



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/198/2021

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

בפני קבוע המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין  
אבייטל שריבר

הילה אחזקות ו.ב. בע"מ  
באישור ב"כ: עו"ד הררי אברהם  
עמך רפואיים, 24, ירושלים  
טל': 025662541 פקס: 0508685428

תובעת:

נתבעים:	נגד
יואל כהן (נמחק)	1
שרביט אשר (נמחק),	2
לקס יחייעם (נמחק),	3
שטרן רון (נמחק),	4
סקובלינסקי אורטל (נמחקה),	5
<b>נציגות הבית המשותף - מוצא עילית</b>	6

באישור ב"כ: עו"ד פלדמן אבישי  
הרטום, 16, ירושלים  
טל': 025713551 פקס: 052-2505585

**פסק דין**

ענינו של פסק דין זה הוא חוב נטען של נציגות בית משותף לחברת ניהול, וטענות הנציגות בדבר הפרת הסכם וקיוזי סכומיים.

1. התובעת היא חברת ניהול אשר לטענתה שמשה במועדים הרלוונטיים לתביעת כמתוחזקת כמשמעות מונח זה בסעיף 7(ג) לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן – חוק המקרקעין), בבית המשפט שבפרויקט ארזה בМОצה עליית, בינויים 1-15 (להלן – הבית המשותף). הנ抬起头 שנותרה בהליך היא נציגות הבית המשותף, אשר התקשרה בהסכם לשירותי ניהול ואחזקת עם התובעת.

טענות התובעת בתמצית

2. לטענת התובעת, על הנציגות לשלם לה דמי ניהול עד לתום תקופת ההסכם עמה, דהיינו עד לתום השנה השלישית להסכם. לטענתה ההסכם לא בוטל במהלך 2020, לפני תום השנה השלישית, שכן התחדש עד לתאריך 15.1.2021. מכתב ההתראה שלחה הנتابעת אינו מהו מכתב לביטול ההסכם, שכן על פי סעיף 8 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970 [להלן – **חוק החוזים (טרופות)**] ניתן לבטל הסכם לאחר שניין למפר זמן סביר לתקן את ההפרה. כמו כן בהמשך נשלח מכתב על פיו ההסכם יבוטל בסוף שנת 2020. בנוסף על כך, הנציגות לא הייתה מוסמכת להודיע על ביטול ההסכם ללא רוב של בעלי הדירות שיווטר ממחצית הרכוש המשותף צמוד לדירותיהם על פי סעיף 7(ב) לחוק המקרקעין. הנציגות לא הוכיחה קיומו של רוב כאמור. בכל מקרה, ביטול ההסכם דורש הודעה מוקדמת של 90 יום.
3. בפועל התובעת קיימה את ההסכם בכל היבטים הנדרשים, והמשיכה לתת את שירותיה ניהול עד ליום 15.1.2021. אין מחלוקת שעד התקופה האמורה לא נתנו שירותי ניהול על ידי חברה אחרת.
4. סעיף 5 להסכם מפרט את שירותי ניהול שהיא על התובעת לספק במהלך תקופת ההסכם. נספח ד הנטען אינו מהו חלק מהמערכת ההסכם ואינו חתום, ואף לא הוזכר בהתקנות בין הצדדים עבור החתימת ההסכם. אף שמצוור בהסכם "נספח ד" בפועל לא קיים נספח כזה. על פי הדיון, משלא נקבע אחרית בין הצדדים, יש לקיים את ההסכם בビוניות. התובעת קיימה את חלקה בהסכם ועל כן על הנتابעת לשלם לה את התמורה.
5. המחלוקת בין הצדדים אודות השירותים שעל התובעת לתת, החלה בשנה השלישית של ההסכם, לאחר אובדן ציוד הכספי, מושם שהנציגות דרשאת מימון עלות האובדן והቶבעת סרבה לכך. כתוצאה לכך החלה הנציגות בהטחת האשמות לא מבוססות.
6. הסעיף שניין לתת בגין הפרת הסכם, ככל שהופר, הוא פיצוי, ופיצוי כזה יש להוכיח, אך הנتابעת עשתה זאת על דרך הקיזוז. בכל מקרה אין לקבל טענות לקיזוז שלא נטענו מפורשות בכתב ההגנה.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/198/2021

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

7. באשר לניקיון – עובד הניקיון עבד את כל השעות שנדרשו, ואין כל חובה הסכמתית להציג אישור בודק שכר.

8. באשר לאחזקה, השירותים סופקו בפועל על ידי אב בית. התשלומים עבור המעליות נפרעו ולא הוצג מידע מאוחר היכול לבסס טענה אחרת. בקרת כיבוי אש נעשתה פעם בשנה קלנדרית על פי ההסכם. בוצעה הדברת כל חצי שנה, וכן הדברות נוספות על פי קריאות חריגות. בדיקות גנטטור בוצעו כמחויב פערמיים בשנה. התובעת הייתה זכאית למצוות תאורת החניון בהתאם להסכם שהושגה. שירותי הגינון התבכשו באופן שוטף. הביטוח נעשה בהתאם להסכם ומיד לאחר שהתרבר שברכיב אחד בוצע ביטוח בטיעות על סכום נמוך, הביטוח הורחב ומאידך הורחב גם לkomota החניון מבלי שהתובעת הייתה חייבת בכך. בוצעו תשלומים שוטפים. התובעת השaira את תאורת החניון דולקת 24 שעות ביממה כדי לשפר שירות לדירות חלף החלפת התאורה לצד, דבר שהוסכם שהוא זכאית לעשות. מילא התובעת הייתה זכאית לפרק את גופי התאורה בסוף ההתקשרות.

9. התובעת זכאית לדמי ניהול בסך של 54,950 ₪ לחודש בגין 10.5 חודשים ולהלוויין היא זכאית לדמי ניהול ראויים מכח דיני החזים או מכח דיני עסקית עשר ולא במשפט. על הנציגות להשיב לתובעת הוצאות אחרות שנשאה בהן במקום הנציגות – החלפת גופי תאורה בסך של 66,264 ₪, עלות נוספת למלילת בסך של 74,880 ₪, קווי טלפון בזק בסך של 9,135 ₪ והוצאות נוספות בסך של 6,190 ₪. התובעת זכאית להפרשי הצמדה וריבית פיגוריים כדין.

10. יש לדחות את טענת הקיזוז. הנציגות לא שלחה לתובעת הודעה קיזוז דין וטענות הקיזוז נתנו באופן כללי ללא כימות או מסמכים ה证实ים בנסיבות שלכאורה נגרמו לנציגות. השירותים המפורטים לעיל סופקו והנציגות לא הוכחה נזקים, והסכום הנטען אף הוכחו כנמוכים יותר בחלק מהרכיבים כעולה מהתצהיר מטעם הנציגות לעומת הנטען בכתב ההגנה, או שלא הוכחו כלל.

טענות הנתבעת בתמצית

מס' תיק: 1/198/2021

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

11. לטענת הנتابעת יש להעדיף את עדיה על עדי התובעת בשל כך שהתובעת לא הביאה עדים שאינם כפויים לה באופן אישי ובשל עדות מתחמקת ומתחכמת של מנהל התובעת, והסתתרת מסמכים שהיו אמורים להיות בידיה.

12. ההסכם בוטל בחודש מאי 2020. בחלק מהתקופה שעד ליציאת התובעת מהמתהכם ב-15.1.2021 שילמה הנتابעת את החשבונות השותפים.

13. בגיןוד לנطען בתביעה, התשלום עבור המחלוקת השנייה של חודש פברואר 2020 שולם במלואו.

14. לאחר שנמסרה הודעה לתובעת ביום 21.4.2020 שם לא תתקו הפרות תוך 30 ימים, החוזה יבוטל, פנתה התובעת לבית המשפט במקום לתקן את החפרות, וכן ההסכם הסטיים ב-21.5.2020. כמו כן הנتابעת הייתה רשאית לבטל את ההסכם בהודעה של 90 ימים מראש ועל כן לכל המאוחר בוטל ההסכם ביום 20.7.2020. ממועד סיום ההסכם התובעת אינה זכאית לתשלום חזוי אלא לכל היתר לתשלום דמי ניהול ראויים, אבל התובעת בחרה שלא לתבוע רכיב זה.

15. בהתאם להחלטת בית המשפט, שילמה הנتابעת תשלום שותפים החל מחודש מאי 2020. יש לקוז תשלום אלו מהתשולם החזויים.

16. ההסכם בוטל כדין בשל הפרתו. הודעה ביטול יכולה להיות מותנית. ככל שלא בוטל בשל הפרתו, הרי שבוטל על פי הוראת סעיף 7.2 בהודעה של 90 ימים מראש. החriegי היחיד לכך היה בשנה הראשונה להסכם. חידוש ההסכם באופן אוטומטי אינו גורע אפשרות ביטולו.

17. יש לדוחות את טענת התובעת על כך שלא ניתן לבטל את ההסכם ללא כינוס אסיפה כללית לאור הוראת סעיף 71 לחוק המקרקעין. הסעיף נוגע למערכת היחסים שבין בעלי הדירות ונועד להגן עליהם. הנציגות היא שיצגה את בעלי הדירות בהתקשרות גם בביטול. אחרת לא היה תוקף גם לחידוש החוזה על ידי הנציגות. הנציגות עדכנה את בעלי הדירות בזמן אמת והוסמכה על ידם לפעול לסלוק התובעת. בנוסף,



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/198/2021

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

הוראות החוק מתיחסות להחלפה ולמינוי מתפקיד אך לא להפסקת התקשרות עם  
מתפקיד, וכך לא נקבעה הווראה מיוחדת.

18. התובעת התחייבה לתת שירותים ברמה גבוהה. נספח ד מזכיר בחוזה ואף בתיקון  
שקיים בהעתק החוזה שצירפה התובעת, ועל כן בהיעדר נוסח אחר, הנוסח הוא זה  
שצורף לተצהיריו הנוכחי. מכל מקום, התובעת הפרה בהקשר זה גם את הווראה  
סעיף 5 להסכם.

19. היה על התובעת להחליף את התאורה בחניון לדינים בהתאם להתחייבותה, והוא  
הפרה את ההתחייבות.

20. התובעת לא ביצעה כנדרש את התחייבויותיה בנוגע לניקיון, רמת הניקיון הייתה  
ירודה, הגנות לא נוקו, והעובד לא עבד את היקף השעות הנדרש.

21. אב הבית הוחלף לאחר שלא היה כשיר ולא היה מסוגל לבצע את עבודתו.

22. היו כשלים בטיפול במעליות.

23. בנגדם להסכם, התובעת החליפה נורות רק בחניון ולא בשאר השטחים הציבוריים.  
חלק מהנורות בחניון פורקו ושימשו כמאגר להחלפת הנורות הנותרות.

24. התובעת שלימה חשבונות באיחור. הגינון היה עלוב ומוזנח. לא נערכו ביקורות כיבוי  
אשר כנדרש. לא נערכו הדברות כנדרש. הביטוח שנעשה לא תאם את ההסכם. זויפה  
חוותמת הוועד. בפועל התובעת הותירה חלק מעבודת הנהול לנציגות למטרות שהיא  
הייתה אמורה לבצע אותה.

25. התובעת לא המזינה אישור בודק שכר למורות שנדרשה.

26. הפרות התובעת את החוזה הן יסודות, ובכל מקרה יש לבחון את הנסיבות יחד.

מס' תיק: 1/198/2021

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

27. התובעת אינה זכאית לדמי ניהול ראויים לאחר ביטול ההחלטה, אף אמר לה במפורש שעבודתה אינה מקובלת ולא תהא זכאית לתשלום. הדרישה לדמי ניהול ראויים הועלתה לראשונה בתצהיר מטעם התובעת ומהווה הרחבת חזית. גם הסכומים הנטענים לא הוכחו.

28. התובעת אינה זכאית לתשלום עבור רכיבי התביעה הנוספים. באשר לגופי תאורה – היה הדבר חלק מחשיבותה, ואם לא, היה עליה לקבל אישור מראש מהנציגות. באשר למעלית, עליה שההתובעת לא שילמה תשלום נוסף לחלפים בטענתה. קווי טלפון הם חלק מהתחזוקה השוטפת של המעלית, ובכל מקרה לא היו מחוברים. באשר לכך ושתיליים לא ניתן ללמוד מ汰וזות המשלוח שצירפה התביעה לשילמה את הסכום הנטען על ידה וכן היא הרסה את הגינה ולקחה אותה את הקרים ולכך לא יכולה לדרש תשלום עבורם.

