



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/198/2021

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

בפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין
אביטל שרייבר

הילה אחזקות ו.ב. בע"מ
באמצעות ב"כ: עו"ד הררי אברהם
עמק רפאים 24, ירושלים
טל': 0508685428 פקס: 025662541

תובעת:

נגד	
1	יואל כהן (נמחק)
2	שרביט אשר (נמחק),
3	לקס יחיעם (נמחק),
4	שטרן רן (נמחק),
5	סקובלינסקי אורטל (נמחקה),
6	נציגות הבית המשותף - מוצא עילית

נתבעים:

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

פסק דין

עניינו של פסק דין זה הוא חוב נטען של נציגות בית משותף לחברת ניהול, וטענות הנציגות בדבר הפרת הסכם וקיצוץ שכומים.

1. התובעת היא חברת ניהול אשר לטענתה שמשה במועדים הרלוונטיים לתביעה כמתחזקת כמשמעות מונח זה בסעיף 71(ג) לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן – חוק המקרקעין), בבית המשותף שבפרויקט ארזה במוצא עלית, בבניינים 1-15 (להלן – הבית המשותף). הנתבעת שנותרה בהליך היא נציגות הבית המשותף, אשר התקשרה בהסכם לשירותי ניהול ואחזקה עם התובעת.

טענות התובעת בתמצית



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/198/2021

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

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 ששלחה הנתבעת אינו מהווה מכתב לביטול ההסכם, שכן על פי סעיף 8 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970 [להלן – חוק החוזים (תרופות)] ניתן לבטל הסכם לאחר שניתן למפר זמן סביר לתקן את ההפרה. כמו כן בהמשך נשלח מכתב על פיו ההסכם יבוטל בסוף שנת 2020. נוסף על כך, הנציגות לא הייתה מוסמכת להודיע על ביטול ההסכם ללא רוב של בעלי הדירות שיותר ממחצית הרכוש המשותף צמוד לדירותיהם על פי סעיף 71(ב) לחוק המקרקעין. הנציגות לא הוכיחה קיומו של רוב כאמור. בכל מקרה, ביטול ההסכם דרש הודעה מוקדמת של 90 יום.

3. בפועל התובעת קיימה את ההסכם בכל ההיבטים הנדרשים, והמשיכה לתת את שירותי הניהול 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 הניהול שהיה על התובעת לספק במהלך תקופת ההסכם. נספח ד הנטען אינו מהווה חלק מהמערכת ההסכמית ואינו חתום, ואף לא הוזכר בהתכתבות בין הצדדים עובר לחתימת ההסכם. אף שמוזכר בהסכם "נספח ד" בפועל לא קיים נספח כזה. על פי הדין, משלא נקבע אחרת בין הצדדים, יש לקיים את ההסכם בבינוניות. התובעת קיימה את חלקה בהסכם ועל כן על הנתבעת לשלם לה את התמורה.

5. המחלוקת בין הצדדים אודות השירותים שעל התובעת לתת, החלה בשנה השלישית של ההסכם, לאחר אובדן ציוד הכיבוי, משום שהנציגות דרשה את מימון עלות האובדן והתובעת סרבה לכך. כתוצאה מכך החלה הנציגות בהטחת האשמות לא מבוססות.

6. הסעד שניתן לתת בגין הפרת הסכם, ככל שהופר, הוא פיצוי, ופיצוי כזה יש להוכיח, אך הנתבעת 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
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

7. באשר לניקיון – עובד הניקיון עבד את כל השעות שנדרשו, ואין כל חובה הסכמית 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 הדברה כל חצי שנה, וכן הדברות נוספות על פי קריאות חריגות. בדיקות גנרטור בוצעו כמחויב פעמיים בשנה. התובעת הייתה זכאית לצמצם את תאורת החניון בהתאם להסכמה שהושגה. שירותי הגינון התבצעו באופן שוטף. הביטוח נעשה בהתאם להסכם ומיד לאחר שהתברר שברכיב אחד בוצע ביטוח בטעות על סכום נמוך, הביטוח הורחב ומאידך הורחב גם לקומת החניון מבלי שהתובעת הייתה חייבת בכך. בוצעו תשלומים שוטפים. התובעת השאירה את תאורת החניון דולקת 24 שעות ביממה כדי לשפר שירות לדיירים חלף החלפת התאורה ללד, דבר שהוסכם שהיא זכאית לעשות. ממילא התובעת הייתה זכאית לפרק את גופי התאורה בסוף ההתקשרות.

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

10. יש לדחות את טענת הקיזוז. הנציגות לא שלחה לתובעת הודעת קיזוז כדין וטענות הקיזוז נטענו באופן כללי ללא כימות או מסמכים התומכים בנזקים שלכאורה נגרמו לנציגות. השירותים המפורטים לעיל סופקו והנציגות לא הוכיחה נזקים, והסכומים הנטענים אף הוכחו כנמוכים יותר בחלק מהרכיבים כעולה מהתצהיר מטעם הנציגות לעומת הנטען בכתב ההגנה, או שלא הוכחו כלל.

טענות הנתבעת בתמצית



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים**

מס' תיק: 1/198/2021

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

11. לטענת הנתבעת יש להעדיף את עדיה על עדי התובעת בשל כך שהתובעת לא הביאה עדים שאינם כפופים לה באופן אישי ובשל עדות מתחמקת ומתחכמת של מנהל התובעת, והסתרת מסמכים שהיו אמורים להיות בידה.

12. ההסכם בוטל בחודש מאי 2020. בחלק מהתקופה שעד ליציאת התובעת מהמתחם ב-15.1.2021 שילמה הנתבעת את החשבונות השוטפים.

13. בניגוד לנטען בתביעה, התשלום עבור המחצית השנייה של חודש פברואר 2020 שולם במלואו.

