



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 241/15

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה

אחזקה ושירותים מלון דניאל בע"מ
באמצעות ב"כ עו"ד יניב גלבוע
רחוב האומן 25, ירושלים
טל: 02-6504222, פקס: 02-6504333

בעניין:

התובעת

- נ ג ד -

רז א.מ.ל.ד. ייעוץ והשקעות ונכסים בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד יורם גרוס ואו יחיאל קיי
מרחוב מזא"ה 22, ת"א 65213
טל: 03-6205756, פקס: 03-6205759

הנתבעת

פסק דין

1. עניין לנו בתביעה כספית בה התבקש להורות לנתבעת לשלם לתובעת את חלקה בהוצאות תחזוקת הרכוש המשותף של הבית שברחוב רמת ים 60, הרצלייה פיתוח הידוע כגוש 6668 חלקות 1090, 1089, 984, 840, 798, 482, 481 והמכונה "מגדל דניאל" (להלן: "הבית" או הבית המשותף).
2. התובעת היא, על פי הנטען, חברת הניהול של הבית. הנתבעת היא בעלת שתי יחידות בבית.
3. לטענת התובעת, בתמצית, הנתבעת לא שילמה את חלקה בהוצאות השוטפות לניהול ותחזוקת הרכוש המשותף של הבית לשנת 2012 וכן לתקופה שמחודש ינואר, 2013 ועד לחודש יולי 2013, מחודש מאי, 2014 ועד לחודש דצמבר, 2014 וחובה מסתכם על סך של 52,242 ₪.
4. בנוסף, טענה התובעת כי הנתבעת לא שילמה את חלקה עבור "קרן השיפוצים/קרן פחת", וחובה, בגין רכיב זה, לתקופה שמחודש יולי, 2006 ועד לחודש דצמבר, 2015 מסתכם על סך של 15,558 ₪. עוד, טענה התובעת כי סירובה של הנתבעת לשלם סכומים אלה נוגד את התקנון המוסכם החל על הבית, את הסכם הניהול והסכם הרכישה שנחתם עמה.
5. הנתבעת טענה בכתב הגנתה, בתמצית, כדלקמן: עניינו של כתב התביעה הוא בסכסוך מתמשך בינה לבין התובעת ולבין חברת מגדל דניאל מלון דניאל בע"מ (להלן: "חברת מלון דניאל") ממנה רכשה הנתבעת את זכויות הבעלות ביחידותיה; החל משנת 2010 החלו להיגרם נזקים ליחידות הנתבעת בעיקר בשל חדירת מים שמקורם בחדר המכונות ואו המשאבות של הבית; הנתבעת פנתה לתובעת ולחברת מלון דניאל בעניין זה אין ספור פעמים, אך זכתה לתיקונים



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 241/15

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה

"קוסמטיקה" בלבד; בנסיבות אלה הגישה הנתבעת ביום 15.10.15 כתב תביעה על סך של 1,138,926 ₪ המתנהל בבית משפט השלום בהרצלייה (ת.א. 10-27910-15) בגין הנזקים שנגרמו ליחידותיה וההפסדים הכספיים שנגרמו לה בגין חדירות המים; מספר ימים לאחר מכן, נודע לנתבעת על הגשתה של תביעה זו; התובעת הפרה את התחייבויותיה כלפי בעלי היחידות בבית ובהן הנתבעת, בכך שלא העניקה שירותי אחזקה וניהול, ובכלל זה לא פעלה לתיקון הליקויים הגורמים לנזקים ביחידותיה, כנדרש ממנה מכוח התקנון המוסכם החל על הבית ומכוח ההסכמים עליהם היא חתומה. משכך, אין הנתבעת חבה בתשלום כלשהו לתובעת; הסכומים הנתבעים מופרזים ואינם נכונים; בתקופה שמיום 1.5.14 ועד ליום 1.8.14 שוכרת יחידות הנתבעת מסרה לתובעת המחאות בגין דמי אחזקה שלא נפרעו עקב קשיים כלכליים אליהם נקלעה, והיה על התובעת לפעול לגביית החוב; אין לחייב את הנתבעת לשלם עבור קרן השיפוצים בהינתן כי התובעת ו/או חברת מגדל דניאל עושים שימוש בכספים שלא למטרתם ובניגוד להסכמים ולהתחייבויות כלפי הנתבעת; הסכם הניהול מכוחו פועלת התובעת לא אושר ע"י האסיפה הכללית של הבית, ומשכך אינו תקף; לא בוצעו עבודות בבית, ומשכך אין מקום לגבות כספים עבור קרן השיפוצים. לחלופין, יש להעמיד את גובה דמי האחזקה ממנו גזרה התובעת את החוב הנטען בגין קרן השיפוצים, לכל היותר, על סך של 29,962 ₪ עבור כל אחת מהשנים הנתבעות.

6. בתיק הוגשו ראיות, נשמעו עדויות, והוגשו סיכומי הצדדים. עתה, נותר להכריע בתובענה.