29. יש לקוזז את התשלומים ששילמה הנתבעת החל מחודש Mai 2020 – בדיקת בטיחות למעלית, חשבונות חשמל וטלפון אשר שולמו תחילה לנובע ולאחר מכן ישירות לחברת חשמל ולבזק. גם אם הנתבעת לא הוציאה כסף כדי לתקן את הפרות התביעה, היא זכאית לקיזוז כי אינה צריכה לשלם על שירותים שלא קיבלה.

30. במקרה דנן יש להפוך את נטול ההוכחה בטענת הקיזוז שכן הנזונים נמצאים בידי הנתבעת. כגון דוחות העבודה של עובד הניקיון ויומן העבודה של אב הבית.

31. יש להוכיח את התביעה בהוצאות גם בגין החלטות שננטנו במהלך ההליך אשר נקבעו שהוצאותיהם יידונו בתום ההליך.

ההlixir

32. כתוב התביעה הוגש תחילה לבית משפט השלום. על פי החלטה מיום 1.6.2021 הועבר ההליך לערכאה זו מטעמי סמכות עניינית.

בהחלטה מיום 22.6.2021 הבהירתי לצדים כי התיק שהועבר מבית המשפט כולל כתוב התביעה וככתב הגנה בלבד, ונקבע מועד להגשת כתבי טענות נוספים ככל שהוגשו. הצדדים לא הגיעו כתבי טענות כאמור, למעט מסמכים שצורפו כחלק ממכלול ראיות הנתבעת הכוללים תשובות שהגישה לביקשות התביעה (הבקשות עצמן אין



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/198/2021

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

בתיק). כמו כן קיימות בתיק 2 החלטות של בית משפט השלום. האחת מיום 18.11.2020 הקובעת שעל הנتابעים לשלם את החשבונות (הכוונה לחשבונות עברו ספקים חיצוניים כגון חשמל מעליות וכו') החל מיום הגשת התביעה (4.5.2020) כל עוד התביעה באתר (מהקשר הדברים עולה שהכוונה לבקשת התביעה שהגישה התביעה לאכיפת ביצוע התשלומים על פי ההסכם). ההחלטה השנייה היא זו שעל פיה העבר ההליך, וכוללת התייחסות גם לבקשת שהגישה התביעה על פי פקודת ביזון בית המשפט, בטענה לאי ביצוע ההחלטה לעניין התשלומים.

33. בדיוון קד"מ שהתקיים ביום 13.2.2022 נmachקו הנتابעים 5-1, מי שהיו חברי הנציגות ונtabעו באופן אישי, ונקבע שייהיו זכאים לטעון להוצאות בסיום ההליך. בנוסף על כך הוסכם על תיקון כתוב התביעה באשר לתקופת התביעה ולסכום התביעה באשר לטענות ולעובדות שנודעו לתובעת לאחר הגשת כתוב התביעה המקורי, דהיינו, באשר לאירועים שאירעו לאחר הגשת התביעה.

34. ביום 10.8.2022 הוגש כתוב תביעה מתוקן ולאחר מכן הגישה הנtabעת בקשה למחיקתו בשל כך שככל עניינים שלא הותר לתקנים. בהחלטה מיום 18.10.2022 הורתה על מחיקת מספר טענות מכתב התביעה המתוקן. ביום 14.1.2022 הוגש כתוב הגנה מתוקן.

35. בדיוון קד"מ מיום 16.11.2022 נקבע התקיק לשיבת הוכחות ולהגשת תצהירים.

36. ביום 16.5.2024 התקיימה ישיבת הוכחות. מטעם התביעה העידה הגב' אילנית זנו, מנהלת המשרד, מר עלי עבידאת, ומר מוחמד נאסר עובדי התביעה, ומר דורון מויאל מנהל התביעה. מטעם הנtabעת העידו מר אשר שרביט, חבר נציגות לשעבר, ומר יואל כהן, אף הוא חבר נציגות לשעבר. בסיום הדיוון נקבע התקיק לsicominim בכתב ואלו הוגש.

דיוון והכרעה

סמכות עניינית לדיוון בהליך

37. כפי שנקבע ברע"א 15-6394 נציגות הבית המשותף קניון לב כרמיאל נ' חניתה ניהול קניון כרמיאל בע"מ (ນבו 17.3.2016) (להלן – עניין לב כרמיאל), המבחן לבחינת

מס' תיק: 1/198/2021

מפקח על רישום מקרקעין  
בسمכota של בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

סמכות המפקח על רישום מקרקעין לדון בסכסוך, לאור האמור בסעיף 72 לחוק המקרקעין, הוא מבחן דו שלבי הבדיקה את זהות הצדדים ומהוות הסכסוך.

38. באשר לזוויות הצדדים, אף שעה שהצדדים לא היו חלקים לעניין היוותה של התובעת "מתחזק" כמשמעותו זה בסעיף 17(ב) לחוק המקרקעין, אני סבורת שההתובעת אינה מתחזק ממשמעותו בחוק המקרקעין, שכן אין בכתב התביעה, ולא בראיות, כל בסיס עובדתי נדרש להיוותה של התובעת מתחזק, דהיינו, שהיתה החלטה של בעלי דירות שיוטר ממחצית הרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, למנות את התובעת במתחזק. אף לא עלה שקיימת התחייבות ישירה כלשהי של מי מבני הדירות כלפי התובעת, ואף התביעה הוגשה כלפי הנציגות ולא כלפי בעלי הדירות. זאת להבדיל מהעובדת שהייתה קיימת **תקשרות חוזית** בין הנציגות לתובעת, לעניין מתן שירותים תחזקה וניהול לבית המשפט, התקשרות שנציגות בית משפט, כמשמעותו מושעם בעלי הדירות בכל עניין הנוגע להחזקתו התקינה וניהולו של הבית המשותף, רשאית לעשות (סעיף 69 לחוק המקרקעין).

39. באשר למהוות הסכסוך, **מעניין לב כרמיאל** עולה שבמקרה של מתחזק, כאשר מהוות הסכסוך היא השתתפות בהוצאות ניהול הבית המשותף על פי סעיף 58 לחוק המקרקעין, המפקח מוסמך לדון גם כאשר נושא ההשתתפות של בעל דירה בהוצאות הרכוש המשותף נובע מהתקשרות החוזית עם המתחזק. אולם במקרה דנן עולה שמהוות הסכסוך אינה על פי סעיף 58 לחוק המקרקעין, שכן עילית התביעה על פי סעיף 58 האמור היא כלפי בעלי דירות, אולם בענייננו בעלי הדירות כלל אינם נתבעים בהליך, וממילא לא התבקשו לשלם ל התביעה את חלוקם בהוצאות הרכוש המשותף. עניינה של התביעה דנן הוא חזוי בלבד, שכן התביעה יכולה مستמכת על הנסיבות שנחתרם בין התביעה לנציגות. סכסוך חזוי מסווג זה, שאינו מבין העניינים המפורטים בסעיף 72 לחוק המקרקעין, אינו בסמכות המפקח על רישום מקרקעין. לא נעלמו מעניין הנימוקים שנטנו בהחלטת בית משפט השלום, אולם בית משפט השלום התבבסס בין היתר על הנחה מוטעית של הצדדים לעניין מעמדה של התביעה.

40. עם זאת, לא קיימת מניעה למתן פסק הדין לאור הוראת סעיף 79(ב) לחוק בתיה המשפט [נוסח משולב], **תשמ"ד – 1984** הקובעת ש"בית משפט או בית דין שלאליו הועבר עניין כאמור לא יעבירנו עוד", לאור הוראת סעיף 74 לחוק המקרקעין,

הקובעת שלמפקח הדן בסכסוך יהיה כל הסמכויות שיש לשופט בבית משפט שלום הדן בתביעה אזרחית.

41. מצאתי מקום להבהיר עניין זה כבר בתחילת הדברים, שכן כפי שיעלה בהמשך, ל התביעה טענות המסתמכות, בין היתר, על הוראות חוק המקרקעין בנוגע להפסקת התקשרות עם מתחזק, אולם מכיוון שאינה מתחזק, ההוראות האמורות אין חלות.

42. מכיוון שההליך מסתמך על ההסכם בין הצדדים, יש לבחון האם ההסכם בין הצדדים הופר ועל ידי מי, האם בוטל כדין ובאיוזה מועד, ומהן תוצאות ההפרה הנטענת.

התובעת הפרה את ההסכם

43. בין התובעת לנציגות נחתם ביום 11.1.2018 הסכם למתן שירותים ניהול אשר צורף כנספה אلتצהיר מוביל מטעם התביעה (להלן – ההסכם). ההסכם החל ביום 15.1.2018.

44. בסעיף 5 להסכם קיימים פירוט של השירותים שעל התביעה לחתם במסגרתו. לטענת הנציגות, להסכם צורף נספח ד, אשר צורף כנספה 5 לתצהיר יואל כהן ואשר שרביט (להלן – מסמך פירוט השירותים), וההסכם אף מתייחס לקיומו של נספח ד, אולם התביעה לא החזירה אותו חתום. לטענת נציגי הנציגות, העותק שצורף הוא הנושא האחרון שהוסכם על הצדדים כפי שנשמר במחשב (ר' דוגמה סעיף 16 לתצהיר שרביט). התביעה טוענת שאננס הוזכר בהסכם שקיים נספח ד, אך מעולם לא היה נספח כזה, והיא לא מכירה את מסמך פירוט השירותים שצירפה הנציגות לתצהירים מטעמה, וכל מה שהוסכם נחתם בעת חתימת ההסכם (ר' חקירת מוביל בעמוד 11 שורות 41-45). מעיוון במסמך פירוט השירותים האמור עולה שמדובר במסמך מודפס בן 5 עמודים, ללא כל כוורות, הכולל פירוט נרחב יותר של שירותים מזויה המופיע בהסכם. לא קיימת כל חתימה על מסמך פירוט השירותים האמור או שם של גורם כלשהו, ואף אין בו כל פרט זיהוי כלשהם, והוא אף נעדך פרט זיהוי של הבית המשותף נשוא ההליך. מחקירת נציגי הנציגות עליה שאף שלטענתם דרשו את נספחי ההסכם לאחר החתימה, ואף שאכן הועברו אליהם לאחר החתימה נספחים אחרים) לא התייחסו להיעדרו של נספח זה, ואין בידם כל הთכוות

המעידה על העברתו בין הצדדים לפני חתימת ההסכם או לאחריה (ר' לדוגמה חקירת שרביט בעמוד 21 שורות 32-11). גם הטענה שבעותם ההסכם שצורף לתחair מוויאל מטעם התובעת קיים תיקון בכתב יד בסעיף 6.4 בו שונתה האות המתייחסת לנספח מ"א" ל"ז" אינה מסיימת לנציגות, שכן אין בכך להוכיח שאכן צורף נספח ד האמור בשלב כלשהו, ומהו נוסח אותו נספח, אף אם הייתה כוונה לצרף נספח כזו. בנסיבות אלו לא הוכח שאותו מסמך פירוט השירותים שצורף לתחair שרביט הוא נספח ד המוזכר בהסכם, ועל כן יש לבדוק את הטענות לעניין הפרת ההסכם על פי המפורט בהסכם עצמו.

45. תחיליה יש לציין שהסכם נשוא ההליך הוא בעיקרו הסכם פאורלי, שכן נקבעה תמורה חודשית קבועה, ללא קשר לעלות השירותים או החשבונות השוטפים שהיו בפועל, למעט לעניין עבודות נוספות שאינן כוללות בהסכם (ר' סעיף 8.9.1 להסכם). במצב דברים זה, יש אינטראס לתובעת להפחית עלויות כדי להגדיל את רווחה, ועל כן יש לבדוק האם למטרות האינטראס האמור, היא עמדה בהיקף וברמת השירותים להם התחייבה.