14. לאחר שנמסרה הודעה לתובעת ביום 21.4.2020 שאם לא תתקן הפרות תוך 30 יום, החוזה יבוטל, פנתה התובעת לבית המשפט במקום לתקן את ההפרות, ולכן ההסכם הסתיים ב-21.5.2020. כמו כן הנתבעת הייתה רשאית לבטל את ההסכם בהודעה של 90 יום מראש ועל כן לכל המאוחר בוטל ההסכם ביום 20.7.2020. ממועד סיום ההסכם התובעת אינה זכאית לתשלום חוזי אלא לכל היותר לתשלום דמי ניהול ראויים, אבל התובעת בחרה שלא לתבוע רכיב זה.

15. בהתאם להחלטת בית המשפט, שילמה הנתבעת תשלומים שוטפים החל מחודש מאי 2020. יש לקזז תשלומים אלו מהתשלומים החוזיים.

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

17. יש לדחות 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 שייצגה את בעלי הדירות בהתקשרות וגם בביטול. אחרת לא היה תוקף גם לחידוש החוזה על ידי הנציגות. הנציגות עדכנה את בעלי הדירות בזמן אמת והוסמכה על ידם לפעול לסילוק התובעת. בנוסף,



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים**

מס' תיק: 1/198/2021

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

הוראות החוק מתייחסות להחלפה ולמינוי מתחזק אך לא להפסקת התקשרות עם מתחזק, ולכך לא נקבעה הוראה מיוחדת.

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

19. היה על התובעת להחליף את התאורה בחניון ללדים בהתאם להתחייבותה, והיא הפרה את ההתחייבות.

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

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

22. היו כשלים בטיפול במעליות.

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

24. התובעת שילמה חשבונות באיחור. הגינון היה עלוב ומוזנח. לא נערכו ביקורות כיבוי אש כנדרש. לא נערכו הדברות כנדרש. הביטוח שנעשה לא תאם את ההסכם. זויפה חותמת הוועד. בפועל התובעת הותירה חלק מעבודת הניהול לנציגות למרות שהיא היתה אמורה לבצע אותה.

25. התובעת לא המציאה אישור בודק שכר למרות שנדרשה.

26. הפרות התובעת את החוזה הן יסודיות, ובכל מקרה יש לבחון את הצטברותן יחד.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים**

מס' תיק: 1/198/2021

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

27. התובעת אינה זכאית לדמי ניהול ראויים לאחר ביטול ההסכם, ואף נאמר 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 מחובותיה, ואם לא, היה עליה לקבל אישור מראש מהנציגות. באשר למעלית, עלה שהתובעת לא שילמה תשלום נוסף לחלפים כטענתה. קווי טלפון הם חלק מהתחזוקה השוטפת של המעלית, ובכל מקרה לא היו מחוברים. באשר לכדים ושתילים לא ניתן ללמוד מתעודות המשלוח שצירפה התובעת ששילמה את הסכום הנטען על ידה וכן היא הרסה את הגינה ולקחה איתה את הכדים ולכן לא יכולה לדרוש תשלום עבורם.

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

30. במקרה דנן יש להפוך את נטל ההוכחה בטענת הקיזוז שכן הנתונים נמצאים בידי התובעת. כגון דוחות העבודה של עובד הניקיון ויומן העבודה של אב הבית.

31. יש לחייב את התובעת בהוצאות גם בגין החלטות שנתנו במהלך ההליך אשר נקבע שהוצאותיהם יידונו בתום ההליך.

ההליך

32. כתב 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 הבהרתי לצדדים כי התיק שהועבר מבית המשפט כולל כתב תביעה וכתב הגנה בלבד, ונקבע מועד להגשת כתבי טענות נוספים ככל שהוגשו. הצדדים לא הגישו כתבי טענות כאמור, למעט מסמכים שצורפו כחלק ממכלול ראיות הנתבעת הכוללים תגובות שהגישה לבקשות התובעת (הבקשות עצמן אינן



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים**

מס' תיק: 1/198/2021

**מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות 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 הנתבעים לשלם את החשבונות (הכוונה לחשבונות עבור ספקים חיצוניים כגון חשמל מעליות וכו') החל מיום הגשת הבקשה (4.5.2020) כל עוד התובעת באתר (מהקשר הדברים עולה שהכוונה לבקשה שהגישה התובעת לאכיפת ביצוע התשלומים על פי ההסכם). ההחלטה השנייה היא זו שעל פיה הועבר ההליך, וכוללת התייחסות גם לבקשה שהגישה התובעת על פי פקודת בזיון בית המשפט, בטענה לאי ביצוע ההחלטה לעניין התשלומים.

33. בדיון קד"מ שהתקיים ביום 13.2.2022 נמחקו הנתבעים 1-5, מי שהיו חברי הנציגות ונתבעו באופן אישי, ונקבע שיהיו זכאים לטעון להוצאות בסיום ההליך. נוסף על כך הוסכם על תיקון כתב התביעה באשר לתקופת התביעה ולסכום התביעה באשר לטענות ולעובדות שנודעו לתובעת לאחר הגשת כתב התביעה המקורי, דהיינו, באשר לאירועים שאירעו לאחר הגשת התביעה.

34. ביום 10.8.2022 הוגש כתב תביעה מתוקן ולאחר מכן הגישה התובעת בקשה למחיקתו בשל כך שכלל עניינים שלא הותר לתקנם. בהחלטה מיום 18.10.2022 הורתי על מחיקת מספר טענות מכתב התביעה המתוקן. ביום 14.1.2022 הוגש כתב הגנה מתוקן.

35. בדיון קד"מ מיום 16.11.2022 נקבע התיק לשיבת הוכחות ולהגשת תצהירים.

36. ביום 16.5.2024 התקיימה ישיבת הוכחות. מטעם התובעת העידה הגב' אילנית זנו, מנהלת המשרד, מר עלי עבידאת, ומר מוחמד נאסר עובדי התובעת, ומר דורון מויאל מנהל התובעת. מטעם הנתבעת העידו מר אשר שרביט, חבר נציגות לשעבר, ומר יואל כהן, אף הוא חבר נציגות לשעבר. בסיום הדיון נקבע התיק לסיכומים בכתב ואלו הוגשו.

דיון והכרעה

סמכות עניינית לדון בהליך

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



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/198/2021

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט 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 הבוחן את זהות הצדדים ומהות הסכסוך.

