.

117. בסכום זה מצאתי לחייב את הנציגות ולא את יעדים מהטעם שהחווה עם יעדים היה חוזה פאושלי בסכום חודשי קבוע באופן שאין לגרוע מהתמורה הכוללת ששולמה לה סכום שנגבה בניגוד לתקנון המוסכם.

החזר מגבייה עודפת-

118. התובעת טענה בסעיפים 171-181 לתצהיר עדותה הראשית כי יש להשיב לה סכומים ששילמה ביתר לכיסוי גירעונות עבר בקופת הנציגות. לטענתה, עד ליום 1.1.12 שילמה מדי חודש סך של כ- 1414 ₪ לחודש דמי ניהול, והחל מיום 1.1.12, בעקבות פסק דין המחוזי, שונתה שיטת החיוב וכפועל יוצא הועלו דמי האחזקה שלה בכ- 1000%. לאור זאת, דרשה התובעת במועד שינוי שיטת הגביה בבית כי הנציגות תסלק את הגירעונות שהיו קיימים בקופתה עד למועד השינוי בהתאם למפתח התשלומים שהיה קיים עד לאותו מועד, על מנת שהתובעת לא תשלם את חלקה בגירעונות עבר לפי מנגנון החיוב החדש הגבוה. בפועל, סירבה, לטענתה, הנציגות לביצוע האמור ותחת זאת ביצעה גביה חדשה לכיסוי הגירעונות בהתאם למפתח החלוקה החדש, ובכך השיתה על התובעת חיובי עבר לפי מנגנון הגביה החדש שאמור היה לחול רק על הוצאות שיצטברו לאחר 1.1.12. לשיטתה, היא חויבה בסך של 61,500 ₪ בגין גירעונות עבר שלא כדין, ועל כן יש להורות להשיבם לה, ראו גם את טענת ב"כ התובעת בעמ' 6 לפרוטוקול הדיון מיום 1.7.20 שורות 19-23.

119. יצוין כי בעוד שבכתב התביעה נאמד סכום הגירעונות בסך של 250,000 ₪, בתצהיר עדותה הראשית כבר העמידה התובעת את סכום הגירעונות על סך של כ- 189,000 ₪ מבלי שפורט החלק שלטענת התובעת מגיע לה חזרה בשל גביה ביתר.

120. הנציגות טענה כי במועד שינוי שיטת הגביה והמעבר לתשלום לפי יחס שטחי היחידות לא היה קיים גירעון בקופת הנציגות, ולא נעשתה כל גביה לכיסוי חובות עבר. לטענתה, בשנת 2009 נעשתה גבייה מיוחדת בבית לצורך שיפוץ לובי הבית, שיפוץ שלא יצא בסופו של דבר לפועל, והכספים שנאספו לצורך זה כיסו את הגירעונות שהיו קיימים בקופה, באופן שבשלב בו נכנסה לתוקף שיטת הגביה החדשה לא היה קיים גירעון בקופה, ראו עדות חורי בעניין בעמ' 6 לפרוטוקול הדיון מיום 1.7.20 שורות 4-8.

121. לאחר שבחנתי את הראיות באתי לכלל מסקנה כי יש לדחות את התביעה בגין רכיב זה מהטעמים הבאים: בעקבות פסק הדין במחוזי חויבה התובעת לשלם דמי אחזקה לפי התעריף הגבוה החל מיום 1.1.12. ביום 12.12.11, מספר ימים טרם שינוי שיטת הגביה התקיימה אסיפה כללית של בעלי הדירות בבית בה נדון, בין היתר, נושא הגירעון הקיים בקופת הנציגות בגין שנת 2011. בעמ' 4 לפרוטוקול מסכם גסר את הנושא באומרו: "אם לא נעשה שיפוץ ללובי אין למעשה גירעון". יש לזכור כי באותו שלב דגש אחזקות, בניהולו של גסר, עדיין הייתה חברת הניהול של הבית, ומשכך, גסר בוודאי היה מצוי בפרטים עת הבהיר כאמור. הפרוטוקול צורף כנספח 30 לתצהיר חורי. הצהרת גסר לפרוטוקול תואמת גם את עדות אבריאל ממנה עלה כי הכספים שנאספו שנים קודם לכן לביצוע שיפוץ הלובי כיסו לחלוטין את הגירעונות, ראו עדותו בעמ' 11 לפרוטוקול שורות 41-45.

בעדותו אישר גסר כי שילם בעבור שיפוץ הלובי 3.2% מהעלות, בהתאם לתעריף הקודם שהיה קיים, ולא לפי התעריף הגבוה, עמ' 11 לפרוטוקול מיום 22.5.19 שורות 7-16, וראו עדות חורי בעניין בעמ' 6 לפרוטוקול הדיון מיום 1.7.20 שורות 38-41. עדויות חורי ואבריאל בעניין היו אמינות ותאמו את הצהרת גסר באסיפה הכללית.