46. מבחינת רמת השירותים, לשונו ההסכם מצבעה על הסכמת הצדדים לרמת שירותים גבוהה. סעיף 5 להסכם כולל רשימה מפורטת של שירותי שתtan התובעת והאופן בו יינתנו, הכוללים העסקת עובד או עובדים במשך 12 שעות ביום במשך ימים אחדים ו-8 שעות ביום (סעיף 5.6) וכן סעיפים נוספים המצביעים על כוונה לכמות רבה של שירותים תחזוקה כדי להביא לרמת תחזוקה גבוהה. בסעיף 11.3 להסכם התובעת התחייבת הנהל יומן יומי ובו פירוט של כל השירותים המתוכנים באותו יום, כל שעות העבודה שבוצעו והשירותים שניתנו, וכןחות מפורטת של מי מעובדי החברה וצדוק שעשה בו שימוש. בנוסף, קיימים סעיפים בהסכם המצביעים על כוונת הצדדים לקבל רמת שירותים העולה על הממוצע. כך לדוגמה בסעיף 4.3 להסכם נכתב "החברה תבצע את ניהול וביצוע השירותים בבניין... ברמה גבוהה מקובל בפרויקט מסויים של הבניין". בסעיף 8.1 להסכם נכתב "... לעניין זה מובהר כי כל חומריו הנקיים, הטואליתיקה וכיוציב... יהיו באיכות מעוללה... ויסופקו על ידי החברה ועל חשבונה...".

47. מהריאות שוכנعني שהיו הפרות רבות של ההסכם בהיבטים שונים. להלן ATIICHIS להחק מההפרות, אשר די בבחן כדי להראות שההסכם אכן הופר על ידי התובעת. הרושם הכלול שעה מהריאות הוא שרמת השירותים שננתנו על ידי התובעת התקדרה במהלך התקופה החוזית, ובמהלך שנת 2019 וسنة 2020 הייתה ירודה, תוך שהתובעת קיבלה התראות רבות וחזרות מנציגי הנتابעת, אך לא פعلاה באופן אמיתי כדי להעלות את רמת השירותים לרמה סבירה, ובוודאי לא לרמה גבוהה כפי שהתחייבה על פי ההסכם. למעשה עולה שככל הפחות בחילק מהשירותים שהיה על התובעת לנתן, היא חסכה בעליות עד כדי פגיעה ממשית ברמת השירותים שננתנו.

נספח 6 לתחבירי הנציגות כולל הכתבות רבה בוואצוף בין יואל כהן, נציג הנציגות, לבין דורון מויאל, מנהל התובעת. בנספח האמור קיימות הכתבות רבות ביום, כמעט מדי יום, בטענות חוזרות על ליקויים משמעותיים בתשזקה השופטת ובמתן השירותים הנדרשים מטעם התובעת. להלן יובאו דוגמאות.

ניקיון – בסעיף 5.6 להסכם הוסכם על הצבת עובד או עובדים, לשירותי ניקיון ואב בית, לסה"כ 12 שעות עבודה בכל אחד מהימים א-ה ו-8 שעות עבודה ביום, ובסעיף 5.7 סוכם כי העבודה תהיה על פי מפרט מסודר. כן סוכם בסעיף 5.12 להסכם שגגות הפרויקט ינקו לפי הצורך אך לא פחות מפעם אחת בכל שנה.

ביום 1.7.2019 כתוב כהן למויאל שאינו מרוצה מרמת הניקיון, הגינו ועוד (עמוד 103 לראיות הנציגות. ביום 12.7.2019 עולה שכחן כתוב למויאל מספר הודעות בטענה שהתובעת הפסיקה לנ��ות את הכנסתה לאחד הבניינים, בשל שיפוץ שהחל באחת הדירות, ושדייר עם אב הבית אבל הדבר לא עוזר, והעליה טענות באשר להתנהלות אב הבית. מויאל גלגל את האחריות לדיר המשפץ, אולם כהן הבHIR לו שכחברת ניהול הוא שאמור לטפל בכך (עמודים 104-105 לראיות התובעים). ביום 19.7.2019 שוב פנה כהן בנושא הניקיון וכותב ש"חדר המדרגות מלא אבק ולכלוך" ושוב הועלו טענות כלפי אב הבית שאינו מתפרק ובאשר לכך שהטיפול מול דיר משפץ צריך להיות של חברת ניהול (עמוד 105 לראיות התובעים). ב-30.7.2019 קיימת הכתבות לעניין היידרו של עובד הניקיון בשעות המסוכמות (עמוד 109 לראיות הנציגות), ב-13.8.2019 לעניין אם קיום התcheinבות לטיפול בחדר דוור (עמוד 110 לראיות הנציגות), ובהמשך אותו יום לאחר הכתבות בדבר אופן ביצוע תשומות,



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/198/2021

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

אמירה של כהן לモיאל שבמקום הנהל הוא מתווכח (עמוד 111 לראיות הנציגות). ב-14.8.2019 כהן כותב לモיאל שבכל פעם שבודקים איפה עובד הניキון לא מוצאים אותו, למורת טענות מואייל שהעובד הגיע לעבוד (עמוד 111 לראיות הנציגות).

נייקוי גגות הפרויקט - בסעיף 5.12 להסכם נכתב כי חלק מהשירותים על התובעת לבצע "נייקוי גגות הפרויקט לפי הצורך אך לא פחות מפעם אחת בכל שנה" הנושא הוזכר במספר פניות בוואצף מכחן ל莫יאל (רי לדוגמה פניות מ-20.8.2019, 1.9.2019 בעמודים 112, 113 לראיות הנציגות). מואייל טען בתשובתו לפניות האמורות שהגגות ינקו במהלך החודש. בחקירה הודה מואייל שנייה רק חלק מהגג, משומש שיש רעפים, וכן מרזבים בקצת הרעפים שלא ננקו, משומש צורך להביא חברה מיוחדת שתבצע את העבודה עם סנפלינג ואין לו רישיון לכך ועובדיו אינם יכולים לבצע זאת. לטענתו, הדבר לא סוכם בהסכם (פרוטוקול הדיון מ-16.5.2019 עמוד 14 שורות 32-37). מכיוון שההוראה בהסכם היא רחבה, ואינה מחייבת גגות רעפים וכי' אני סבורת שהיא על התובעת לתת את השירות האמור בהתאם להסכם. ההסכם לא קבע שהשירותים ניתנו על ידי עובדי התובעת דוקא, ואין מחלוקת שהיו שירותים שהתובעת נתנה באמצעות חברות אחרות (כגון שירות הדברה). לפיכך התובעת הפרה את ההסכם בעניין זה.

תאורה - ב-20.8.2019 כתוב כהן לモיאל שאב הבית פירק גוף תאורה בחניון ללא רשות וכן שהתחייבתו להחליף את כל גופי התאורה לידים לא בוצעה (עמוד 112 לראיות הנציגות). אכן בסעיף 5.30 להסכם התחייב התובעת להחליף את התאורה בחניון לתאורות לידים, ואין מחלוקת שהדבר לא בוצע (טענות התובעת הנוגע להתחייבות זו ידועו בהמשך).

אב הבית וניהול כללי – כאמור לעיל במהלך יולי 2019 הועלו טענות באשר לאב הבית, ונאמר שאינו מתפרק. ב-10.10.2019 אף כתוב מואייל לכחן שארגוני היה אב בית אחר (עמוד 122 לראיות הנציגות), אולם הדבר לא קרה בפועל, ובבב הבית ככלפיו הועלו טענות רבות, המשיך להיות נוכח בבית המשותף עד ליציאת התובעת מהמתחים.

מס' תיק: 1/198/2021

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

ביום 5.3.2020 כתוב כהן הודיעת ואצוף ארוכה לモיאל בדבר הליקויים שאינם מטופלים לרבות לעניין החלפת נורות בחניון, היעדר ניקיון-CNDRSH בתמנים בשביבים ובחדרי המדרגות ועוד (עמ"ד 131 לראיות הנציגות). בהמשך שוב נטען שהניקיון לא מבוצע-CNDRSH ושאב הבית יושב מעשן ולא עושא כלום (עמ"ד 132 לראיות הנציגות).

גם מתכנתות דוא"ל בין מזיאל לנציגי הנציגות עולה שועל טענות בדבר ליקויים מהותיים בתפקוד התובעת, כך לדוגמה בדו"ל שליח עמי לקס נציג הנציגות לモיאל ביום 16.1.2020 נכתב שבקבות פגישה של חברי הנציגות עם מזיאל בטענה בין היתר להיעדר הדרכה לאב הבית, ביצוע סיור אקראי של נציג הנציגות ב-2 בניינים בלבד ופורטו ליקויים רבים שנמצאו בהם (עמ"ד 214-215 לראיות הנציגות).

אציון שבחקירתו הנגדית טען מזיאל שלו הפעם הראשונה (בחקירה) (!) שהוא שומע שהדיירים לא היו מוכרים מאב הבית באופן המצדיק החלפתו (עמ"ד 15 שורות - 4). זאת בניגוד להתקנות שהיו עמו לארך תקופה ארוכה, וכוונתו המפורשת להחליף את אב הבית. אני סבורה שיש בתשובתו זו כדי ליתrig את יחסו הכללי של מזיאל, מכ"ל התובעת, לטענות הרבות, ברובן מוצדקות, שהועלו כלפי לעניין רמה ירודה של השירותים שננתנו, וביתר שאת לקרה לשנת 2020 (יחס שעלה גם מהתקנות הרבות עם נציגי הנציגות), של התעלמות ממהות הטענות ומהចורך לתת להם מענה מלא, ללא בדיקה יסודית של הקשיים שהועלו מולו, מה שהביא במרקם רבים למטען תשובה מיידית ולא מבוססת, שלא נתנו מענה אמיתי לנטען. הדברים אף נטענו כלפי מזיאל במפורש כעה מה שכתב לו כהן בוואצוף מיום 4.10.2019 בנוגע לאחד הדיירים שלא טופלה "...אבל שאתה יורה תשובה מהמותן בלי לבדוק ובלי להתאמץ דקה על תשובה נכון ומדויקת וגם לצורך מטען תהושה לדירך שאתה מבין ומנסה" (עמ"ד 122 לראיות הנציגות).

48. בפסקה נקבע שניתן לראות במצבם של הפירות כהפרה יסודית של ההסכם [ר' ע"א 262/86 **רוט נ' Deak & Co** פ"י מה (2) 353, 379]. בעניינו אני סבורה שמדובר במצבם של הפירות העולות מראיות הנציגות מהויה הפרה יסודית של ההסכם, מושום שלא ניתן לראות ברמת שירותים כאמור, ובתגובהו התובעת לטענות בדבר ליקויים במתן השירות, כניהול סביר של שירות התחזוקה בבית המשותף, ובוודאי שלא ניהול ברמה גבוהה בהתאם להסכם. אך גם אם מדובר היה בהפרה לא יסודית,

נתנה לתובעת ארכה סבירה לתקן את ההפרות, וההפרות לא תוקנו, ועל כן הנציגות עמדה בנדرش אף לעניין ביטול ההסכם בשל הפרה לא יסודית על פי סעיף 7(ב) לחוק **החויזם (תרומות)**.

#### ביטול ההסכם

49. טענת התובעת שלצורך ביטול ההסכם היה צורך לקבל החלטה של הרוב הדורש על פי סעיף 7 לחוק המקרקעין, נדחתה. כאמור לעיל, התובעת אינה מתחזק כמשמעות מונח זה בחוק המקרקעין. התובעה דן הוגשה כתביעת חוזית כלפי הנציגות, וכל יכולה נסמכת על ההסכם שבין התובעת לנציגות, מבלי שנטען באופן כלשהו שקיימת התחייבות של מי מבעלי הדירות כלפי התובעת. התובעת אינה רשאית לאחزو בחבל שני קצוטיו, מחדר לטעון שהיא זכאית להתחייבויות החזיות בהתבסס על ההסכם שנחתם מול הנציגות בלבד, ללא החלטת בעלי דירות על מינוחה, דבר מהויה בסיס למינוי מתחזק, ומайдך לטעון שלא ניתן לסייע את ההתקשרות עמה על בסיס ההסכם, אלא שיש צורך בהחלטה של הרוב הדורש של בעלי הדירות. יתר על כן, משעה שהتובעת ראתה בנציגות כמי רשאית לפעול מולה בכל היבטי ההתקשרות בשם בעלי הדירות, וועלה שלא דרשה מעולם הסכומות של הרוב דרוש של בעלי הדירות בין אם לצורך עצם ההתקשרות עמה ובין בمعנה להתראות שנשלחו לה על ידי הנציגות, היא מנועה משלול את זכות הנציגות לסייע את ההסכם עמה, ככל שיסתבר שהפרה אותו. נוסף על כך, התובעת עצמה סבורה שההסכם הסתיים ביום 15.1.2021, מועד שאף לגביו לא קיימת כל החלטה של הרוב הדורש של בעלי הדירות לצורך סיום התקשרות עם מתחזק.