38. באשר לזהות הצדדים, אף שעולה שהצדדים לא היו חלוקים לעניין היותה של התובעת "מתחזק" כמשמעות מונח זה בסעיף 71(ב) לחוק המקרקעין, אני סבורה שהתובעת אינה מתחזקת כמשמעותו בחוק המקרקעין, שכן אין בכתב התביעה, ואף לא בראיות, כל בסיס עובדתי נדרש להיותה של התובעת מתחזקת, דהיינו, שהייתה החלטה של בעלי דירות שיותר ממחצית הרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, למנות את התובעת כמתחזקת. אף לא עלה שקיימת התחייבות ישירה כלשהי של מי מבעלי הדירות כלפי התובעת, ואף התביעה הוגשה כלפי הנציגות ולא כלפי בעלי הדירות. זאת להבדיל מהעובדה שהייתה קיימת התקשרות חוזית בין הנציגות לתובעת לעניין מתן שירותי תחזוקה וניהול לבית המשותף, התקשרות שנציגות בית משותף, כמשמשת מורשה מטעם בעלי הדירות בכל ענין הנוגע להחזקתו התקינה ולניהולו של הבית המשותף, רשאית לעשות (סעיף 69 לחוק המקרקעין).

39. באשר למהות הסכסוך, מעניין לב כרמיאל עולה שבמקרה של מתחזקת, כאשר מהות 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 מההתקשרות החוזית עם המתחזקת. אולם במקרה דנן עולה שמהות הסכסוך אינה על פי סעיף 58 לחוק המקרקעין, שכן עילת תביעה על פי סעיף 58 האמור היא כלפי בעלי דירות, אולם בענייננו בעלי הדירות כלל אינם נתבעים בהליך, וממילא לא התבקשו לשלם לתובעת את חלקם בהוצאות הרכוש המשותף. עניינה של התביעה דנן הוא חוזי בלבד, שכן התביעה כולה מסתמכת על ההסכם שנחתם בין התובעת לנציגות. סכסוך חוזי מסוג זה, שאינו מבין העניינים המפורטים בסעיף 72 לחוק המקרקעין, אינו בסמכות המפקח על רישום מקרקעין. לא נעלמו מעיני הנימוקים שנתנו בהחלטת בית משפט השלום, אולם בית משפט השלום התבסס בין היתר על הנחה מוטעית של הצדדים לעניין מעמדה של התובעת.

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



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/198/2021

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

הקובעת שלמפקח הדן בסכסוך יהיו כל הסמכויות שיש לשופט בית משפט שלום הדן בתביעה אזרחית.

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

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

התובעת הפרה את ההסכם

43. בין התובעת לנציגות נחתם ביום 11.1.2018 הסכם למתן שירותי ניהול אשר צורף כנספח א לתצהיר מויאל מטעם התובעת (להלן – ההסכם). ההסכם החל ביום 15.1.2018.

44. בסעיף 5 להסכם קיים פירוט של השירותים שעל התובעת לתת במסגרתו. לטענת הנציגות, להסכם צורף נספח ד, אשר צורף כנספח 5 לתצהיר יואל כהן ואשר שרביט (להלן – מסמך פירוט השירותים), וההסכם אף מתייחס לקיומו של נספח ד, אולם התובעת לא החזירה אותו חתום. לטענת נציגי הנציגות, העותק שצורף הוא הנוסח האחרון שהוסכם על הצדדים כפי שנשמר במחשב (ר' לדוגמה סעיף 16 לתצהיר שרביט). התובעת טוענת שאמנם 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 מויאל בעמוד 11 שורות 41-45). מעיון במסמך פירוט השירותים האמור עולה שמדובר במסמך מודפס בן 5 עמודים, ללא כל כותרות, הכולל פירוט נרחב יותר של שירותים מזה המופיע בהסכם. לא קיימת כל חתימה על מסמך פירוט השירותים האמור או שם של גורם כלשהו, ואף אין בו כל פרטי זיהוי כלשהם, והוא אף נעדר פרטי זיהוי של הבית המשותף נשוא ההליך. מחקירת נציגי הנציגות עלה 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 התכתבות



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים**

מס' תיק: 1/198/2021

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

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

45. תחילה יש לציין שהסכם נשוא ההליך הוא בעיקרו הסכם פאושלי, שכן נקבעה תמורה חודשית קבועה, ללא קשר לעלות השירותים או החשבונות השוטפים שיהיו בפועל, למעט לעניין עבודות נוספות שאינן כלולות בהסכם (ר' סעיף 8.9.1 להסכם). במצב דברים זה, יש אינטרס לתובעת להפחית עלויות כדי להגדיל את רווחיה, ועל כן יש לבחון האם למרות האינטרס האמור, היא עמדה בהיקף וברמת השירותים להם התחייבה.

46. מבחינת רמת השירותים, לשון ההסכם מצביעה על הסכמת הצדדים לרמת שירותים גבוהה. סעיף 5 להסכם כולל רשימה מפורטת של שירותים שתתן התובעת והאופן בו יינתנו, הכוללים העסקת עובד או עובדים במתחם 12 שעות ביום במשך ימים א-ה ו-8 שעות ביום ו (סעיף 5.6) וכן סעיפים נוספים המצביעים על כוונה לכמות רבה של שירותי תחזוקה כדי להביא לרמת תחזוקה גבוהה. בסעיף 11.3 להסכם התובעת התחייבה לנהל יומן יומי ובו פירוט של כל השירותים המתוכננים לאותו יום, כל שעות העבודה שבוצעו והשירותים שניתנו, ונוכחות מפורטת של מי מעובדי החברה וציוד 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 הניהול וביצוע השירותים בבניין... ברמה גבוהה כמקובל בפרויקטים מסוגו של הבניין". בסעיף 8.1 להסכם נכתב "... לעניין זה מובהר כי כל חומרי הניקיון, הטואליטיקה וכיוצא ב... יהיו באיכות מעולה... ויסופקו על ידי החברה ועל חשבונה...".