דין והכרעה

7. בפתח הדברים אקדים ואציין כי במהלך ישיבת ההוכחות, העלתה הנתבעת, לראשונה, טענה להעדר יריבות מהטעם ששמה של התובעת אינו זהה לשם חברת הניהול כפי שמופיע בחשבוניות שנמסרו לנתבעת מטעם חברת הניהול של הבית ואשר צורפו כנספח ט' לתצהירו של דן רז, מנהל הנתבעת. בעוד שבכתב התביעה שמה של התובעת הוא אחזקה ושירותים מלון דניאל בע"מ ח.פ. 513184663 הרי ששמה של חברת הניהול כפי שמופיע בחשבוניות האמורות הוא "אחזקה ושירותים מלון דניאל (2001) בע"מ ומספר הח.פ. המופיע בצד שמה הוא 512088485. ב"כ התובעת התנגד להעלאת טענה זו בשל הרחבת חזית. לגופה של הטענה טען כי בשל שגגה הושמט המספר "2001" משמה של התובעת, כפי שנרשם בכתב התביעה. באשר למספר הח.פ. המופיע בחשבוניות האמורות טען כי גם במקרה זה המדובר בשגגה, וכי המספר המופיע בחשבוניות הוא, ככל הנראה, מספרה של התובעת בתיק הניכויים במע"מ.

8. בהינתן כי הטענה להעדר יריבות הועלתה, לראשונה, במהלך ישיבת ההוכחות, כך שלא ניתנה לתובעת ההזדמנות להתגונן בפניה, ובהינתן כי בכתבי דין שהוגשו מטעם הנתבעת לא הכחישה הנתבעת את עובדת היות התובעת חברת הניהול של הבית, מצאתי לדחות טענה זו.

9. עתה נדרש לגופן של טענות הצדדים:



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 241/15

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה

המסגרת הנורמטיבית

10. לבית תקנון מוסכם אשר אושר לרישום ביום 21.12.87 (להלן: "התקנון" או "התקנון המוסכם").

11. סעיף 1.02 לתקנון קובע כדלקמן: "חברת מגדל דניאל מלון דירות בע"מ בנתה את המבנה ומכרה חלק מדירותיו לרוכשים שונים (להלן - "דירות המגורים").... חלקן האחר של הדירות משמש כחדרי מלון (להלן - "חדרי המלון")..."

12. סעיף 1.04 לתקנון קובע כדלקמן: "מטרת תקנון זה, בין היתר, להסדיר את הזכויות והיחסים בין בעלי הדירות בבית המשותף לבין עצמם, להסדיר את הזכויות והיחסים בין בעלי דירות המגורים לבין מלון דניאל כמלון בהתחשב בכך שהבית המשותף כולל מלון ודירות מגורים כאחד..".

13. יחידות הנתבעת נכללות "בדירות המגורים" של הבית.

14. סעיף 5.14 לתקנון קובע כי "הנציגות תהיה רשאית למנות אדם או חברה או גוף משפטי אחר ו/או להתקשר עמם בהסכם על מנת שינהלו תחתייה או מטעמה, תמורת תשלום, כל חלק מתפקידיה בתקנון זה ו/או שיספקו את השירותים לבית המשותף.... בעלי הדירות מתחייבים בזאת לקיים את התחייבויות הנציגות כפי שאלה ייקבעו בחוזה לאספקת השירותים שייחתם עם חברת השירותים....".

15. סעיף 9.02 לתקנון קובע כי "בעלי הדירות יישאו בהוצאות הכרוכות בהספקת השירותים לבית המשותף".

16. סעיף 9.03 לתקנון קובע את אופן חלוקת ההוצאות הכרוכות בהספקת השירותים בין בעלי הדירות כדלקמן:

"9.03.1 במידת האפשר ובכפוף לאמור בהמשך סעיף 9.03 זה להלן, תבדיל הנציגות בין הוצאות לשירותים הניתנים לחוד לחדרי המלון בהם יישאו בעלי הדירות המהוות את חדרי המלון לבין הוצאות לשירותים הניתנים לחוד לדירות המגורים בהם יישאו בעלי דירות המגורים או בין הוצאות לשירותים הניתנים באופן רגיל ברובן לחדרי המלון בהן יישאו בעיקר בעלי הדירות המהוות את חדרי המלון ובין הוצאות לשירותים הניתנים כרגיל ברובן לבעלי דירות המגורים בהן יישאו בעיקר בעלי דירות המגורים.."

9.03.2 הוצאות לשירותים שאין אפשרות או שאין זה מעשי או צודק, לדעת הנציגות, להפרידן כלעיל, ולו גם בהערכה, יישאו בהן בעלי כל דירות המגורים וחדרי המלון באופן יחסי כיחס שטח אותה דירה לסך כל שטחי דירות המגורים וחדרי המלון (לא כולל הציודיות המיוחדות הצמודות להן).... למרות האמור לעיל, הנציגות רשאית תהא לקבוע יחס חלוקה אחר של ההוצאות בין למקרה מסוים ובין לסוג מסוים של הוצאות, וזאת בכל מקרה שתמצא כי צודק לעשות זאת, ותנמק החלטתה זו בכתב".