50. בסעיף 7 להסכם נקבע שתקופת ההסכם היא ל-12 חודשים ולכל צד זכות לסיומו על פי הודעה של 90 ימים מראש לפני מועד הביטול, וככל שלא תהיה הודעה כזו, יוארך ההסכם באופן אוטומטי לשנה. קיימת אי בהירות לעניין ניסוחם של סעיפים 7.2 ו-7.3 להסכם באשר לאפשרות להודיע על ביטול ההסכם 90 ימים מראש ולשלהה האם לאחר השנה הראשונה ניתן לבטל את ההסכם בהודעה מראש של 90 ימים החל מכל מועד שהוא, או שرك בה הודעה של 90 ימים לפני תום אותה שנת ההתקשרות נוספת. אני מוצאת מקום להכריע במקרים שבין הצדדים בעניין זה, משום שמצאתי שהנציגות ביטלה את הסכם בדיון בשל הפרתו. עם זאת אבהיר שנטיתתי היא לקבל

מס' תיק: 1/198/2021

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

את פרשנות הנציגות, על פייה ניתן היה להודיע על ביטול 90 ימים מראש מכל מועד שהוא לאחר תום השנה הראשונה, אך בשל העובדה שההסכם נושא על ידי התביעה ועל כן יש להעדיף את פרשנות הנציגות, והן בשל העובدة שקיים הגיון לפרשנות זו בנימוק שניתנו על ידי הנציגות (ר' לדוגמה סעיף 142 לתחביר יואל כהן) על פיו בשל מערכת החשמל שהתובעת התחייבה להתקן בחניון בשנה הראשונה, הוגבלה האפשרות להודיע על ביטול ההסכם במהלך שנת ההתקשרות הראשונה בלבד.

51. מהראיות שהוצעו שכונתי שההסכם בוטל ביום 21.5.2020, בעקבות התראות שנשלחו ל התביעה על ידי הנציגות, כפי שיפורט להלן.

52. בתחילת שנת 2020 שלחה הנציגות המכabbim ל התביעה בתראה על הפרת ההסכם (ר' סעיפים 132, 138, 139 לתחביר יואל כהן מטעם הנציגות), ואף הפסיקה את ביצוע התשלומים ל התביעה החל מפברואר 2020 בטענה שהיא אינה עומדת בהתחייבויותיה. במכabb ששלחה הנציגות ביום 21.4.2020 (נספח 47 לתחביר יואל כהן) נכתב שניתנת ל התביעה בתראה של 30 ימים לתקן את הפרות וכי אם התביעה לא ת מלא את הנדרש, יהא ההסכם בטל וمبוטל. עוד בטרם חלפו 30 הימים האמורים, הוגשה התביעה על ידי התביעה לבית משפט השלום, בדרישה לאכוף את ההסכם. בהחלטה שניתנה על ידי כב' השופט בלחה יהלום ביום 18.11.2020 בבקשת זמני שהגישה התביעה, נקבע, בהסכמה הנتابעת, שעל הנتابעים (שכללו אז גם את חברי הנציגות שנتابעו באופן אישי) לשלם את החשבונות השוטפים של הבית המשותף נושא הבקשה מיום הגשת הבקשה (4.5.2020) ושתענות לגבי חשבונות אחרים ידונו במסגרת בירור התביעה ככל שהדבר ידרש, זאת כל עוד התביעה נמצאת באתר.

53. לטענת הנציגות המכabb האמור מיום 21.4.2020 מהויה הודעה ביטול מותנית, מפני שבמסגרתו ניתנה ל התביעה הזדמנות לתקן את הפרות, והנتابעת לא תקנה אותן, ועל כן יש לראות את ההסכם ככזה שבוטל לאחר תום תקופת התביעה, ביום 21.5.2024, אף שלאחר המכabb האמור לא ניתנה הודעה ביטול נוספת. לטענת התביעה, לא ניתנה הודעה ביטול כאמור על פי סעיף 8 לחוק החוזים (טרופות). אמנם, מי שהיו נציגי הנציגות בתקופה הרלוונטית לא הצליחו להראות בחקירותם הנגדית שלחו הודעה ביטול לאחר המכabb האמור. הנציג אשר שרבית טען בחקירותו



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/198/2021

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

שההסכם בוטל ב-21.4.2020 או ב-20.4.2020 על פי המכתב האמור, ואמר שאינו זוכר האם הייתה הודהה מאוחרת יותר (פרוטוקול הדיון מיום 16.5.2024 עמוד 20 שורות 24-3), הנציג יואל כהן חשב斯基ים מסמך שהוציאה אשר שרביט לאחר המכתב מיום 21.4.2020 (עמוד 27 שורות 1-10) אולם לא נמצא מסמך זהה. עם זאת, אני סבורה שניתן לראות בכתב מיום 21.4.2020 כהודה בביטול מותנית, ובהתנהלות התובעת לאחורי כדי שהבינה שזו כוונתו. לפיכך, בעניין זה אני מקבלת את טענת הנציגות, שההסכם בוטל ביום 21.5.2020.

הפסיקת הכירה בתוקפה של הודהה בביטול מותנית [ר' לדוגמה ע"א 81/89 גולן נ' מדינת ישראל, פ"י מה (3) 824, 831 (1991); גבריאלה שלו, יהודה אדר "דין החזים – תרופות" (תשס"ט) בעמ' 641].

השתלשות העניינים העולה מהראיות כוללת מספר מכתבי התראה שנשלחו לתובעת עוד לפני המכתב האמור.

ביום 26.2.2020 נשלח מכתב מהנציגות לתובעת בו פורטו שירותים אשר לטענת הנציגות בוצעו שלא בהתאם להסכם תוך שנותן שמדובר בהפרות יסודיות של ההסכם ועל כן בכונת הנציגות לשלם רק על מחצית חדש פברואר, וככל שלא יתוקנו ההפרות, תשקל הפקת התקשרות (עמוד 397 לראיות הנציגות).

ביום 9.4.2020 נשלח מכתב נוסף מהנציגות לתובעת שכותרתו "הפרת הסכם" שוב בטענה לאי ביצוע שירותים על פי ההסכם או לביצוע חלקי (עמודים 399-400 לראיות הנציגות).

בתשובה, כתוב ב"יכ התובעת ביום 14.4.2020 שהתנהלות הנציגות היא הפרה יסודית של ההסכם הגורמת נזקים לתובעת בשל אי העברת תשלוםם והוא מסכימה לקיום פגישה לצורך הבהתה הטעונה כלפייה רק בכפוף לכך שהנציגות תפקיד 100,000 ל"ח בחשבון התובעת (עמודים 402-403 לראיות הנציגות).

ביום 21.4.2020 השיב נציג הנציגות לב"יכ התובעת בו פירט רשימה של שירותים שאינם מבוצעים או מבוצעים חלקית על ידי התובעת, וכן כתב שנותנו לתובעת מספר

מס' תיק: 1/198/2021

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

רב של הזדמנויות לתקן את הליקויים בהתנהלותה, אולם היא התעלמה (עמודים 405-407 לריאות הנציגות).

באוטו יום כתבה הנציגות לתובעת מכתב נוסף בו טענה להפרה יסודית של ההסכם, ונתנה לה אורך של 30 יום לתקן את ההפרות, תוך שנכתב "באם תוק (צ"ל 30) ימים מהיום לא תמלאי את הנדרש יהיה ההסכם מינואר 2018 בטל וمبוטל" (עמודים 409-410 לריאות הנציגות).

תגובה התובעת למכתב זה הייתה בהגשת תביעה כשבועיים לאחר מכן, תוך הגשת בקשה לسعد זמני שיורה לנציגות תשלום את התמורה החוזית. כאמור, בהסכמה הנציגות, נקבע על ידי כב' השופטת יהלום, ביום 18.11.2020 שהנציגות תשלם את החשבונות השוטפים החל מיום 4.5.2020 (ר' סעיף 165.9 לתחair אשר כהן אשר לא נסתר). נכוונתה של הנציגות לשלם את החשבונות השוטפים החל ממועד מאי 2020, מביאה אף היא על כך שהנציגות ראתה בהסכם כזה שבוטל.

מהאמור עולה שהתנהלות התובעת לאחר ההתראה מיום 21.4.2020 הייתה לנסות לאכוף על הנציגות את המשך ההתקשרות בגין רצונה, ללא כל נכוונת לתקן את ההפרות כפי שנדרשה במכתב האמור, אף שהتובעת עצמה טענה להפרה יסודית של ההסכם על ידי הנציגות בשל אי תשלום התמורה החוזית. התובעת לא טענה כלפי הנציגות שהיא מתכוונת לתקן את ההפרות, אלא התננה את המשך ניהול המו"מ ביצוע תשלום על ידי הנציגות כאמור לעיל, והנציגות מצדיה לא הראתה כל נכוונות לשומו. בנסיבות אלו לא יכול להיות ספק שהතובעת הבינה שהנציגות אינה מעוניינת בהמשך ההתקשרות וכייד לנסות למנוע את ביטול ההסכם בפועל, הגישה תביעה לאכיפתו. לא כך מתנהל צד להסכם המעניין לתקן הפרות. גם התעקשות התובעת לאכוף את ההסכם על אף טענה שהנתבעת מפירה אותו הפרה יסודית בשל אי תשלום התמורה החוזית, תמורה, ומעלה ספק לעניין תום ליבת של התובעת לעניין ניסיונה לאכוף את ההתקשרות, במקרה להפסיק את מתן השירותים כדי להקטין את נזקיה. העובדה שהנציגות המשיכה שלא לשלם את התמורה החוזית גם לאחר שהוגשה נגדה תביעה בעניין בתחילת חודש מאי 2020, הבחירה לנتابעת באופן שאינו מוטל בספק, SMBHINT HNATIGOT HHESKEM BOTEL.

במועדים שלאחר הגשת התביעה, דהיינו, לאחר שմבחןת הנציגות ההסכם בוטל, אכן עולה שככל שפנה מי מטעם הנציגות לتوجيه בהיבטים הנוגעים לניהול הרכוש המשותף, הדבר לא יהיה בדרישה לעמוד בהוראות ההסכם, אלא תוך הבערת שמבחןת הנציגות ההסכם בוטל. כך לדוגמה כתוב שרבית, נציג הנציגות, במיל למטייל מיום 7.7.2020 "כנראה שלא הפנתה שחוזה בוטל אינו קיים ו עבר מן העולם... בשלב זה, ולאור ביטולו של ההסכם הננו רואים אותו כמי שעשו את מלאכתו בהתנדבות..." (עמוד 170 לראיות הנציגות).

54. התובעת צירפה לתצהירה (עמודים 128-130 לראיות התובעת) מכתב מיום 2.8.2020 ששלח נציג הנציגות שרבית כמצורף להודעתו ואצוף ממנו למטייל ביום 2.10.2020, וטענה שהמכتب האמור מוכיח שגם הנציגות ראתה בהסכם כסטיים ביום 15.1.2021. איini סבורה שיש במכتب האמור כדי להביא למסקנה הנטענת על ידי התובעת. נוסח הודעתה הוואצוף לה צורף המכتب האמור הוא כדלקמן: "שלום דורון, על מנת להסیر כל ספיקו של ספק מועבר אליו בשנית המכتب מיום 2.8.2020."

נוסח המכتب לצורף אליה, אשר אינו חתום ואני כולל שם של גורם כלשהו בתרחתיתו, הוא כדלקמן:

"הנדון: הودעה על סיום ההתקשרות.

1. בהתאם למכتبכם מיום 20.4.2020 ההסכם עמכם בוטל עקב הפרטו היסודית.
2. מבלי לגרוע מהאמור וכי לא להסיר ספק הננו להודיעכם כי עפ"י הוראות החוזה תוקפו פג בסוף שנה זו ואין בכוונת הנציגות להמשיכו.
3. אי לכך ולא קשור להודעת ביטול ההסכם מיום 20.4.2020 בגין הפרטו, חוזה זה יבוא לסיומו בסוף שנה זו ולא יותר".