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים**

מס' תיק: 1/198/2021

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

47. מהראיות שוכנעתי שהיו הפרות רבות של ההסכם בהיבטים שונים. להלן אתייחס לחלק מההפרות, אשר די בהן כדי להראות שההסכם אכן הופר על ידי התובעת. הרושם הכולל שעלה מהראיות הוא שרמת השירותים שנתנו על ידי התובעת התדרדרה במהלך התקופה החוזית, ובמהלך שנת 2019 ושנת 2020 הייתה ירודה, תוך שהתובעת קיבלה התראות רבות וחוזרות מנציגי הנתבעת, אך לא פעלה באופן אמיתי כדי להעלות את רמת השירותים לרמה סבירה, ובוודאי לא לרמה גבוהה כפי שהתחייבה על פי ההסכם. למעשה עולה שלכל הפחות בחלק מהשירותים שהיה על התובעת לתת, היא חסכה בעלויות עד כדי פגיעה ממשית ברמת השירותים שנתנו.

נספח 6 לתצהירי הנציגות כולל התכתבות רבה בוואצאפ בין יואל כהן, נציג הנציגות, לבין דורון מויאל, מנהל התובעת. בנספח האמור קיימות התכתבויות רבות ביום, כמעט מידי יום, בטענות חוזרות על ליקויים משמעותיים בתחזוקה השוטפת 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-ו-8 שעות עבודה ביום ו, ובסעיף 5.7 סוכם כי העבודה תהיה על פי מפרט מסודר. כן סוכם בסעיף 5.12 להסכם שגגות הפרויקט ינוקו לפי הצורך אך לא פחות מפעמיים בכל שנה.

ביום 1.7.2019 כתב כהן למויאל שאינו מרוצה מרמת הניקיון, הגינון ועוד (עמוד 103 לראיות הנציגות). ביום 12.7.2019 עולה שכהן כתב למויאל מספר הודעות בטענה שהתובעת הפסיקה לנקות את הכניסה לאחד הבניינים, בשל שיפוץ שהחל באחת הדירות, ושדיבר עם אב הבית אבל הדבר לא עוזר, והעלה טענות באשר להתנהלות אב הבית. מויאל גלגל את האחריות לדייר המשפץ, אולם כהן הבהיר לו שכחברת ניהול הוא שאמור לטפל בכך (עמודים 104-105 לראיות התובעים). ביום 19.7.2019 שוב פנה כהן בנושא הניקיון וכתב ש"חדר המדרגות מלא אבק ולכלוך" ושוב הועלו טענות כלפי אב הבית שאינו מתפקד ובאשר לכך שהטיפול מול דייר משפץ צריך להיות של חברת הניהול (עמוד 105 לראיות התובעים). ב-30.7.2019 קיימת התכתבות לעניין היעדרו של עובד הניקיון בשעות המסוכמות (עמוד 109 לראיות הנציגות), ב-13.8.2019 לעניין אי קיום התחייבות לטיפול בחדר דואר (עמוד 110 לראיות הנציגות), ובהמשך אותו יום לאחר התכתבות בדבר אופן ביצוע תשלומים,



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים**

מס' תיק: 1/198/2021

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

אמירה של כהן למויאל שבמקום לנהל הוא מתווכח (עמוד 111 לראיות הנציגות).
ב14.8.2019 כהן כותב למויאל שבכל פעם שבדקים איפה עובד הניקיון לא מוצאים
אותו, למרות טענות מויאל שהעובד הגיע לעבוד (עמוד 111 לראיות הנציגות).

ניקוי גגות הפרויקט- בסעיף 5.12 להסכם נכתב כי כחלק מהשירותים על התובעת
לבצע "ניקוי גגות הפרויקט לפי הצורך אך לא פחות מפעמיים בכל שנה" הנושא
הוזכר במספר פניות בוואצאפ מכהן למויאל (ר' לדוגמה פניות מ20.8.2019,
1.9.2019 בעמודים 112, 113 לראיות הנציגות). מויאל טען בתשובתו לפניות
האמורות שהגגות ינוקו במהלך החודש. בחקירתו הודה מויאל שניקה רק חלק
מהגג, משום שיש רעפים, וכן מרזבים בקצה הרעפים שלא נוקו, משום שצריך להביא
חברה מיוחדת שתבצע את העבודה עם סנפלינג ואין לו רישיון לכך ועובדיו אינם
יכולים לבצע זאת. לטענתו, הדבר לא סוכם בהסכם (פרוטוקול הדיון מיום
16.5.2019 עמוד 14 שורות 32-37). מכיוון שההוראה בהסכם היא רחבה, ואינה
מחריגה גגות רעפים וכד' אני סבורה שהיה על התובעת לתת את השירות האמור
בהתאם להסכם. ההסכם לא קבע שהשירותים ינתנו על ידי עובדי התובעת דווקא,
ואין מחלוקת שהיו שירותים שהתובעת נתנה באמצעות חברות אחרות (כגון שירותי
הדברה). לפיכך התובעת הפרה את ההסכם בעניין זה.

תאורה - ב20.8.2019 כתב כהן למויאל שאב הבית פירק גוף תאורה בחניון ללא
רשות וכן שהתחייבותו להחליף את כל גופי התאורה ללדים לא בוצעה (עמוד 112
לראיות הנציגות). אכן בסעיף 5.30 להסכם התחייבה התובעת להחליף את התאורה
בחניון לתאורת לדים, ואין מחלוקת שהדבר לא בוצע (טענות התובעת הנוגע
להתחייבות זו ידונו בהמשך).

אב הבית וניהול כללי – כאמור לעיל במהלך יולי 2019 הועלו טענות באשר לאב
הבית, ונאמר שאינו מתפקד. ב4.10.2019 אף כתב מויאל לכהן שאחרי החגים יהיה
אב בית אחר (עמוד 122 לראיות הנציגות), אולם הדבר לא קרה בפועל, ואב הבית
כלפיו הועלו טענות רבות, המשיך להיות נוכח בבית המשותף עד ליציאת התובעת
מהמתחם.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים**

מס' תיק: 1/198/2021

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

ביום 5.3.2020 כתב כהן הודעת וואצאפ ארוכה למויאל בדבר הליקויים שאינם מטופלים לרבות לעניין החלפת נורות בחניון, היעדר ניקיון כנדרש במתחם בשבילים ובחדרי המדרגות ועוד (עמוד 131 לראיות הנציגות). בהמשך שוב נטען שהניקיון לא מבוצע כנדרש ושלב הבית יושב מעשן ולא עושה כלום (עמוד 132 לראיות הנציגות).