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 241/15

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה

17. הנה כי כן, התקנון המוסכם החל על הבית מגדיר את מערכת היחסים שבין היחידות המלוונאיות בבית לבין דירות המגורים, והאופן בו יחולקו ביניהם הוצאות תחזוקת הרכוש המשותף של הבית.

מן הכלל אל הפרט

דמי ניהול ואחזקה שוטפים

18. לתצהירו של מר יצחק לוי, סמנכ"ל הכספים של התובעת, צורפה טבלה בה ניתן פירוט כדלקמן: תקופת החוב, קרן החוב בגין דמי הניהול והאחזקה (בטעות נכתב בטבלה שכ"ד נומינלי. ראה עדותו של מר יצחק לוי, פרוטוקול מיום 11.1.17, עמ' 6 שורות 32-33), סכום ההצמדה, המע"מ והריבית בגין החוב הנטען.

19. עיון בטבלה האמורה מלמד כי התובעת איננה עומדת עוד על סכום החוב שנתבע ביחס לשנת 2012 על סך של 22,656 ₪. מר יצחק לוי הסביר בעדותו כי הסיבה לכך נעוצה בעובדה כי הנתבעת שילמה את הסכום האמור (ראה פרוטוקול מיום 11.1.17, עמ' 3, שורות 15-17). משכך, מצאתי לדחות את התביעה ככל שהיא נוגעת לסכום האמור.

20. לצורך הוכחת החוב, נסמכת התובעת על סעיפים בתקנון המוסכם, כפי שפורטו לעיל, וכן על הסכם הניהול שנחתם בינה, בין חברת מלון דניאל ובין נציגות הבית ביום 3.9.14 (להלן: "הסכם הניהול") (צורף כנספח א' לתביעה) ועל הסכם הרכישה שנחתם בין חברת מלון דניאל ובין הנתבעת ביום 17.6.2001 (צורף כנספח ב' לכתב התביעה) (להלן: "הסכם הרכישה").

21. סעיף 9 להסכם הניהול קובע כדלקמן:

"9. בתמורה למתן השירותים ישלם כל בעל דירה פרטית, לחברת האחזקה, דמי אחזקה בשיעור המפורט בטבלה המצורפת להסכם (נספח ד). דמי האחזקה המפורטים לעיל יהיו בתוקף החל מיום 1.7.2014 וכלה ביום 30.6.2024 (להלן: "תקופת האחזקה")..."

9.1 דמי האחזקה יהיו צמודים למדד מחירים לצרכן שהמדד הבסיסי מדד 12/2013.

9.2 חברת הניהול מצהירה שדמי הניהול המופיעים בנספח זהים לדמי ניהול ערב חתימת ההסכם (כפוף לעלית או ירידת מדד)..."

22. סעיף 14 להסכם הרכישה קובע כדלקמן:

"א. הקונה מצהירה כי ידוע לה שלמען שמירה על ערך היחידות והבית המשותף, יש צורך בניהול ואחזקה מלאים של הבית המשותף. לשם כך, מתחייבת הקונה לשלם דמי אחזקה וניהול ותשלומים לקרן הפחת המפורטים בתקנון הבית המשותף.

ב. מוסכם בין הצדדים כי הקונה תשלם דמי אחזקה בגין היחידות כמפורט להלן: הקונה תשלם דמי אחזקה קבועים בסך של 900 ₪ בתוספת מע"מ כדן



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 241/15

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה

בגין כל יחידה לכל חודש..... דמי האחזקה האמורים לעיל יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה כאשר המדד הבסיסי יהיה המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה.....".

23. מר יצחק לוי, מטעם התובעת, העיד כי גובה דמי ניהול ואחזקה הנתבעים נסמכים על הסכום שנקבע בהסכם הרכישה, וכי סכום זה נמוך ב - 30% מזה הקבוע בתקנון המוסכם ובהסכם הניהול. ראה פרוטוקול מיום 11.1.2017, עמ' 5, שורות 33-34:

"חייבנו את הנתבעת ב - 30% פחות, שזה מה שרשום בהסכם משנת 2001. בהסכם הרכישה של היחידות קבעו סכום מופחת של 900 ₪ ליחידה שזה צמוד למדד".

וכן עמ' 10, שורות 26-27: **"דמי אחזקה שמשולמים בהתאם להסכם הרכישה בשנת 2001 נמוכים בכ - 30% מדמי הניהול והאחזקה שמשולמים ע"י שאר הדיירים".**

24. כן הסביר מר יצחק לוי את הסיבה "להנחה". ראה עמ' 11 לפרוטוקול שורות 5-6: **"ש. אז למה הם קיבלו את ההטבה? ת. אני משער לעצמי שזה גם בגלל נחיתות של הדירות בגלל שיש חדר מכונות למעלה".**

25. מר צביקה רוז, בעל מניות ומנהל אצל הנתבעת, לא הכחיש בחקירתו הנגדית כי הנתבעת מחויבת בהסכם הרכישה בתשלום מופחת בגין דמי האחזקה. ראה פרוטוקול מיום 2.2.17, עמ' 2, שורות 24-26.