כולה הן מנוסח המכتب והן מנוסח הודעת הוואצוף לה צורף, הנציגות לא חזרה בה מעמדתה כי ההסכם בוטל על פי המכتب מיום 20.4.2020 (הכוונה כנראה למכتب מיום 21.4.2020, שכן לא הוצג מכtab אחר בעניין). הצדדים היו בשלב זה בהליך משפטי שיזמה התביעה, תוך שעדותה של התביעה בדבר דרישתה לאכוף את ההסכם הייתה ברורה, ואף עמדתה של הנציגות כפי שעולה מכתב ההגנה לכתב התביעה המקורי בדבר ביטולו של ההסכם הייתה ברורה. על כן, עולה שהנציגות

חששה שאם עמדתה בהליך לעניין ביטול ההסכם לא תתקבל, ועמדת התביעה לעניין הארכאה אוטומטית של ההסכם בתום כל שנה תוך אפשרות להודיע על ביטול ההסכם 3 חודשים מראש לפני תום השנה, מתקבל, היא תהיה חשופה לטענה שבהיעדר הודעה של 3 חודשים מראש לפני תום שנת ההסכם, ההסכם יוארך באופן אוטומטי. לפיכך מצאה מקום לשלווח הודעה זו כדי להסיר כל ספק, תוך שציינה במפורש שאין בה כדי לגרוע מטענותיה לעניין ביטול ההסכם. טענת התביעה שנציגי הנציגות עומרו עם המכתב בחקירותם והתחמקו מהסביר כיצד האמור במסמך מתיישב עם טענתם שההסכם היה מבוטל באותה עת אינה נכונה. שרבית ששלח את המכתב אישר בחקירה הנגדית שהמכתב נשלח על ידו, והתבקש להකרא את סעיף 2 למכתב ולאשר שכותב אותו, אך לא התבקש כלל לתת הסבר לכך (פרוטוקול הדיון מיום 16.5.2024 עמוד 21 שורות 10-5). כהן בחקירה אמר, ובצדק, שיש להפנות את השאלה לעניין המכתב לשרבית שכותב אותו, תוך שהבהיר שהמסמך נשלח במהלך ההליך המשפטי (עמוד 27 שורות 20-11).

.55. לאור כל האמור, אני קובעת שההסכם בוטל ביום 20.5.2020.  
אין מחלוקת שה התביעה יצאתה מubahית המשותף רק ב-15.1.2021, לאחר שהחל ההליך המשפטי. כתוב התביעה המתוקן, שהוגש לאחר יציאת התביעה, מתייחס לכל התקופה שעדי יציאת התביעה.

.56. העובדה שהנציגות לא התקשרה עם מתחזק או חברת ניהול אחרת במהלך התקופה שעדי ליציאת התביעה מהמתחים ביום 15.1.2021, אין בה כדי להויל לטענות ולהראות שהציגות ראתה בהסכם כזו שמשיק להתקיים. מדובר בתקופה שבה היה הליך משפטי תלוי ועומד שנפתח על ידי התביעה, תוך שעובדי התביעה המשיכו להגיע לבית המשפט, והביקורת מצדה טענה שעל הנציגות לשלם לה עבור התקופה האמורה, כך שהתקשרות עם חברת ניהול אחרת הייתה עלולה להביא להגדלת נזקיה של הנציגות. לא כל שכן במצב שבו שה התביעה הכבידה על יכולתה של הנציגות לשלם את התשלומים השוטפים, והתקשה על המשך הגעת עובדייהם למתחים, באופן שכניםיה של חברה אחרת יכול היה ליצור הבלבול והוצאות נוספות (רי לעניין זה חקירת כהן מטעם הנציגות בפרוטוקול הדיון מיום 16.5.2024 עמוד 19 שורות 25-30 לעניין דרישת מעובד הנקיון לצאת מהמתחים והוראת מויאל לעובד שלא יצאת).

מס' תיק: 1/198/2021

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

57. לאור האמור, באשר לתקופה עד ביטול הסכם ביום 21.5.2020 (להלן – התקופה החוזית) יש לבחון מהו חוב הנציגות על פי הסכם, והאם היא רשאית לקוז ממנו סכומים כמפורטה. באשר לתקופה שמיoms 21.5.2020 ועד יציאת התביעה מהמתוך ביום 15.1.2021 (להלן – התקופה שלאחר ביטול הסכם), הנציגות אינה חולקת שבהיעדר הסכם עם התביעה,חולות עליה הוצאות השוטפות לגופים חיצוניים (תשומי חשמל, מעליות וכו') ויש לבחון האם נוסף עליהם, עליה לשלם שכר ראוי בגין עבודות כל שבוצעו על ידי התביעה.

טענת הנציגות שה התביעה לא טענה כטענה חלופית שהיא זכאית לשכר ראוי לאחר ביטול הסכם, ועל כן אין מקום לפסק לה שכר כזה נדחת, שכן התביעה הוגשה כתביעה לתשלום עבור שירותים שלבענת התביעה נתנו בתקופה האמורה, ועל כן אף שנמצא שלא היה הסכם תקף בין הצדדים בנוגע לחלוקת מהתקופה, עדין יש מקום לבחון האם מגע ל התביעה שכר עבור שירותים נתנו בפועל.

#### התקופה החוזית - חוב שוטף של הנציגות

58. מכיוון שההסכם בוטל רק ביום 21.5.2020, הרי שהנציגות הפרה את חובתה לביצוע תשלום שוטפים עד למועד זה. לפיכך, על הנציגות לשלם ל התביעה את חובה עד ליום ההתקשרות החוזית דהינו עד ליום 21.5.2020.

59. על אף שה התביעה טענה בכתב התביעה שה חובש השוטף שלו עד ליום 15.2.2020 בלבד, בהמשך הודה כי החוב שלו למעשה עד לתום חודש פברואר 2020 (פרוטוקול הדיון מיום 16.5.2024 עמוד 11 שורות 18-22). בהתחשב בכך, נותר לנציגות חוב בגין החודשים מרץ אפריל ו/או מיום 21.5.2020. לפיכך הסכום החוזי שעלה הנציגות לשלם עומד על סך של 146,717 ₪ (2.67 \* 54,950 ₪).

#### התקופה החוזית - תשלוםים נוספים שנדרשו על ידי התביעה

60. בסעיף 58 לסיומה פרטה התביעה הוצאות נוספת של בענתה על הנציגות לשלם לה. ראשית יובהר שעלה פי סעיף 8.9 להסכם, עבודות הדורשות תשלום נוסף מעבר לתשלום החודשי, דורשות אישור מראש ובכתב מהנציגות. באשר לרכיבים המופיעים בסעיף זה, לא טענה התביעה וממילא לא הוכיחה שבייקשה מהנציגות מראש אישור לביצוע האמור, ואף לגופו של עניין, כפי שיפורט להלן, קיים בסיס



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/198/2021

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

מדובר בכך שאף התביעה עצמה ראתה בזמן אמת בתשלומים האמורים ככאלו שנכללים בסכום החודשי.

באשר לטענה בדבר הוצאות תאורה בסך של 66,264 ₪ - נושא החלפת גופי תאורה מופיע בהסכם כחלק מהשירותים שעל התביעה לחת (ר' סעיף 5.16 להסכם הכלול במסגרת השירותים "החלפת נורות בכל שטחי הבניין לרבות בחניה ובשתחים הציבוריים") ועל כן התביעה אינה זכאית לתוספת תשלום בגין רכיב זה.

באשר לטענה בדבר עלות נוספת בגין מעליות בסך של 74,880 ₪ - התביעה טענה ששילמה עלות מוגדלת לשינדלר עבור ביטוח מעליות, כדי שיכלול גם חלפים. אמן ממכتب לצירפה התביעה בעמוד 220 לראיותיה עולה שענדר, במסגרת אישור תשלום לשירות מעליות, כתבה "שירות מקיף כולל חלפים" אלומ בהמשך, הבהירה למנכ"ל התביעה בדוא"ל שיש טעות במכتب והוא אינו כולל חלפים (עמוד 494 לראיות הנציגות). מכל מקום, אין במסמכים לצירפה התביעה כדי להראות את מה שנטען על ידה לעניין תשלום גבוהה יותר כדי שיכלול גם חלפים, ולהראות את ההפרש הנטען. יתר על כן, מנכ"ל התביעה הודה בחקירתו הנגידית שהסכום שדרש בגין תשלום מעליות עבור מעליות כולל גם חדשניים שבהם הנציגות היא שילמה את החשבונות בגין המעליות (עמוד 10 שורות 47-49 ועמוד 11 שורות 1-6). לפיכך התביעה לא הוכיחה ששילמה את הסכום הנטען.

באשר לטענה בדבר קווי טלפון בזק בסך של 9,135 ₪ - מדובר לטענת התביעה בתשלום חודשי בסך של 378.67 (סעיף 71 לנצח מויאל) בגין קוויים במעליות. התביעה לא טענה שדרשה מהנציגות לשלם לה את התשלום האמור טרם הגשת התביעה, ונראה שראתה בכך חלק מעליות התחזקה השוטפת של המעליות, שהטענה הייתה אמורה לבצע על חשבונה. יתר על כן, מהראיות עולה שהקוויים האמורים כלל לא היו מחוברים במרבית תקופת ההסכם, ואף שהייה מדובר בליקוי שבאחריות התביעה לטפל בו, הוא לא טופל (ר' סעיף 73 – 76 לנצח כהן). לפיכך התביעה לא הוכיחה שהיא על הנציגות לשלם את הסכום האמור בנוסף על התשלום החודשי השוטף.

באשר לטענה בדבר הוצאות נספנות כמפורט בתצהיר מויאל בסך של 6,190 ש" - בעניין זה דרשה התובעת בכתב התביעה המתוקן סכומים גבוהים יותר, אך לא הותר לה לתקן את כתב התביעה בהקשר זה. לפיכך הבסיס לדרישת הסכום האמור הוא כתב התביעה המקורי. בכתב התביעה המקורי לא צוין מהו מתייחס הסכום (יש הפניה לנספח שאינו קיים). בתצהיר מויאל נטען לסכום גבוה יותר, בגין סולר לגנרטור, תיקון קצר חשמל ורכישת כדים ושטיילים, ונטען שהסכום הוועיד על הסך הניל' בשל הסכום שצוין בכתב התביעה המקורי. מעיוון בחשבוניות ובתעודות המשלו שצורפו לתצהיר מויאל עולה שرك אחת מהן, על סך של 702 ש"ם מיום 30.5.2019 מתייחסת לבית המשפט, ועובדת הנציגות יתכן שהן מתייחסות לפרוייקטים אחרים. בהיעדר הוכחה שהנציגות נדרשה לשלם את הסכומים האמורים בזמןנים הרלוונטיים, הרי שהתובעת לא הוכיחה שמדובר בסכומים שהזאו לצורך הבית המשפט נשוא היליך (אציוון שחשבונית אחת עוסקת בסולר, לא ברור עברו מה, אם כי על פי סעיף 5.18 להסכם מילוי סולר לגנרטור כולל בשירותים שעל התובעת לתת ללא עלויות נוספות). גם באשר לחשבוניות בדבר תיקון הקצר החשמלי, לא נטען שה曩יגות נדרשה לשלם על כך בסמוך למועד ביצוע העבודה, ולא פורט מהן נסיבות תיקון הקצר האמור, כך שנראה שהතובעת לא ראתה בנציגות כדי שאמורה לשלם את התשלום האמור. לפיכך הטענות בעניין זה נדחות. מרבית החשבוניות ותעודות המשלו מתייחסות לרכישת צמחים והיבטים הנוגעים לגינון (אם כי לא ברור מהם שהן מתייחסות לבית המשפט דנו) אולם גם בהקשר זה סעיף 5.31 להסכם קבוע חלק משירותי התובעת שאינם דורשים תשלום נוסף, שתילה עונתית של שטיילים עונתיים בנסיבות הנדרשת, ועל כן נראה שגם בעניין זה, בהיעדר דרישת מנציגות לתשלום בעת רכישת הציוד הנטען, נראה שגם התביעה עצמה סבירה שהיא אמורה לשאת בעלות אלו. לפיכך התובעת לא הוכיחה שהיא זכאית לתשלום הסכום האמור.