גם מתכתובת דוא"ל בין מויאל לנציגי הנציגות עולה שעלו טענות בדבר ליקויים מהותיים בתפקוד התובעת, כך לדוגמה בדוא"ל ששלח עמי לקס נציג הנציגות למויאל ביום 16.1.2020 נכתב שבעקבות פגישה של חברי הנציגות עם מויאל בטענה בין היתר להיעדר הדרכה לאב הבית, ביצע סיור אקראי של נציג הנציגות ב-2 בניינים בלבד ופורטו ליקויים רבים שנמצאו בהם (עמוד 214-215 לראיות הנציגות).

אציין שבחקירתו הנגדית טען מויאל שזו הפעם הראשונה (בחקירה) (!) שהוא שומע שהדיירים לא היו מרוצים מאב הבית באופן המצדיק החלפתו (עמוד 15 שורות 1-4). זאת בניגוד להתכתבויות שהיו עמו לאורך תקופה ארוכה, וכוונתו המפורשת להחליף את אב הבית. אני סבורה שיש בתשובתו זו כדי לייצג את יחסו הכללי של מויאל, מנכ"ל התובעת, לטענות הרבות, ברובן מוצדקות, שהועלו כלפיו לעניין רמה ירודה של השירותים שנתנו, וביתר שאת לקראת שנת 2020 (יחס שעלה גם מההתכתבויות הרבות עם נציגי הנציגות), של התעלמות ממהות הטענות ומהצורך לתת להם מענה מלא, ללא בדיקה יסודית של הקשיים שהועלו מולו, מה שהביא במקרים רבים למתן תשובות מיידיות ולא מבוססות, שלא נתנו מענה אמיתי לנטען. הדברים אף נטענו כלפי מויאל במפורש כעולה ממה שכתב לו כהן בוואצאפ מיום 4.10.2019 בנוגע לטענת אחד הדיירים שלא טופלה "...אבל שאתה יורה תשובות מהמותן בלי לבדוק ובלי להתאמץ דקה על תשובה נכונה ומדויקת וגם לצורך מתן תחושה לדייר שאתה מבין ומנסה" (עמוד 122 לראיות הנציגות).

48. בפסיקה נקבע שניתן לראות במצבור של הפרות כהפרה יסודית של ההסכם [ר' ע"א 262/86 **רוט נ' Deak & Co** פד"י מה (2) 353, 379 (1991)]. בענייננו אני סבורה שמצבור ההפרות העולות מראיות הנציגות מהווה הפרה יסודית של ההסכם, משום שלא ניתן לראות ברמת שירותים כאמור, ובתגובות התובעת לטענות בדבר ליקויים במתן השירות, כניהול סביר של שירותי התחזוקה בבית המשותף, ובוודאי שלא ניהולם ברמה גבוהה בהתאם להסכם. אך גם אם מדובר היה בהפרה לא יסודית,



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים**

מס' תיק: 1/198/2021

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

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

ביטול ההסכם

49. טענת התובעת שלצורך ביטול ההסכם היה צורך לקבל החלטה של הרוב הדרוש על פי סעיף 71 **לחוק המקרקעין**, נדחתה. כאמור לעיל, התובעת אינה מתחזקת כמשמעות מונח זה בחוק המקרקעין. התביעה דנן הוגשה כתביעה חוזית כלפי הנציגות, וכל כולה נסמכת על ההסכם שבין התובעת לנציגות, מבלי שנטען באופן כלשהו שקיימת התחייבות של מי מבעלי הדירות כלפי התובעת. התובעת אינה רשאית לאחוז בחבל משני קצותיו, מחד לטעון שהיא זכאית להתחייבויות החוזיות בהתבסס על ההסכם שנחתם מול הנציגות בלבד, ללא החלטת בעלי דירות על מינויה, דבר המהווה בסיס למינוי מתחזק, ומאידך לטעון שלא ניתן לסיים את ההתקשרות עמה על בסיס ההסכם, אלא שיש צורך בהחלטה של הרוב הדרוש של בעלי הדירות. יתר על כן, משעה שהתובעת ראתה בנציגות כמי שרשאית לפעול מולה בכל היבטי ההתקשרות בשם בעלי הדירות, ועולה שלא דרשה מעולם הסכמות של הרוב הדרוש של בעלי הדירות בין אם לצורך עצם ההתקשרות עמה ובין במענה להתראות שנשלחו לה על ידי הנציגות, היא מנועה מלשלול את זכות הנציגות לסיים את ההסכם עמה, ככל שישתבר שהפרה אותו. נוסף על כך, התובעת עצמה סבורה שההסכם הסתיים ביום 15.1.2021, מועד שאף לגביו לא קיימת כל החלטה של הרוב הדרוש של בעלי הדירות לצורך סיום התקשרות עם מתחזק.