26. ככלל, מקום בו קיים לבית תקנון מוסכם הקובע מנגנון לגביית הוצאות תחזוקת רכוש משותף של הבית, כפי המקרה דנן, הרי שיש להחיל מנגנון זה על בעלי היחידות ובמקרה דנן על הנתבעת. לא הובאה בפני כל ראייה/תחשיב באשר לסכום אותו נדרשת הנתבעת לשלם בהתאם לתקנון המוסכם והסכם הניהול. כך גם לא צורף נספח ד' להסכם הניהול המפרט, לכאורה, את גובה דמי האחזקה אותם נדרשים בעלי הדירות בבית לשלם ובכלל זה הנתבעת.

27. ואולם, משהעיד מר יצחק לוי מטעם התובעת כי הסכום הנתבע בגין דמי הניהול והאחזקה, נמוך מהסכום אותו היה על הנתבעת לשלם בהתאם להסכם התקנון ולהסכם הניהול, ועדות זו, לא נסתרה ע"י הנתבעת, ובהינתן כי לא נטען אחרת, וממילא לא הוכח, ע"י הנתבעת, הרי שמצאתי להעמיד את חובה של הנתבעת על הסכום, כפי שנקבע בהסכם הרכישה - דהיינו 900 ₪ ליחידה.

28. ויוטעם, אין לאפשר או להסכים עם הנחות או פחותים הניתנים לבעל דירה בתשלום הוצאות תחזוקת הרכוש המשותף של הבית, מהטעם שהפחתת סכום דמי הניהול והאחזקה והעמדתו על סכום נמוך בהשוואה לסכום שנקבע בתקנון המוסכם והסכם הניהול עלול ליצור מצב ולפיו "סכום ההנחה", מושת על יתר בעלי דירות בבית, שהרי מתן הנחה לבעל דירה אחד מעמיס על יתר בעלי הדירות בבית את הוצאות תחזוקת הרכוש המשותף שניתנו "בהנחה". ואולם, מר לוי יצחק התייחס לעניין זה בדיון מיום 25.1.16, וטען כי הסכום המופחת מתייחס



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 241/15

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה

לשכר טרחת חברת הניהול, ואינו מתייחס להוצאות האחזקה השוטפת (עמ' 2, שורות 16-17). לאור האמור, בנסיבות תיק זה, לא מצאתי להתערב בהנחה שניתנה.

גובה הסכום שנתבע

29. מר יצחק לוי הבהיר בעדותו כי קרן דמי הניהול והאחזקה עומדת על סך של 1,890 ₪ לכל אחד מהחודשים, נשוא התביעה, וכי היא מורכבת מ - 900 ₪ עבור כל יחידה, כפי שנקבע בהסכם הרכישה, וכן " 5% של הסכום פשרה ל - 2 היחידות הקרן היא 1,890 ש"ח" (עמ' 9 לפרוטוקול, שורות 36-37) המסתכמים ל - 90 ₪ נוספים עבור 2 היחידות.

30. התובעת מבקשת להסתמך, בעניין זה, על הוראת סעיף 14 ג' להסכם הרכישה המורה כדלקמן:

"ג. הקונה מצהירה בזאת כי ידוע לה כי בנושא דמי האחזקה, נחתם הסדר פשרה ובוררות מיום 7.10.98 בין החברה לבין חלק מדיירי הבית המשותף (נספח "ח") וכי הסדר זה אושר באסיפה הכללית של דיירי הבית המשותף, עד להסכמה אחרת בין נציגות הבית המשותף ו/או דיירי הבית המשותף לבין החברה ו/או עד להפעלת הליכי הבוררות שעל פי הסדר הפשרה נוהגים בבית המשותף דמי האחזקה אשר נקבעו בהסדר הפשרה....".

31. ואולם, הסכם הפשרה הנטען לא צורף, ולא הוכחה תוספת ה - 5% הנטענת. יתירה מכך, בחקירתו הנגדית השיב מר יצחק לוי לשאלתו של ב"כ הנתבעת מדוע לא צורף הסכם הפשרה משנת 1998 כדלקמן: "כי חייבנו את הנתבעת לפי הסכם הרכישה שלה משנת 2001 שהוא מטיב עמה" (פרוטוקול מיום 11.1.2017, עמ' 5, שורה 38). מכאן שלא ניתן לשלול כי סכום דמי הניהול והאחזקה בסך של 900 ₪ ליחידה כוללים אף את תוספת ה - 5% הנטענת.

32. נוכח האמור לעיל, מצאתי לקבוע כי קרן חובה של הנתבעת עבור דמי הניהול והתחזוקה השוטפים לתקופה שמחודש ינואר, 2013 ועד יולי 2013 ומחודש מאי 2014 ועד לחודש דצמבר, 2014, נשוא ההליך, עומדת על סך של 27,000 ₪ (15 חודשים כפול 1,800 ש"ח לשתי היחידות שבעלות הנתבעת).

תוספת המדד

33. סעיף 11.08 לתקנון קובע כי "כל סכום שעל בעל דירה לשלמו, ישולם על ידו כשהוא צמוד לשער היציג של הדולר של ארה"ב המתפרסם ע"י בנק ישראל, ושיהיה ידוע ביום התשלום בפועל או כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן - המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, לפי הגבוה מהשניים."