לאור האמור, טענות התובעת בגין רכיבים אלו נדחות.

התקופה החוזית - זכות הנציגות לקזז תשלוםים

61. סעיף 20 לחוק החזויים (טרופות) מאפשר קיזוז חובות שהצדדים חבאים זה לזו על פי החוק האמור. הפסיקה פירשה חובות כאמור גם כנזקים בגין הפרת חוזה [רי]

מס' תיק: 1/198/2021

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

לדוגמה ע"א 544/81 קיהל נ' סוכנות מפוניות, פד"י לו (3) 523 (1982). מכיוון שהנכסיות היא שטוענת לנזקים שנגרמו לה בגין ההפרות, הנטול על הנseiיות להוכיח נזקים כאמור.

62. באשר להערכת נזק חזוי, נקבע בע"א 3940/94 שמואל רוון חברה לבניין נ' ס.ע.ל.ר. חברה לבניין בע"מ, פ"ד נב(1) 210, 226-227:

"נראה כי רצוי להימנע מלקבוע מבחנים קשיים לחיקת הנזק ובמקום זאת להיעזר בשורה של מבחני עוז וקריטריונים שישוו בחוקה צודקת של הנזק בכל מקרה על פי נסיבותיו. בחלוקת הנזק יש להביא בחשבון את היחס בין חומרת ההפרות של הצדדים, ראוי להתחשב במידת האשם שדבק בעולותיו של כל אחד מהם, ויש להשוו את התרומה הסיבית של כל אחת מההפרות לנזק. במקרים מסוימים יש מקום להבחין בין המשקל שנייתן לאינטראס הסתמכות של הצדדים לבין זה הנitin לאינטרס הצייפייה. במקרים אחרים יש מקום לבחון אם מטעמים של מדיניות משפטית ראוי להטיל על צד אחד לחזזה אחריות רבה יותר. שיקולים אלו ואחרים יובאו בחשבון כשהמטרה היא חיקת צודקת של הנזק בהתחשב במאפיינו של המקרה הנדון".

63. באשר לתשלומיים שմבקשת הנseiיות לקזו מסכום החוב בשל נזקה הנטען, הדברים פורטו בסעיף 149 לתחair כהן. בהיעדר ראיות מפריצות מטעם הנseiיות באשר לפירוט עלות השירותים שננתנו בתקופה החזאית כפי שפורטו בנספח לתחair מויאל (עמוד 274 לראיות התובעת) אני מקבלת, לצורך הבסיס להערכת נזקי הנseiיות, את הูลות המשוערת של כל אחד מהשירותים כפי שנטעה על ידי התובעת:

1. באשר לעלות אב הבית, הרי שאב הבית לגביו הועלו טענות קשות החל בעבודתו באמצע שנת 2019. מויאל טען שעלוותו החודשית 7,000 ₪ (אמנם הנseiיות טענה ששולם לו שכר נמוך יותר, אך מויאל טען שמדובר בעלות שכר ולא המשכורת, והNSEיות לא הוכחחה עלות אחרת – פרוטוקול הדיוון מיום 16.5.2024 עמוד 17 שורות 26-22). בהתחשב בכך שההתובעת הודיעה שתחליף את אב הבית בסמוך

מס' תיק: 1/198/2021

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

לאחר 4.10.2019 כאמור לעיל, ושובנعني שהייתה מודעת לתקוזו הلكוי, ולא עתה זאת, ועל כן נגרם נזק לנכונות בגין תפקוד לKEY של אב הבית, שיעיקרו ליקויים ברכוש המשותף שלאטופלו בזמן או שלאטופלו כלל. לפיכך אני מוצאת מקום להעריך את הנזק שנגרם לנכונות בגין העדרו של אב בית מתאים לתקופה שמנובמבר 2019 (המועד שבו אמר היה להיות מוחלף) ועד 21.5.2020 במחצית עלות העסקת אב הבית, ובסה"כ סך של 19,950 ₪ (5.7 חודשים כפול 3,500 ₪).

.2. באשר לעובד הניקיון, מוביל הערך את העלות החודשית של עבודתו בסך של 12,500 ₪ לחודש. בהקשר זה דוחות הנוכחות שהועברו כוללים גם שעות עבודה שבוצעו בסופו שבוע במקומות אחר, מבלי שהdoch מפרט מהי הפרדה בין השעות שבוצעו עבור הבית המשותף לבין אלו שבוצעו במקומות אחר, אף שמחיקרת זו מטעם התובעת עולה שניתן לבצע הפרדה כזו (ר' פרוטוקול הדיון מיום 16.5.2024 עמוד 3 שורות 12-5). מההתכתבויות בין הצדדים עולה שלמעט ימים חריגים, אותו עובד הגיע לבית המשותף באופן יומי, אם כי היה קושי לעיתים לאטר אותו במהלך שעות העבודה. בהקשר זה לא מצאתי בסיס בהסקם לטענת הנכונות שהיא על התובעת להמציא לה אישור בודק שכר. בנוסף, הועלו טענות באשר לכלוך באזוריים מסוימים, ובחלק מהמקרים נראה שהעובד נשלח לנוקותם בהמשך. בפועל הנכונות לא העסיקה עובד ניקיון אחר או נוסף מטעמה. בנסיבות אלו שובנعني שיש לראות מרבית העבודות הניקיון ככזו שבוצעה, גם אם באופןeki. מכיוון שאף שעלו טענות בנוגע לניקיון ולnocחותו של עובד הניקיון עוד בשנת 2019, לא מצאתי שהנכונות פנתה בטנה כוללת באשר לאיכות הניקיון עד למכתבה לתובעת מיום 26.2.2020, להבדיל מטענות נקודתיות שעלו במועדים שונים קודם לכן, אני קובעת שהנכונות הוכיחה פגיעה הניתנת לפיצוי בהקשר זה רק מאותו מועד, שיעירה רמת ניקיון לא מספקת. לפיכך אני קובעת שהנכונות זכאית לפיצוי של 30% מעלות עובד הניקיון באשר לתקופה שמןובמבר 2020 ועד 21.5.2020 ובסה"כ לסך של 11,250 ₪ (30% מ-30,000 ₪ לחודש, כפול 3 חודשים).

.3. באשר לדברה, הנכונות טענה שבוצעה הדבירה אחת במקום 5 או 6, וזאת רק בשנת 2020. התובעת טענה שבוצעו הדברים בהיקף הנדרש. לאחר שהנכונות לא הראתה שהעלתה טענות במהלך תקופת ההסקם באשר לאירוע הדברים,

מס' תיק: 1/198/2021

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

למעט דרישות שבקבותיהם בוצעה הדבירה, ולא הציגה כל ראייה התומכת בטענה שההדברות הנדרשות לא בוצעו, לא עלה בידה להרים את הנTEL לנזק הנטען, ועל כן הטענה נדחתה.

4. באשר לשירותי הגינון, עולה שbowt gynon, וקיים קושי ממשי להעריך את הטענה באשר לרמת הגינון ועל כן לא הוכח הנזק בהקשר זה, והטענה נדחתה. שיקום הגינות כנטען על ידי הנציגות בוצע חדשים רבים לאחר שההסכם בוטל, لكن להבדיל מהתקופה שלאחר ביטול ההסכם, שלגביה על התובעת להוכיח שביצעה שירותים gynon, הרי שלא הוכח על ידי הנציגות מהם הנזקים בהקשר זה עד לביטול ההסכם.

5. באשר לעלות נורות, מויאל הערכיב את העלות ב-100 שח לחודש. לא הוכח שהנורות שמויאל השתמש בהן היו רק אלו שפרק מהחניון, ומתקבלת שהציגות הנציגות עברו החלפת נורות והיבטים הקשורים בתאורה שהיא נשאה בהם בחודש אפריל 2020 ואילך, עולה שהחלפת הנורות שנדרשה במתחם כללה לא רק נורות כגון אלו שפרקו בחניון (סעיף 159 ונספח 53 לTCPiran כהן). لكن הטענה בדבר הזכות לקזוז רכיב והיקף הנזק בעניינה לא הוכחה על ידי הנציגות, ועל כן הטענה נדחתה.

גם הטענה בדבר קיוזו העליונות שנשאה בהן הנציגות החל מאפריל 2020 נדחתה, שכן מדובר בעליות المستמכות על קבלות מסוף שנת 2020, דהיינו, חצי שנה לאחר ביטול ההסכם, ולא קיימת ראייה באשר למועד בו החלו התקלות שתוקנו והמועד בו תוקנו.

6. הנציגות טענה שמויאל התחייב להתקן נורות לד בחניון, אך הדבר לא בוצע. אכן בסעיף 5.30 להסכם נכתב חלק מהשירותים שעלה מויאל לספק "החלפת כל התאורה הציבורית בחניון לחישני תנובה, מעבר לתאורת לדים בשטחי החניון פירוק המערכת". מויאל טען שהדבר נכתב לטובתו כדי שיוכל לחסוך בעליות החשמל (פרוטוקול הדיון מיום 16.5.2024 עמוד 11 שורות 46-49 עמוד 12 שורות 1-4). אולם לשון ההסכם אינה תומכת בטענתו, ולא הובאו על ידי התובעת ראיות לפיהן יש הפרש את ההסכם בניגוד לשונו. כמו כן כאמור לעיל, מויאל

פרק ח' נקבע מנהרות בchnion כדי לחסוך בעלות חשמל, כך שבפועל ביצעה פעולה לצורך כך, אך לא את זו שהתחייב לה, אלא פעולה שלא הייתה מקובלת על הנציגות. יתר על כן, התחייבותו של מויאל לאמור הזכורה מספר פעמים על ידי נציגי הנציגות בהתקבות עמו, ולא עולה כי כפר בהתחייבות זו בمعנה לאוthon פניות (רי' לדוגמה פניות יואל כהן מטעם הנציגות למויאל באמצעות הוואצאפ ביום 20.8.2019 בעמוד 112 לראיות הנטבעת). אצין שהתחייבות האמורה חלה כבר בשנה הראשונה להתקשרות, כאשר אין מחלוקת שניתן היה לסיים את ההסכם על פי הودעה מראש כבר בתום השנה הראשונה, וכך שהתובעת אינה יכולה לטען שיש להפחית מהעלות של ביצוע התחייבות האמורה סכומים כלשהם בשל סיום מוקדם של ההתקשרות.

באשר לסכום שUMBOKSH ליקוזו, הנציגות הציגה הצעת מחיר להחלפת התאורה בchnion בסך של 60,000 ₪ (לא מע"מ) (עמוד 466 לראיות הנציגות). על פי אותה ההצעה מדובר בהספקה ובהתקנה של גלאי תנוצה, סידורلوح החשמל בהקשר זה, והספקה והתקנה של נורות לד. מויאל טען שהעלות לביצוע העבודה זו פחותות, ועומדות על סך של 7,000 ₪ בלבד (לא מע"מ) בהסתמך על הצעה שצירף כנספה לנצחיו (עמוד 293 לראיות התובעת). אולם בנגד ההצעה שהציג הנציגות, מדובר בהצעה לקונית ללא פירוט מספק. בין היתר בהצעה האמורה לא פורטו מספר החישנים ומספר הנירות, וכן נכתב שהסכום מתיחס ל"עלות העבודה", דבר שמעלה ספק ממשי באשר להיותה כוללת גם חומרים קטענות מויאל. בנסיבות העניין, הנציגות לא העידה גורם מקצועיל כלשהו באשר לעלות הנטענת, ועל כן לא הוכיחה שהיא זכאית ליקוזו הסך של 60,000 ₪. באשר לסך של 7,000 על פי ההצעה המחיר שהציג התובעת, שוכנעתי שהוא מתיחס לעלות העבודה בלבד, וזאת בנגד לטענת התובעת, הן בשל האמור בהצעה והן בשל העובדה שהערכת עלות החומרים על ידי מויאל עצמו, מגיעה כמעט לעלות האמורה. לפיכך יש להוסיף לסכום המצוין בהצעת המחיר שהציג התובעת את עלות החומרים. בחלוקת הנגידית השיב מויאל שהערכתו עלות נורת לד היא - 10 ₪ וועלות חישון היא בין 100 ל- 150 ₪. אני סבורה שמויאל העיריך בחסר את העליות, אולם הנציגות לא הוכיחה עלויות אחרות, ועל כן אסתמך בעניין זה על הערכה של מויאל. באשר לכמות הנירות והחישנים, ובಹסתמך על ההצעה המחיר שקיבלה הנציגות ובהיעדר התיאיחסות לעניין על ידי

מויאל, עולה שמדובר ב-1991 נורות ו-23 חישנים (עבור 15 בניינים כפול 2 קומות, ועוד 2 יחידות ברמפות). לפיכך יש להוסיף על הסך של 7,000 ש"ח סך של 1990 ש"ח (1991 נורות כפול 10 ש"ח לנורה) בגין נורות וסך של 4,000 ש"ח בגין חישנים (32 חישנים כפול 125 ש"ח לחישן). סה"כ מדובר בסך של **12,990 ש"ח**. באשר לטענת מויאל שהתובעת היתה רשות לפרק את המערכת בסיום ההתקשרות, הרי שולות פירוק והשבת המערכת למצב קודם, ככל שהיו מבוצעות, בהנחה שעולות דומות לעלות התקנה, עולה על עלות החומרים, ועל כן אני מוצאת מקום להתחשב בכך.