122. אטעים גם שלא מצאתי חיזוק לגרסת התובעת בפרוטוקול האסיפה הכללית מיום 14.12.10 אליו הפנתה, סומן ת/10. בפרוטוקול זה אמנם נקבע בסעיף 9 ה כי קיים גירעון בקופת הנציגות: "ע"מ לכסות את הגירעון בקופת הנציגות, הוחלט להעלות את דמי האחזקה למשך שנה ב 8.33% החל מ 01.01.11 בכפוף לאישור האסיפה הכללית", אך אין באמור ללמד על כך שגם לאחר שינוי התעריף בעקבות פס"ד המחוזי היה קיים גירעון בקופה. ראשית, שינוי שיטת החיוב החדשה החלה ב-1.1.12, ואילו החלטה זו מתייחסת להגדלת תקציב שנת 2011 בעקבות גירעונות שהצטברו בשנת 2010, ומשכך היא אינה מהווה הוכחה

לכך שבסוף שנת 2011 עוד היו גירעונות. שנית, העובדה שגם בשנת 2012 המשיכו לגבות סכומים דומים לסכום שנגבה בשנת 2011 אינה מהווה הוכחה לכך שנתר גירעון בקופת הנציגות עובר לשינוי שיטת הגביה, שכן אין לשלול את האפשרות שהוצאות תחזוקת הרכוש המשותף בבית עלו במרוצת הזמן.

123. יתירה מכך, דגש אחזקה הייתה חברת הניהול עובר לשינוי שיטת הגביה כך שכל ספרי ההוצאות וההכנסות וכל כרטסות הנהלת החשבונות היו מצויים בידיה, כך שעל נקלה הייתה יכולה להגיש חוות דעת מומחה מתחום החשבונאות המפרט באופן נהיר מה היו ההוצאות וההכנסות עובר לשינוי שיטת הגביה על מנת להוכיח קיומו של הגירעון הנטען. התובעת נמנעה מלהביא דוחות כספיים או חוות דעת כאמור, ואין לי אלא להפנות לפסיקה שהובאה לעיל לעניין המשמעות של הימנעות מהבאת עד או ראיות.

124. לאור האמור, לא מצאתי כי התביעה בגין רכיב זה הוכחה.

#### סוף דבר-

125. מכלל הסעדים שנתבעו אני מוצאת לחייב את הנתבעות לשלם לתובעת את הסכומים הבאים:

126. אני מחייבת את יעדים להשיב לתובעת את הסך של 4,826 ₪ בגין הוצאות כיבוי אש שהוציאה בשנת 2013.

127. אני מחייבת את יעדים לשאת בסך של 24,219 ₪ בגין דמי השכירות לחדר המשאבות.

128. אני מחייבת את הנציגות לשלם לתובעת סך של 1,558 ₪ בגין דמי האחזקה ששולמו על ידה בעבור תת חלקה מס' 2.

129. לעניין ההוצאות- התביעה כנגד הנציגות ויעדים הוגשה על סך של 135,326.75 ₪, וכנגד נתבעים מס' 2 ו-3 על סך נוסף של 12,200 ₪. התביעה כנגד נתבעים מס' 2 ו-3 נדחתה בהסכמת התובעת כבר ביום 22.5.19. התביעה כנגד הנציגות ויעדים נדחתה ברובה, והן חויבו לשלם לתובעת את הסך של 30,603 ₪ בלבד, מתוכו חויבה הנציגות רק בסך של 1,558 ₪. מדובר על פער משמעותי ביותר בין הסכום שנתבע לסכום שנפסק. בתיק הוצעו הצעות פשרה לא מעטות, ואני סבורה כי לו הייתה התובעת עותרת מלכתחילה לסכום ריאלי סביר התיק, שניהולו נמשך זמן רב, היה מסתיים בשלב מוקדם בפשרה. עמידתה הדווקנית של התובעת על מרבית רכיבי תביעתה גרם להתמשכות ההליך משך כ- 5 שנים, והיה כרוך בבזבוז זמן שיפוטי יקר של ערכאה זו ושל הצדדים, יעידו על כך היקף המסמכים המצויים בתיק, אורכן של העדויות הראשיות, החקירות הנגדיות והחוזרות. האמור לעיל נלקח בחשבון לצורך פסיקת ההוצאות. לפיכך, אני מחייבת את הנציגות בהוצאות התובעת בסך של 1,000 ₪, ומחייבת את יעדים בהוצאות התובעת בסך של 3,000 ₪.

130. סכום מהסכומים לעיל שלא ישולם בתוך 30 יום מיום קבלת כתב התביעה יישא הפרשי הצמדה וריבית מיום הגשת התביעה (16.11.15) ועד התשלום המלא בפועל.

יישלח לצדדים

ניתן בהיעדר הצדדים ביום ו' באלול תש"ף (26.8.20)

יעל ליבוביץ

מפקחת על רישום מקרקעין  
יעל ליבוביץ 54678313-398/15