34. הסכם הרכישה קובע, כאמור, כי "דמי האחזקה יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה כאשר המדד הבסיסי יהיה המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה...." (ראה סעיף 14 ב' להסכם הרכישה לעיל).



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 241/15

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה

35. מר יצחק לוי העיד כי סכום החוב הנתבע הוצמד למדד כקבוע בהסכם הרכישה (פרוטוקול מיום 11.1.17, עמ' 6, שורות 23-25 וכן שורות 28-29), והנתבעת לא חלקה על הצמדתו למדד חלף הצמדתו לשער היציג של הדולר.

36. משכך, מצאתי לקבוע כי יש להצמיד את קרן החוב עבור דמי הניהול והאחזקה השוטפים למדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה כאשר המדד הבסיסי הוא המדד הידוע ביום חתימת הסכם הרכישה דהיינו ליום 17.6.2001.

תוספת ריבית

37. סעיף 11.09 לתקנון קובע כי "על כל סכום שישולם ע"י בעל דירה בפיגור, ישלם בעל הדירה, בנוסף להפרשי הצמדה, ריבית (צמודה אף היא כנ"ל) בשיעור הריבית שיגבה באותו זמן בנק לאומי לישראל בע"מ מלויים ישראלים בשל הלוואות דולריות קצרות טווח שהוא מלווה להם, או לפי העניין, ריבית בשיעור הגבוה ביותר שיהיה מקובל בבנק לאומי לישראל בע"מ לגבי הלוואות צמודות מדד, כל הנ"ל מחושבים מהיום שנקבע לתשלומו של כל סכום ועד לפירעונו המלא בפועל".

38. סעיף 9.3 להסכם הניהול קובע כי בעלי הדירות מתחייבים "לשלם לחברת האחזקה בגין כל פיגור בתשלום כלשהי, ריבית פיגורים בשיעור של 4% (בחשוב שנתי) ובתוספת הפרשי הצמדה למדד. למרות האמור לעיל, לא תחול ריבית פיגורים בגין 60 הימים הראשונים מיום הפקת החשבונות".

39. מהטבלה שצורפה לתצהירו של מר יצחק לוי עולה כי התובעת חישה את הריבית כ - "ריבית הוצל"פ". כך גם אישר מר לוי בחקירתו הנגדית (ראה פרוטוקול מיום 11.1.17, עמ' 7, שורות 1-2). כן אישר מר לוי בחקירתו הנגדית כי לא המתין לחלוף 60 הימים בטרם חושבה הריבית, כקבוע בהסכם הניהול כי אם "מתחילת החודש" (עמ' 7 לפרוטוקול מיום 11.1.17, שורה 44).

40. לא מצאתי להכריע בשאלה אילו משתי ההוראות הנ"ל גוברות בהינתן כי חישוב הריבית, כאמור, "ריבית הוצל"פ", אינו עולה, ממילא, בקנה אחד עם הוראות התקנון המוסכם ואף לא עם הוראות הסכם הניהול. בהעדר הוכחת גובה הריבית, כאמור, מצאתי לדחות את התביעה ככל שהיא נוגעת לרכיב האמור.

תשלום עבור קרן הפיצויים/פחת

41. סעיף 11.06 לתקנון מורה כדלקמן: "בהתחשב בכך שאספקת השירותים כוללת אף בדק והחלפה, יישא כל בעל דירה אף בתשלומים לקרן פחת, בשיעור שייקבע ע"י הנציגות. הדרישה לתשלום קרן הפחת לא תפלה בין בעלי דירות המגורים וחדרי המלון. קרן הפחת תוחזק כקרן נפרדת ע"י הנציגות, ותושקע בהשקעות צמודות למדד או למט"ח, ותשמש להחלפת חלקי הבית המשותף (כגון מתקנים, ציוד, ריהוט וקישוט משותפים) שיתבלו. החיוב בשל קרן הפחת יוכל להיכלל בכל חיוב או בכל דרישת תשלום שיישלחו ע"י הנציגות לבעל דירה".



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 241/15

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה

42. סעיף 14 (א) להסכם הרכישה מורה כי "מתחייבת הקונה (הנתבעת, א.ש.) לשלם דמי אחזקה וניהול ותשלומים לקרן הפחת המפורטים בתקנון הבית המשותף".

43. הנה כי כן, על הנתבעת מוטלת החובה לשלם עבור קרן השיפוצים/הפחת מכוח הוראת התקנון המוסכם והסכם הרכישה הנ"ל.

החוב הנתבע בעבור קרן השיפוצים/פחת ביחס לשנת 2006

44. בכתב התביעה תבעה הנתבעת חוב בגין קרן שיפוצים/פחת עבור התקופה שמיום 7-12/2006 בעוד שבטבלה שצורפה לתצהירו של מר לוי צוינה תקופת חוב אחרת הנוגעת ל - 1-6/2006. בהינתן כי לא התבקש לתקן את כתב התביעה, וממילא לא ניתנה החלטה המאשרת כן מצאתי לדחות את התביעה בגין דמי השיפוצים עבור התקופה הנ"ל.