באשר לחשבונות החשמל, הנציגות טענה שמויאל מצמצם את התאורה בחניון כדי להפחית בעוליות החשמל, כאשר חשבון החשמל של החניון היה כ-3,000 ש"ח לחודש, ועל כן החשבון אמר היה להיות כפול, ויש לקוזז את היתריה המשוערת בסך של 3000 ש"ח. מאידך עולה כי התאורה דלקה לאורך כל שעות היממה (שכן מויאל לא התקין חיישני תנועה), לפיכך קיים קושי לבצע הערכה על עלות החשמל ככל שהיו מותקנים חישנים באופן שהחשמל היה דולק רק בזמן תנועה בחניון. כמו כן קיימת חפיפה מסוימת בין הנזק הנטען בסעיף זה לבין הנזק נשוא הסעיף הקודם לעניין אי החלפת התאורה לנורות לד, ואי התקנת חיישני תנועה. משכך לא הוכח על ידי הנציגות היקף הנזק, והטענה בעניין רכיב זה נדחתה.

7. באשר לביטוח, מבקשת הנציגות לקוזז את הפער בין עלות הביטוח שסופקה לעולות הביטוח שעליו הוסכם המוערכות בסך של 12,500 ש"ח. לא הובאה מטעם הנציגות ראייה התומכת בעלות הנטען ולא הובהר על מה מבסיסת ההערכתה, ולכן הטענה לעניין רכיב זה נדחתה.

8. באשר לטענה שלא בוצעה בדיקת כיבוי אש, לטענת התובעת הבדיקה בוצעה, ומאחר שהנציגות לא הפנהה לטענות שעלו בעניין, וכן עולה שהיא אף נסמכת בטענותיה לעניין חוסר בצדוק כיבוי אש על בדיקה שנעשתה ביוניואר 2020 (נספח 28 עמודים 306-331 לראיות הנציגות) הרי שלא הוכיחה اي ביצוע בדיקות כאמור, והטענה בעניין רכיב זה נדחתה.

9. באשר למרכיב הרוח של התביעה, שהוערך על ידי התביעה בסך של 3,500 ₪ לחודש, נטען על ידי הנציגות שיש לקוזו שכן בפועל התביעה לא ניהלה את הנדרש, ולא ביצעה את מטרת ההתקשרות שהיא חסכו בזמנם היקר של הדירנים. אמנם נכון שעולה שנפלו ליקויים רבים בניהול הפרויקט על ידי התביעה, אולם לא התרשםה שה התביעה לא ניהלה כלל, אלא ניהלה את הפרויקט באופן לקרי, ובפועל יש בפיצויים שפורטו לעיל כדי לתת מענה לליקויים שנוצרו כתוצאה מהניהול הלקרי. אם הנציגות הייתה סבורה שה התביעה לא מנהלת כלל את הפרויקט, הרי שהיא באפשרות להודיע על הפרת ה הסכם ולבטלו בשלב מוקדם יותר, אולם היא לא עשתה זאת. לפיכך הטענה בדבר רכיב זה נדחתה. כן נדחת גם הטענה בדבר עלות שכר ריאלית של חברי הנציגות, שכן חברי הנציגות פועלו בהתקשרות ולא שכר. כמו כן לאור אופי ה הסכם בו התקשרו עם התביעה, שיעקו מחיר כולל לשירותים רבים, להבדיל מרכישת שירותים שעולות ידועה מראש, תוך תשלום לתובעת לפיקוח על ניהולם, אין מנוס מביצוע פיקוח מטעם הנציגות על עצם ביצוע השירותים ועל אייכותם.

10. באשר לעליות קווי הטלפון במעליות,علاה שאף אם קווי הטלפון במעליות לא פועלו, הרי שה התביעה שילמה את עלותם (ר' נספח כא לצחיר מויאל), ועל כן לא הרוויחה מכך, וכן הנציגות לא הוכיחה נזק בהקשר זה. לפיכך הטענה נדחתה.

11. באשר לניכוי הגג, אמנם עלה כאמור לעיל שהגג נוקה באופן חלקי, אולם הנציגות לא הוכיחה מהו הנזק שנגרם לה בהקשר זה, ומה היקפו. לפיכך הטענה נדחתה.

64. באשר לתקופה שעדי ביטול ה הסכם, מהראיות עולה שהנציגות שילמה תשומות שוטפים כדלקמן:

1. חשבון המעלית ששולם החל מחודש מרץ 2020 (עמוד 425 לריאות הנציגות) – על פי אישור חברת המעליות שולם סך של 104,350 ₪ + מע"מ (סה"כ 122,090 ₪) עבור תקופה של שנה. לפיכך החלק היחסי ששולם עבור החודשים מרץ, אפריל ו/או מיום מאי, עומד על סך של **27,470 ₪** (סה"כ 122,090 ₪ לחולק ל-12 חודשים).

מס' תיק: 1/198/2021

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

הסכום האמור היה צריך להיות משולם על ידי התביעה על פי ההסכם, ועל כן הנציגות רשאית לקזז אותו מה חובב.

2. באשר ליתר החשבונות, גם לטענת הנציגות אלו שולמו החל מחשבונות של חודש מאי 2020. לפיכך לכל היותר ניתן היה לקזז חשבונות המתיחסים ל-21 הימים הראשונים של חודש מאי, טרם בוטל ההסכם. הנציגות טענה שעבור תקופה זו שילמה חשבונות תשלום וטלפון ל התביעה (ולא ישירות לחברת תשלום ובזק), אולם לא הוכיחה מהו התשלומים ששולם על ידה עבור ימים אלו, ועל כן אין מקום לקזז תשלום שוטפים לתקופה מתחילת מאי 2020 ועד ביטול ההסכם  
ב-21.5.2020.

על כן בכלל הנוגע לתשלומים שוטפים, מכיוון שבתקופה ההסכם היה על התביעה לשלם את תשלוםם כאמור, הרי שנציגות רשאית לקזז את הסכומים ששולמו על ידה לחברת המעליות.

65. לאור כל האמור, הנציגות זכאיות לקזז סך של 71,660 ש"ח מתוך החוב השוטף עד למועד ביטול ההסכם. משכך, חוב הנציגות עד לביטול ההסכם לאחר קזוז הסך האמור עומד על סך של 75,057 ש"ן.

#### התקופה שלאחר ביטול ההסכם - תשלום שוטפים שיילמה הנציגות

66. הצדדים חלוקים בשאלת האם הנציגות שיילמה את כל התשלומים השוטפים מאז חודש מאי 2020 או ש רק חלקם. המחלוקת נובעת בין היתר מטענת הנציגות שהטביעה הציגה לה חשבונות שוטפים שלכוארה שילמה עבור הבית המשותף, אולם החשבונות כללו תשלוםם בגין פרויקטים נוספים. הנציגות אינה חולקת על כך שהיא עליה לשלם את התשלומים השוטפים לאחר ביטול ההסכם. הדבר אף עוגן בהחלטה מיום 18.11.2020 נתנה על בסיס הסכמת הנציגות. על כן ככל שעה שתשלומים כאמור או חלקם שולמו על ידי התביעה, הרי שעל הנציגות לשלםם, שאחרת מדובר בהתעשרות שלא כדין.

67. מהחלטת בית משפט השלום מיום 1.6.2021, לעניין העברת ההליך, אשר עסכה גם בעניין בקשהה של התביעה על פי פקודת בזיזן בית המשפט, עולה שלא ניתן היה

לקבוע במועד מתן ההחלטה האם החשבונות האמורים שולמו על ידי התביעה בשל האופן בו התביעה הציגה את האסמכתאות לפיהן שילמה לטענתה את החשבונות. בנסיבות האמורות קבע בית המשפט שאלת קיומ או אי קיומ ההחלטה לעניין התשלומים תתרבר בהליך גוףו (פסקה 24 להחלטה).

68. מהריאות עלה שהנציגות בקשה לשולם את התשלומים השוטפים שחלו לאחר ביטול ההסכם, אולם התביעה הביבה על העברת הוראות הקבע לביצוע התשלומים על שם הנציגות, וכן העבירה לה חשבונות שככלו תשלוםם שאינם נוגעים לבית המשפט, ללא הפרדה בין התשלומים (ר' תגבות הנציגות בקשה על פי פקודת בזיזון בית המשפט בעמודים 430-437 לראיות הנציגות). התביעה אינה מתכחשת לכך שהתנגדה לביצוע התשלומים על ידי הנציגות (נספח 48 לתצהיר הנציגות בעמודים 412-413 לראיות הנציגות, סעיף 71 לsicomi התביעה). לטענת הנציגות, באשר לתשלומים שוטפים שחלו מחודש מיי ועד להעברת הוראות הקבע על שם הנציגות, בוצעה התחשבנות עם התביעה, ובוצעו החזרים ל התביעה בגין תשלוםם שולמו על ידה, כך שהפועל הנציגות היא שילמה תשלוםם אלו החל מחודש מיי 2020 (ר' סעיף 141 לתצהיר שרבית וחקירתו הנגידית בPROTOCOL הדיוון מיום 16.5.2024 עמוד 29 שורות 31-49 עמוד 30 שורות 13-1). מכיוון שמדובר בתקופה שלאחר ביטול ההסכם, הרי שעל התביעה להוכיח שהיא זו שילמה את התשלומים, ולהוכיח את הסכומים ששולמו על ידה.

69. החשבונות השוטפים כULOה מתצהיר מויאל כוללים חשבונות עברו מעליות, בזק, חשמל עד למועד העברת החשבונות על שם הנציגות (החשבונות הועברו על שם הנציגות ביום 17.12.2020 בלבד חשבו החניון שהועבר ביום 2.8.2020) תסקרי מעליות ותחזוקת גרטטור. מויאל טען בסעיף 64 לתצהירו שה התביעה שילמה את כל החשבונות האמורים עברו כל שנת 2020, אולם בפועל עולה שנפלו אי דיויקים, בלשון המעטה, בטענה זו.

באשר למעליות, עולה כי בגין דעטענת מויאל, כל התשלומים עברו המעליות החל מביטול ההסכם (וועוד קודם לכך) שולמו על ידי הנציגות (סעיף 126 לתצהיר כהן, בעמודים 425-427 לראיות הנציגות). התביעה אמונה נתנה שיקים לחברת המעליות,

מס' תיק: 1/198/2021

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

אך מחקירות מויאל עלה שככל שנראה לא כולם נפדו, וכן חלקם התייחסו לחובות קודמים (עמוד 10 שורות 49-22 עמוד 11 שורות 6-1).

באשר לחשבונות החשמל, ועד להעברת הוראת הקבע לנציגות, עולה מתוגבת הנציגות לבקשתה על פי פקודת ביזון בית המשפט שהוגשה בסמוך לאחר יציאת התביעה מהמתחם (עמודים 430 – 443 לראיות הנציגות), שההתובעת המציאה לה חשבוןות שהתייחסו גם לתקופה שקדמה להגשת התביעה (לפני ביטול החוזה) וגם לתקופה שלאחריה. הנציגות מצהה לאחר שבדקה את החשבונות, הסכימה לתשלומים סך של 6,453 ₪ (לאחר שփחתה חובות פיגוריים שנדרשו מהתובעת בשל עיכובים בתשלומים) והכינה שיק בעניין, אשר עד להגשת אותה תגובה, לא נלקח על ידי התובעת.