50. בסעיף 7 להסכם נקבע שתקופת ההסכם היא ל-12 חודשים ולכל צד זכות לסיימו על פי הודעה של 90 יום מראש לפני מועד הביטול, וככל שלא תהיה הודעה כזו, יוארך ההסכם באופן אוטומטי לשנה. קיימת אי בהירות לעניין ניסוחם של סעיף 7.2 ו-7.3 להסכם באשר לאפשרות להודיע על ביטול ההסכם 90 יום מראש ולשאלה האם לאחר השנה הראשונה ניתן לבטל את ההסכם בהודעה מראש של 90 יום החל מכל מועד שהוא, או שרק בהודעה של 90 יום לפני תום אותה שנת התקשרות נוספת. איני מוצאת מקום להכריע במחלוקת שבין הצדדים בעניין זה, משום שמצאתי שהנציגות ביטלה את ההסכם כדין בשל הפרתו. עם זאת אבהיר שנייתי היא לקבל



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/198/2021

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

את פרשנות הנציגות, על פיה ניתן היה להודיע על ביטול 90 יום מראש מכל מועד שהוא לאחר תום השנה הראשונה, הן בשל העובדה שההסכם נוסח על ידי התובעת ועל כן יש להעדיף את פרשנות הנציגות, והן בשל העובדה שקיים הגיון לפרשנות זו בנימוק שניתן על ידי הנציגות (ר' לדוגמה סעיף 142 לתצהיר יואל כהן) על פיו בשל מערכת החשמל שהתובעת התחייבה להתקין בחניון בשנה הראשונה, הוגבלה האפשרות להודיע על ביטול ההסכם במהלך שנת ההתקשרות הראשונה בלבד.

51. מהראיות שהוצגו שוכנעתי שההסכם בוטל ביום 21.5.2020, בעקבות התראות שנשלחו לתובעת על ידי הנציגות, כפי שיפורט להלן.

52. בתחילת שנת 2020 שלחה הנציגות מכתבים לתובעת בהתראה על הפרת ההסכם (ר' סעיפים 132, 138, 139 לתצהיר יואל כהן מטעם הנציגות), ואף הפסיקה את ביצוע התשלומים לתובעת החל מפברואר 2020 בטענה שהיא אינה עומדת בהתחייבויותיה. במכתב ששלחה הנציגות ביום 21.4.2020 (נספח 47 לתצהיר יואל כהן) נכתב שניתנת לתובעת התראה של 30 יום לתקן את ההפרות וכי אם התובעת לא תמלא את הנדרש, יהא ההסכם בטל ומבוטל. עוד בטרם חלפו 30 הימים האמורים, הוגשה התביעה על ידי התובעת לבית משפט השלום, בדרישה לאכוף את ההסכם. בהחלטה שנתנה על ידי כב' השופטת בלהה יהלום ביום 18.11.2020 בבקשה לסעד זמני שהגישה התובעת, נקבע, בהסכמת התובעת, שעל התובעים (שכללו אז גם את חברי הנציגות שנתבעו באופן אישי) לשלם את החשבונות השוטפים של הבית המשותף נשוא הבקשה מיום הגשת הבקשה (4.5.2020) ושטענות לגבי חשבונות אחרים ידונו במסגרת בירור התביעה ככל שהדבר יידרש, זאת כל עוד התובעת נמצאת באתר.

53. לטענת הנציגות המכתב האמור מיום 21.4.2020 מהווה הודעת ביטול מותנית, מפני שבמסגרתו נתנה לתובעת הזדמנות לתקן את ההפרות, והנתבעת לא תקנה אותן, ועל כן יש לראות את ההסכם ככזה שבוטל לאחר תום תקופת ההתראה, ביום 21.5.2024, אף שלאחר המכתב האמור לא נתנה הודעת ביטול נוספת. לטענת התובעת, לא נתנה הודעת ביטול כנדרש על פי סעיף 8 לחוק החוזים (תרופות). אמנם, מי שהיו נציגי הנציגות בתקופה הרלוונטית לא הצליחו להראות בחקירתם הנגדית ששלחו הודעת ביטול לאחר המכתב האמור. הנציג אשר שרביט טען בחקירתו



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים**

מס' תיק: 1/198/2021

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

שההסכם בוטל ב-9.4.2020 או ב-21.4.2020 על פי המכתב האמור, ואמר שאינו זוכר האם הייתה הודעה מאוחרת יותר (פרוטוקול הדיון מיום 16.5.2024 עמוד 20 שורות 24-3), הנציג יואל כהן חשב שקיים מסמך שהוציא אשר שרביט לאחר המכתב מיום 21.4.2020 (עמוד 27 שורות 10-1) אולם לא נמצא מסמך כזה. עם זאת, אני סבורה שניתן לראות במכתב מיום 21.4.2020 כהודעת ביטול מותנית, ובהתנהלות התובעת לאחריו כמי שהבינה שזו כוונתו. לפיכך, בעניין זה אני מקבלת את טענת הנציגות, שההסכם בוטל ביום 21.5.2020.

הפסיקה הכירה בתוקפה של הודעת ביטול מותנית [ר' לדוגמה ע"א 81/89 גולן נ' **מדינת ישראל**, פד"י מה (3) 824, 831 (1991); גבראלה שלו, יהודה אדר "דיני החוזים – תרופות" (תשס"ט) בעמ' 641].

השתלשלות 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 שנטען שמדובר בהפרות יסודיות של ההסכם ועל כן בכוונת הנציגות לשלם רק על מחצית חודש פברואר, וככל שלא יתוקנו ההפרות, תשקול הפסקת ההתקשרות (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, כתב ב"כ התובעת ביום 14.4.2020 שהתנהלות הנציגות היא הפרה יסודית של ההסכם הגורמת נזקים לתובעת בשל אי העברת תשלומים והיא מסכימה לקיום פגישה לצורך הבהרת הטענות כלפיה רק בכפוף לכך שהנציגות תפקיד 100,000 ₪ בחשבון התובעת (עמודים 402-403 לראיות הנציגות).

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



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים**

מס' תיק: 1/198/2021

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

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

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

תגובת התובעת למכתב זה הייתה בהגשת תביעה כשבועיים לאחר מכן, תוך הגשת בקשה לסעד זמני שיורה לנציגות לשלם את התמורה החוזית. כאמור, בהסכמת 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 לתצהיר אשר כהן אשר לא נסתר). נכונותה של הנציגות לשלם את החשבונות השוטפים החל מחודש מאי 2020, מצביעה אף היא על כך שהנציגות ראתה בהסכם ככזה שבוטל.