החוב הנתבע בעבור קרן השיפוצים/פחת ביחס לתקופה שמחודש ינואר, 2007 ועד לחודש דצמבר, 2015

45. בסעיף 12 להסכם הניהול, תחת הכותרת "מימון ההשקעות" נקבע כדלקמן:

1. "הדיירים ישלמו את מלוא חובם בגין קרן השיפוצים עד ליום 30.6.2011, וזאת בהתאם להסכם מיום 19 בדצמבר, 2006".

2. דרישות חד פעמיות לדיירים בגובה 12.5% מדמי הניהול השנתיים (עבור התקופה מיום 1 ביולי 2011 ועד ליום 31 בדצמבר, 2013 לא נדרש תשלום עבור קרן שיפוצים מהדיירים, במקביל לא בוצעו השקעות במבנים). תשלום זה ישולם במהלך 2014.

3. הדיירים ישלמו תשלום עבור קרן השיפוצים בגובה של 5% מדמי האחזקה המשולמים ע"י בעלי הדירות וזאת החל מיום 1 בינואר, 2014 ועד ליום 31.12.2020.

46. מר לוי העיד כי החוב בגין קרן השיפוצים/פחת חושב "לפי 5% מדמי האחזקה המופחתים של הנתבעת שנקבעו בהסכם הרכישה" (פרוטוקול מיום 11.1.2017, עמ' 8, שורות 10-12).

47. ביחס לסעיף 12 להסכם הניהול הנ"ל העיד מר לוי כדלקמן (פרוטוקול מיום 11.1.2017, עמ' 8, שורות 15-20): "בהסכם משנת 2006 נקבע שמשלמים קרן לשיפוצים 5% מסכום דמי האחזקה. ההסכם הזה נגמר ב - 30.6.2011 ועל זה מתייחס ס' 1 בפרק מימון ההשקעות בהסכם האחזקה (הסכם הניהול. א.ש.). ס' 2 בפרק מימון והשקעות בהסכם האחזקה רשום שיש דרישות חד פעמיות בגובה של 12.5% מדמי האחזקה השנתיים והם בנויים לפי 2.5%+5%+5% (עבור התקופה שמחודש יולי, 2011 ועד לחודש דצמבר, 2011, 5% עבור שנת 2012 ו - 5% עבור שנת 2013. א.ש.)... ז"א השלימו תקופה של שנתיים וחצי. ס' 3 אליו אתה מתייחס פה רשום החל מיום 1.1.2014 זה כבר 5%".



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 241/15

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה

48. עדות זו לא נסתרה. נהפוך הוא. מר דן רז מטעם הנתבעת הודה בתצהיר עדות ראשית מטעמו כי דמי קרן הפחת/שיפוצים נגזרים מדמי האחזקה ומהווים 5% מהם (ראה סעיפים 27 ו- 50 לתצהירו).

49. נוכח האמור לעיל מצאתי לקבוע כי חלקה של הנתבעת בתשלום עבור קרן השיפוצים/פחת, ביחס לתקופה נשוא התביעה, עומד על 5% מדמי הניהול והאחזקה החלים עליה מדי שנה.

50. התובעת צירפה טבלה נוספת לתצהירו של מר יצחק לוי, בה פורטו דמי הניהול והאחזקה ביחס לשנים 2007-2015 מהם היא גזרה 5% בעבור החוב לקרן השיפוצים/הפחת. ואולם, התובעת לא פירטה בטבלה האמורה כיצד חושבו על ידה דמי הניהול והאחזקה ביחס לכל אחת מהשנים הנתבעות. לא ברור האם הסכומים צמודים למדד ו/או האם כוללים ריבית וככל שכן באיזה שיעור. משכך, לא מצאתי לקבל את גרסת התובעת באשר לגובה דמי הניהול והאחזקה, כפי שצוינו בטבלה הנ"ל.

51. מר דן רז הודה בתצהירו כי "הסכום המקסימאלי ממנו נגזרים 5% עבור קרן חידוש ציוד" (קרן הפחת/השיפוצים. א.ש.). הינו הסך של 29,962 ₪". ראה סעיפים 27 ו- 50 לתצהירו.

52. משכך, מצאתי להעמיד את דמי האחזקה ביחס לכל אחת מהשנים 2007-2015 על סך של 29,962 ₪, וכפועל יוצא להעמיד את דמי קרן הפחת/השיפוצים על סך של 1,498.1 ₪ לשנה (29,962 ₪ כפול 5%) ובסך הכל עבור כל התקופה על סך של 13,482.9 ₪ (9 שנים כפול 1,498.1 ₪). לא מצאתי להוסיף לסכום האמור ריבית מהטעמים אותם פירטתי לעיל.

טענות ההגנה הנוספות

53. מהעדויות שנשמעו לפני שוכנעתי כי הנתבעת אינה מכחישה את חובה לשאת בתשלום הוצאות דמי הניהול והתחזוקה של הבית ראה עדותו של צביקה רז, בעל מניות אצל הנתבעת, בפרוטוקול מיום 2.2.17, עמ' 3, שורות 27-29.