התובעת מצהה הפניה בעניין באופן כללי לנספחים שצורפו ל通知书 מויאל (עמודים 163-204 לראיות התביעה) הכוללים דרישות תשלום רבות מחברת חשמל, חלקו לתקופה שקדמה לביטול ההסכם, ומתייחסים אף לתקופה שבה אין מחלוקת שהנציגות שילמה את שכחה של התביעה. בכך צורפו צילומי שיקים וקבילות מחברת חשמל, אולם לא ניתן להבין מהנספחים האמורים מהו הסכום ששולם לטענת התביעה על ידה, החל ממועד הגשת כתוב התביעה המקורי (הסמיך לביטול ההסכם) שמננו נקבע שעל הנציגות לבצע את התשלומים.

בנוסף על מהראיות שההתובעת אישרה לעיתים קרובות בביוץ תשלוםים, כך שקיים קושי להבין מהasmכתאות שצירפה לעניין ביצוע תשלוםים, מהו המועד אליו מתייחסים אותם תשלוםים, וכן מויאל מטעם התביעה התקשה להסביר בחקירה הנגדית לאיזו תקופה מתייחסים תשלוםם שביצעה התביעה, אשר אסמכתאות לביהם צורפו ל通知书 (ר' לדוגמה פרוטוקול הדיון מיום 16.5.2024 עמוד 8 שורות 48-16).

בנסיבות אלו, התביעה לא הוכיחה מהם תשלוםיו החשמל השותפים ששילמה ממועד ביטול ההסכם, אשר לטענתה לא הושבו לה על ידי הנציגות.

מס' תיק: 1/198/2021

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

באשר לחשבונות בזק עולה כי התובעת דרשה סך של 762.66 נס שהניציגות הסכימה לשלם (כعلاה מתוגבהתה לבקשת על פי פקודת בזין בית המשפט) ונכללו בשיק שהכינה הניציגות לתובעת.

חקירה נציג הניציגות עלה שהוקן שיק על ידי הניציגות, לאחר שכל החשבונות נבדקו, כפי שאף עולה מתוגבהת הניציגות לבקשת על פי פקודת בזון בית המשפט. בנסיבות אלו, התובעת לא הוכיחה את הסכומים הנטענים על ידה, ועל כן אני קובעת שהיה על הניציגות לשלם לה את הסכום בו הודהה שעלייה לשלם החל מחודש מיי 2020, על סך של 7,215 נס (עמוד 461 לראיות הניציגות). מפסקה 26 להחלטת בית המשפט מיום 1.6.2021 עולה שהתשולם האמור אכן בוצע.

מעבר לאמור לעיל, התובעת צירפה חשבונית על סך של 1,521 נס בתוספת מע"מ מיום 19.2.2020 בגין תחזוקת גנרטור, עברו 8.2.2020- 7.2.2021 (עמוד 272 לראיות התובעת). באשר לכך לא טענה הנציגות ששלימה לתובעת החזר עבור חלק היחס שambil של ההסכם, ולפיכך על הנציגות להסביר לה את החלק היחסי בסך של 849 נס (עבור 6.7 חודשים).

התובעת לא צירפה אסמכתאות לביצוע תשלום נספחים שוטפים לתקופה שלאחר ביטול ההסכם או לאחר הגשת כתוב התביעה המקורי, ועל אף החלטת בית המשפט כאמור לעיל, לא הוכיחה מהם הסכומים ששולם על ידה בתשלומים שוטפים לאחר המועד שבו נקבע כי תשלוםם כאמור מוטלים על הנציגות. מהראיות אף עולה שההתובעת הקשתה על הנציגות להעיר את הוראות הקבע על שם הנציגות, כך שככל שנשאה בהוצאות בעקבות כך, הרי שהדבר נובע מהתנהלותה, שעה שיכולת הייתה להקטין את נזקה (רי לדוגמה חקירותו הנגדית של מויאל בפרוטוקול הדיוון מיום 16.5.2024 עמוד 9 שורות 35-14).

במאמר מוסגר אוסף שצורפו אמנים אישורים לעניין תスキiri מעליות מיום 24.9.2019 התקפים עד ליום 23.9.2020, אך לא צורף התשלום ששולם עבורם, ולא חלק היחס ש היה על הנציגות לשלם ממועד ביטול ההסכם (עבור 4 חודשים).

מס' תיק: 1/198/2021

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

70. לאור כל האמור התשלומים השוטפים של הנציגות לשלם ל התביעה שנוגע לתקופה שלאחר ביטול ההסכם עומדים על סך של 849 נק.

**התקופה שלאחר ביטול ההסכם – שכר ראוי ל התביעה**

71. התביעה טענת שהיא זכאית לשכר ראוי בגין התקופה האמורה בשל השירותים שננתנו על ידה בפועל. אין מחלוקת שההوية אכן המשיכה לתת שירותים גם לאחר ביטול ההסכם, אם כי קיימת מחלוקת לעניין היקפם ואיוכותם. בנסיבות אלו על הנציגות לשלם ל התביעה, מכח דיני עשיית עשר ולא במשפט, שכר ראוי שישקף את שוויו התעשרותה מהשירותים שקיבלה, תוך הפחתה הנובעת מחוסר תום בהה של התביעה, אשר נאמר לה מפורשות שהיא מתחייבת להפסיק את מתן השירותים, ולמרות זאת כפtha על הנציגות המשך מתן שירותים כאמור. מכיוון שמדובר במקרה שבו לא היה קיים הסכם תקף בין הצדדים, הרי שעיל התביעה להוכיח מה השירותים שננתנו על ידה ומה שווים.

72. מהריאות עלה שלאחר ביטול ההסכם והגשת התביעה על ידי התביעה, חלה הדרדרות נוספת במתן השירותים. כאמור, בתקופה זו הנציגות לא שילמה כלל עבור השירותים שננתנו מטעם התביעה, והשירותים נתנו בניגוד לרצונה.

73. אב בית - בתקופה האמורה נשלחו טענות חמורות לモיאל בעניין אב הבית, כפי שעולה מההתכתבויות מיום 23.7.2020, 18.9.2020 ו-25.9.2020 (עמ"ד 135 לראיות הנציגות) הכוללות טענות על ריח עישון בלתי נסבל בשל עישון של אב הבית שעובר כל גבול, לרבות הזורת התcheinיות מויאל להחליף את אב הבית שלא בוצעה ואף דרישת שאב הבית לא יופיע יותר באתר משומן שנטפס מטייל את מימי באחד העציצים. משכך, אף שעולה שאב הבית נכח במקום, לא הוכח על ידי התביעה שנייתן על ידו שירות המצדיק תשלום. לפיכך התביעה אינה זכאית לתשלום בגין רכיב זה.

74. ניקיון – אין מחלוקת שבוצעו עבודות ניקיון, גם אם ברמה ירודה, שכן עולה שעובד הניקיון הגיע למקום על בסיס קבוע, אם כי נתן שהוא עסוק בצילום האתר לביקשת מויאל, וכי המקום היה מלוכלך (ר' פניה מרשות לדורון מיום 20.7.2020 עמ"ד 298 לראיות הנציגות). בנסיבות אלו, אני מעריכה את שוויו התעשרות של הנציגות מעבודות הניקיון שבוצעו, בהיקף של 70% מעלות השכר החודשית הנטענת על ידי



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/198/2021

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

התובעת על פי עמוד 273 לראיוטיה (העומדת על סך של 12,500 ₪), דהינו בסכום חודשי של 8,750 ₪. לפיכך, וכן בשל העובדה שלא נטען שהנציגות שלימה עברו שירותי ניקיון אחרים בתקופה האמורה, על הנציגות לשלם לתובעת בגין שירותי ניקיון לתקופה הנטענת סך של 70,000 ₪ (8,750 ₪ כפול כ- 8 חודשים).

75. ביטוח – לטענת התובעת שלימה עברו ביטוח עד סוף שנת 2020, אולם התובעת לא הוכחה מהו התשלום ששילמה עבור הפלישה, וממילא לא הוכחה מהו הסכם שבו התעשרה הנציגות החל מביטול ההסכם בגין הפלישה.

76. שירותי משרד – בתצהיר זנו, מנהלת משרד התובעת נטען שההתובעת המשיכה לתת שירותים משרד עד 15.1.2021, והיא צירפה לתצהירה 3 התחביבות במיל שנערכו במחצית השנייה של שנת 2020 כדי להראות שדיירי הפרויקט המשיכו לפני אליה בבקשת לטיפול בתקנות. אולם גם מ-3 הפניות שצורפו, עולה שرك אחת מהן, להחלפת מספר טלפון בחניון, טופלה על ידי התובעת (עמוד 299 לראיוטיה). דווקא מיעוט הפניות שעלה בידי התובעת להציג, לעומת הכמות הרבה של הפניות שעולה מהתחביבות הוואצף שבין נציגי הנציגות למוויאל לפני ביטול ההסכם (נספח 6 לתחבירי הנציגות) מעיד על הקושי מצד התובעת להוכיח שירותים שנטענו בפועל בתקופה שלאחר ביטול ההסכם. לפיכך התובעת לא הוכחה שהיא זכאית לשכר ראוי בהקשר זה, ובכל מקרה לא הוכחה את היקפו.

77. באשר ליתר השירותים הנטענים, לא הוכח על ידי התובעת שנטענו, וממילא לא הוכח גם השכר הרاء שיש לתת בגין שירותים כאמור, ככל שאכן נתנו. על כן התובעת אינה זכאית לשכר ראוי בגיןם. אציוון בהקשר זה שלהבדיל מתקופת ההסכם שבה עלה שהייתה התחביבות ענפה בין נציגי הוועד למוויאל, תוך דרישות לביצוע עבודות שונות, בתקופה שלאחר ביטול ההסכם לא הייתה קיימת התחביבות מסווג זה, מה שמחזק את ההבנה שההתובעת ביצעה פעולות מינימליות, או כפי שכותב חבר הנציגות לקס בדוא"ל מיום 6.7.2020 (עמוד 299 לתחבירי הנציגות): "מדי פעם אתה "עשה קולות" של נוכחות בדמות מכתב פה ושם, אך נוכחותך אינה נראה הפרויקט בכלל...". במצב דברים זה, בוודאי שההתובעת גם אינה זכאית למרכיב רווח, חן משומש שעל הנציגות לשלם רק את שווי התעשרה מהשירותים שנטענו, ולא מעבר



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/198/2021

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

לכך, והן מושם שאין מקום לחייב את הנציגות לשלם לתובעת רווחים על שירותים  
הנכפו עליה בניגוד לרצונה.

78. לאור כל האמור התובעת זכאית לשכר ראוי בגין התקופה שלאחר ביטול ההסכם  
בסך של **70,000 ₪**.

סיכום

79. לאור האמור התביעה מתקבלת חלנית.

על הנציגות לשלם לתובעת את שכרה עד לביטול ההסכם, לאחר קיזוז הפיצוי המגיע  
לה בסך של **75,057 ₪**. זאת בצוירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום 1.5.2020 ועד מועד  
התשלום בפועל.

בנוספ', על הנציגות לשלם לתובעת שכר ראוי ותשולם בגין חשבונות לתקופה  
שהלאחר ביטול ההסכם בסך של **70,849 ₪**, בצוירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום  
15.1.2021 ועד מועד התשלום בפועל.

80. באשר להוצאות היליך, מכיוון שבכתב התביעה המתוקן נקבע סך של 819,766 ₪  
(ממנו יש להפחית כ-0,000 10 ₪ בגין סכומים שלא הותר תיקון התביעה בוגע  
אליהם), ונמצא שעל הנציגות לשלם סכום נמוך בשיעור ניכר מהסכום שנטבע, תוך  
שהיה עליה להתמודד עם טענות רבות שנדחו, וכן לאור התנהלותה של התובעת בין  
היתר כולה מהחלה לעניין האופן בו הוגש כתב התביעה המתוקן, והגשת  
התביעה מלהתחילה גם כלפי חברי הנציגות באופן אישי, אני קובעת שכל צד יישא  
בהוצאותיו.

ניתן היום, י"א תשרי תשפ"ה, 13 אוקטובר 2024, בהיעדר הצדדים

אביטל שרייבר  
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין  
ירושלים



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/198/2021

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