מהאמור עולה שהתנהלות התובעת לאחר ההתראה מיום 21.4.2020 הייתה לנסות לאכוף על הנציגות את המשך ההתקשרות בניגוד לרצונה, ללא כל נכונות לתקן את ההפרות כפי שנדרשה במכתב האמור, אף שהתובעת 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 התנתה את המשך ניהול המו"מ בביצוע תשלום על ידי הנציגות כאמור לעיל, והנציגות מצדה לא הראתה כל נכונות לשלמו. בנסיבות אלו לא יכול להיות ספק שהתובעת הבינה שהנציגות אינה מעוניינת בהמשך ההתקשרות וכדי לנסות למנוע את ביטול ההסכם בפועל, הגישה תביעה לאכיפתו. לא כך מתנהל צד להסכם המעוניין לתקן הפרות. גם התעקשות התובעת לאכוף את ההסכם על אף טענתה שהתובעת מפרה אותו הפרה יסודית בשל אי תשלום התמורה החוזית, תמוהה, ומעלה ספק לעניין תום ליבה של התובעת לעניין ניסיונה לאכוף את ההתקשרות, במקום 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, הבהירה לנתבעת באופן שאינו מוטל בספק, שמבחינת הנציגות ההסכם בוטל.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים**

מס' תיק: 1/198/2021

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

במועדים שלאחר הגשת התביעה, דהיינו, לאחר שמבחינת הנציגות ההסכם בוטל, אכן עולה שככל שפנה מי מטעם הנציגות לתובעת בהיבטים הנוגעים לניהול הרכוש המשותף, הדבר לא היה בדרישה לעמוד בהוראות ההסכם, אלא תוך הבהרה שמבחינת הנציגות ההסכם בוטל. כך לדוגמה כתב שרביט, נציג הנציגות, במייל למויאל מיום 7.7.2020 "כנראה שלא הפנמת שהחווה בוטל אינו קיים ועבר מן העולם... בשלב זה, ולאור ביטולו של ההסכם הננו רואים אותך כמי שעושה את מלאכתו בהתנדבות..." (עמוד 170 לראיות הנציגות).

54. התובעת צירפה לתצהירה (עמודים 128-130 לראיות התובעת) מכתב מיום 2.8.2020 ששלח נציג הנציגות שרביט כמצורף להודעת וואצאפ ממנו למויאל ביום 2.10.2020, וטענה שהמכתב האמור מוכיח שגם הנציגות ראתה בהסכם כמסתיים ביום 15.1.2021. איני סבורה שיש במכתב האמור כדי להביא למסקנה הנטענת על ידי התובעת. נוסח הודעת הוואצאפ לה צורף המכתב האמור הוא כדלקמן: "שלום דורון, על מנת להסיר כל ספיקו של ספק מועבר אליך בשנית המכתב מיום 2.8.2020".

נוסח המכתב שצורף אליה, אשר אינו חתום ואינו כולל שם של גורם כלשהו בתחתיתו, הוא כדלקמן:

"הנדון: הודעה על סיום ההתקשרות.

1. בהתאם למכתבכם מיום 20.4.2020 ההסכם עמכם בוטל עקב הפרתו היסודית.
2. מבלי לגרוע מהאמור וכדי לא להסיר ספק הננו להודיעכם כי עפ"י הוראות החווה תוקפו פג בסוף שנה זו ואין בכוונת הנציגות להמשיכו.
3. אי לכך וללא קשר להודעת ביטול ההסכם מיום 20.4.2020 בגין הפרתו, חווה זה יבוא לסיומו בסוף שנה זו ולא יוארך".

כעולה הן מנוסח המכתב והן מנוסח הודעת הוואצאפ לה צורף, הנציגות לא חזרה בה מעמדתה כי ההסכם בוטל על פי המכתב מיום 20.4.2020 (הכוונה כנראה למכתב מיום 21.4.2020, שכן לא הוצג מכתב אחר בעניין). הצדדים היו בשלב זה בהליך משפטי שיזמה התובעת, תוך שעמדתה של התובעת 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



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים**

מס' תיק: 1/198/2021

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

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

55. לאור כל האמור, אני קובעת שההסכם בוטל ביום 21.5.2020. אין מחלוקת שהתובעת יצאה מהבית המשותף רק ב15.1.2021, לאחר שהחל ההליך המשפטי. כתב התביעה המתוקן, שהוגש לאחר יציאת התובעת, מתייחס לכל התקופה שעד יציאת התובעת.

56. העובדה שהנציגות לא התקשרה עם מתחזק או חברת ניהול אחרת במהלך התקופה שעד ליציאת התובעת מהמתחם ביום 15.1.2021, אין בה כדי להועיל לתובעת ולהראות שהנציגות ראתה בהסכם ככזה שממשיך להתקיים. מדובר בתקופה שבה היה הליך משפטי תלוי ועומד שנפתח על ידי התובעת, תוך שעובדי התובעת המשיכו להגיע לבית המשותף, והתובעת 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 שהתובעת הכבידה על יכולתה של הנציגות לשלם את התשלומים השוטפים, והתעקשה על המשך הגעת עובדיה למתחם, באופן שכניסה של חברה אחרת יכול היה ליצור בלבול והוצאות נוספות (ר' לעניין זה חקירת כהן מטעם הנציגות בפרוטוקול הדיון מיום 16.5.2024 עמוד 19 שורות 25-30 לעניין דרישה מעובד הניקיון לצאת מהמתחם והוראת מויאל לעובד שלא לצאת).



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים**

מס' תיק: 1/198/2021

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

57. לאור האמור, באשר לתקופה עד ביטול ההסכם ביום 21.5.2020 (להלן – התקופה החוזית) יש לבחון מהו חוב הנציגות על פי ההסכם, והאם היא רשאית לקזז ממנו סכומים כטענתה. באשר לתקופה שמיום 21.5.2020 ועד ליציאת התובעת מהמתחם ביום 15.1.2021 (להלן – התקופה שלאחר ביטול ההסכם), הנציגות אינה חולקת שבהיעדר הסכם עם התובעת, חלות עליה ההוצאות השוטפות לגופים חיצוניים (תשלומי חשמל, מעליות וכו') ויש לבחון האם נוסף עליהם, עליה לשלם שכר ראוי בגין עבודות ככל שבוצעו על ידי התובעת.