54. עיקר טענותיה של הנתבעת נוגעות לאופן ניהול הבית, ומחדלים שונים המיוחסים לתובעת באשר לאופן ניהול הבית, ובעיקר, למחדליה של התובעת, כך על פי הנתען, שלא פעלה לתיקון הליקויים הגורמים לרטיבות ולנזקים ביחידותיה.

55. ואולם, טענות אלה אינן יכולות להוות טענות הגנה מפני תביעה שעניינה תשלום הוצאות תחזוקת הרכוש המשותף של הבית, כפי המקרה דנן. הלכה פסוקה היא, שאין בעל דירה רשאי להימנע מקיום חובותיו, ואין הוא זכאי להתנות את השתתפותו בהוצאות תחזוקת הרכוש המשותף של הבית. ראה רע"א 294/87, ד"ר שלום, עו"ד נ' נציגות הבית המשותף ברח' בן יהודה, ירושלים, (לא פורסם): "תרופתו של מי שטוען כי דרישת תשלום היא מופרזת או כי לא נערכה ביקורת חשבונות כראוי, או כי נפל פגם אחר, היא בפניה לאסיפה הכללית, או



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 241/15

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה

בהעדר הסדר מניח את הדעת אל המפקח הפועל לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969".

ראה גם ע"א (ת"א) 204/79, וייזר ואח' נגד נציגות הבית המשותף מרחוב חן 14 פתח - תקווה, פסקים תשמ"ד (א) 503: "אין זיקה בין החובות, במונח זה, שאי קיומה של האחת ע"י צד אחד נותנת זכות לצד האחר לעמוד מלקיים חובתו הוא, אלא לשתי החובות קיום עצמאי ושתיהן בנות אכיפה. אם בעל דירה חדל מתשלום, אין הנציגות קונה לעצמה זכות חדלה לגבי נתינת השירות, ולהיפך." וגם: ע"א (ב"ש) 1133/03, קבלו ברוך נ' נציגות הבית המשותף (לא פורסם), וע"א (ת"א) 3454/04 אור הילה נכסים והשקעות בע"מ נ' בית ש.א.פ אמד חברה לניהול בע"מ ואח' (לא פורסם).

56. ראה גם הוראת סעיף 11.10 לתקנון המוסכם המורה כי על בעל דירה מוטלת החובה להמשיך ולשם את הוצאות תחזוקת הרכוש המשותף גם אם לא ניתנים לו שירותים, ובלשונו של הסעיף: "נוסף ליתר התרופות שתעמודנה לה לפי החוק ו/או לפי תקנון זה, תהיה הנציגות רשאית עד לביצוע תשלום שבעל דירה פיגר בתשלומו, להפסיק מתן השירותים או חלק מהם, לבעל הדירה או לדירה, ככל שהדבר אפשרי מבחינה פיזית. הפסקה כאמור לא תיגרע מחובתו של בעל הדירה להמשיך ולשלם עבור השירותים כאילו אלה לא הופסקו".

57. לפיכך, אין בביקורת הנתבעת כלפי התובעת כדי להעניק לה פטור מחובתה, על פי חוק, לשלם את חלקה בהוצאות תחזוקת הרכוש המשותף של הבית.

58. תרופתה של הנתבעת היא בהגשת תביעה כנגד התובעת לתיקון הליקויים הנטענים, כפי שאף הגישה הנתבעת בפועל לפני במסגרת תיק מספר 25/16, וכן בתביעה, כפי שהגישה הנתבעת כנגד התובעת, לפיצוי בגין הנזקים הנטענים לפני בהמ"ש השלום בהרצלייה במסגרת ת.א. 27910-10-15.

59. טענה נוספת שהועלתה ע"י הנתבעת היא כי היה על התובעת לפעול לגביית החוב משוכרת יחידותיה. אין בידי לקבל טענה זו. החובה לשאת בתשלום הוצאות תחזוקת הרכוש המשותף של הבית בהתאם לתקנון המוסכם החל על הבית מוטלת על בעל דירה. העובדה כי בעל דירה בבית משותף משכיר אותה, ומטיל על השוכר את חובת התשלום החלה עליו על פי חוק, אינה פוטרת את בעל הדירה מקיום חובותיו. עילת התביעה נגד בעל הדירה מכוח התקנון שרירה וקיימת. וראו בעניין זה את האמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 ואת הוראות התקנון המוסכם שנרשם לבית.

60. כן, טענה הנתבעת כי התובעת לא ביצעה עבודות בבית, ומשכך אין מקום לגבות תשלום כלשהו עבור קרן הפחת/השיפוצים. דין טענה זו להידחות. ראשית החובה לשאת בתשלום בגין קרן הפחת/השיפוצים מעוגנת, כפי שפורט בהרחבה לעיל, בתקנון המוסכם ובהסכם הרכישה, והיא איננה מותנית בביצוע עבודות בפועל. לא זו אף זו, חסכון כספים בקופת הבית לטובת הוצאות עתידיות הוא ראוי וליגיטימי ראה לעניין זה המלומד י.ויסמן, דיני קניין, בעלות ושיתוף, נבו הוצאה לאור, תשנ"ז - 1997, עמ' 497-498:



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 241/15

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה

"החוק מדבר על חובת ההשתתפות של בעלי הדירות "בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף... "שאלה היא אם הוראה זו חלה רק על הוצאות הדרושות בהווה, או שמא גם על הוצאות צפויות בעתיד, שמועדן אינו ודאי. האם לא יוכל בעל דירה המתנגד לצבירת קרן רזרבית, לטעון, דרך משל, כי הוא מתעתד למכור את דירתו לפני הגיע המועד הצפוי שבו ניתן יהיה ליהנות מן הקרן הרזרבית? נטייתנו היא למתן פירוש מרחיב למילים הנזכרות שבחוק. דומה כי ניתן לומר שגם הוצאה שתידרש בעתיד היא הוצאה הדרושה לאחזקתו התקינה של הבית, וכי צבירה הדרגתית של כספים בקרן רזרבית היא דרך ניהול סבירה. לפי גישה זו ניתן יהיה לחייב את בעלי הדירות להשתתף בצבירת קרן רזרבית. הטיעון של בעל דירה כי הוא מתכוון למכור את דירתו בטרם יוכל להפיק תועלת מן הקרן הרזרבית כמוהו כטיעון של בעל דירה כי הוא מתנגד לשתילת עץ תאנה בגן מכיוון שלא יספיק בחייו ליהנות מפירותיו. פעולות לאחזקה תקינה של רכוש אינן יכולות להיות מכוונות אך ורק להנאות של ההווה. אחזקה צופה מטבעה פני העתיד".

61. במהלך חקירתו הנגדית העלה מר דן רז, מטעם הנתבעת, טענה חדשה ולפיה ניתנה לנתבעת הסכמה בע"פ לפטור מתשלום החוב הנתבע. בתחילה העיד כי ההסכמה הייתה עמו או עם אחותו מורן רז (פרוטוקול מיום 2.2.17, עמ' 8, שורות 12-13) ולאחר מכן שינה העד את גרסתו והעיד כי ההסכמה ניתנה רק לאחותו (עמ' 8, שורה 19). המדובר בטענה חדשה שלא בא זכרה בכתב ההגנה שהוגש מטעם הנתבעת, ומשכך מצאתי לדחותה בשל הרחבת חזית. למעלה מן הדרוש מצאתי להוסיף כי הנתבעת בחרה שלא להביא לעדות את הגב' מורן רז והדבר פועל כנגדה. ראה לעניין זה ע"א 548/78, שרון נ' לוי, פ"ד לה (1), 736:

"... כלל נקוט בידי בתי המשפט מימים ימימה, שמעידים 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, הייתה פועלת כנגדו. כלל זה מקובל ומושרש הן במשפטים אזרחיים והן במשפטים פליליים, וכל שהראיה יותר משמעותית, כן רשאי בית המשפט להסיק מאי הצגתה מסקנות מכריעות יותר וקיצוניות יותר כנגד מי שנימנע מהצגתה".

62. עוד טענה הנתבעת כי הסכם הניהול לא קיבל את אישורה של האסיפה הכללית, ומשכך אינו תקף. אין בידי לקבל טענה זו. סעיף 5.14 לתקנון המוסכם (ראה לעיל) מסמיך את הנציגות להתקשר עם צד ג' בהסכם לצורך לתחזוקת הבית, ומשכך אין צורך באישורה של האסיפה הכללית.

63. אשר על כן, ונוכח כל האמור לעיל, אני מקבלת את התביעה ומורה לנתבעת לשלם לתובעת עבור דמי הניהול והאחזקה השוטפים סך של 27,000 ₪ כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה כאשר המדד הבסיסי הוא המדד הידוע ביום 17.6.2001. לסכום זה יתווסף מע"מ כחוק, והוא ישולם בתוך 30 ימים מהיום, שאם לא כן יישא הפרשי הצמדה וריבית ממועד הגשת התביעה, 8.10.15, ועד למועד התשלום בפועל.

64. בנוסף, אני מורה לנתבעת לשלם לתובעת עבור דמי קרן השיפוצים/פחת סך של 13,482.9 ₪ בצירוף מע"מ כחוק, אשר ישולם בתוך 30 ימים מהיום, שאם לא כן



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 241/15

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה

יישא הפרשי הצמדה וריבית ממועד הגשת התביעה, 8.10.15, ועד למועד התשלום בפועל.

65. כן אני מחייבת את הנתבעת לשלם לתובעת את ההוצאות ההליך הכוללות שכר טרחת עו"ד סך של 6,000 ₪ אשר ישולמו בתוך 30 ימים מהיום, שאם לא כן, יישאו הפרשי הצמדה וריבית מהיום, ועד למועד התשלום בפועל.

ניתן בלשכתי, בהעדר הצדדים, היום, 28 במאי, 2017. ג' בסיון תשע"ז. עותק יומצא.

אסתי שחל
מפקחת על רישום מקרקעין, נתניה