טענת הנציגות שהתובעת לא טענה כטענה חלופית שהיא זכאית לשכר ראוי לאחר ביטול ההסכם, ועל כן אין מקום לפסוק לה שכר כזה נדחית, שכן התביעה הוגשה כתביעה לתשלום עבור שירותים שלטענת התובעת נתנו בתקופה האמורה, ועל כן אף שנמצא שלא היה הסכם תקף בין הצדדים בנוגע לחלק מהתקופה, עדיין יש מקום לבחון האם מגיע לתובעת שכר עבור שירותים שנתנו בפועל.

התקופה החוזית - חוב שוטף של הנציגות

58. מכיוון שההסכם בוטל רק ביום 21.5.2020, הרי שהנציגות הפרה את חובתה לביצוע תשלומים שוטפים עד למועד זה. לפיכך, על הנציגות לשלם לתובעת את חובה עד לתום ההתקשרות החוזית דהיינו עד ליום 21.5.2020.

59. על אף שהתובעת טענה בכתב התביעה שהחוב השוטף שולם עד ליום 15.2.2020 בלבד, בהמשך הודתה כי החוב שולם 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 2/31 מחודש מאי 2020. לפיכך הסכום החוזי שעל הנציגות לשלם עומד על סך של **146,717 ₪** (54,950 * 2.67).

התקופה החוזית - תשלומים נוספים שנדרשו על ידי התובעת

60. בסעיף 58 לסיכומיה פרטה התובעת הוצאות נוספות שלטענתה על הנציגות לשלם לה. ראשית יובהר שעל פי סעיף 8.9 להסכם, עבודות הדורשות תשלום נוסף מעבר לתשלום החודשי, דורשות אישור מראש ובכתב מהנציגות. באשר לרכיבים המופיעים בסעיף זה, לא טענה התובעת וממילא לא הוכיחה שביקשה 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
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין**

מוצק לכך שאף התובעת 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 התובעת לתת (ר' סעיף 5.16 להסכם הכולל במסגרת השירותים "החלפת נורות בכל שטחי הבנין לרבות בחניה ובשטחים הציבוריים") ועל כן התובעת אינה זכאית לתוספת תשלום בגין רכיב זה.

באשר לטענה בדבר עלות נוספת בגין מעליות בסך של 74,880 ₪ - התובעת טענה ששילמה עלות מוגדלת לשינדלר עבור ביטוח מעליות, כדי שיכלול גם חלפים. אמנם ממכתב שצירפה התובעת בעמוד 220 לראיותיה עולה ששינדלר, במסגרת אישור תשלום לשרות מעליות, כתבה "שירות מקיף כולל חלפים" אולם בהמשך, הבהירה למנכ"ל התובעת בדוא"ל שיש טעות במכתב והוא אינו כולל חלפים (עמוד 494 לראיות הנציגות). מכל מקום, אין במסמכים שצירפה התובעת כדי להראות את מה שנטען על ידה לעניין תשלום גבוה יותר כדי שיכלול גם חלפים, ולהראות את ההפרש הנטען. יתר על כן, מנכ"ל התובעת הודה בחקירתו הנגדית שהסכום שדרש בגין תשלומים עבור מעליות כולל גם חודשים שבהם הנציגות היא ששילמה את החשבונות בגין המעליות (עמוד 10 שורות 47-49 עמוד 11 שורות 6-1). לפיכך התובעת לא הוכיחה ששילמה את הסכום הנטען.

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



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים**

מס' תיק: 1/198/2021

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

באשר לטענה בדבר הוצאות נוספות כמפורט בתצהיר מויאל בסך של 6,190 ₪ - 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 למה מתייחס הסכום (יש הפניה לנספח שאינו קיים). בתצהיר מויאל נטען לסכום גבוה יותר, בגין סולר לגנרטור, תיקון קצר חשמל ורכישת כדים ושתיילים, ונטען שהסכום הועמד על הסך הנ"ל בשל הסכום שצוין בכתב התביעה המקורי. מעיון בחשבוניות ובתעודות המשלוח שצורפו לתצהיר מויאל עולה שרק אחת מהן, על סך של 702 ₪ מיום 30.5.2019 מתייחסת לבית המשותף, ועוסקת בתיקון קצר חשמלי, ויתרתן אינה מתייחסת לפרויקט האמור, ולטענת הנציגות יתכן שהן מתייחסות לפרויקטים אחרים. בהיעדר הוכחה שהנציגות נדרשה לשלם את הסכומים האמורים בזמנים הרלוונטיים, הרי שהתובעת לא הוכיחה שמדובר בסכומים שהוצאו לצורך הבית המשותף נשוא ההליך (אציין שחשבונית אחת עוסקת בסולר, לא ברור עבור מה, אם כי על פי סעיף 5.18 להסכם מילוי סולר לגנרטור כלול בשירותים שעל התובעת לתלל עלויות נוספות). גם באשר לחשבונית בדבר תיקון הקצר החשמלי, לא נטען שהנציגות נדרשה לשלם על כך בסמוך למועד ביצוע העבודה, ולא פורט מהן נסיבות תיקון הקצר האמור, כך שנראה שהתובעת לא ראתה בנציגות כמי שאמורה לשלם את התשלום האמור. לפיכך הטענות בעניין זה נדחות. מרבית החשבוניות ותעודות המשלוח מתייחסות לרכישת צמחים והיבטים הנוגעים לגינון (אם כי לא ברור מהם שהן מתייחסות לבית המשותף דנן) אולם גם בהקשר זה סעיף 5.31 להסכם קובע כחלק משירותי התובעת שאינם דורשים תשלום נוסף, שתילה עונתית של שתילים עונתיים בכמות הנדרשת, ועל כן נראה שגם בעניין זה, בהיעדר דרישה מנציגות לתשלום בעת רכישת הציוד הנטען, נראה שגם התובעת עצמה סברה שהיא אמורה לשאת בעלויות אלו. לפיכך התובעת לא הוכיחה שהיא זכאית לתשלום הסכום האמור.

לאור האמור, טענות התובעת בגין רכיבים אלו נדחות.

התקופה החוזית - זכות הנציגות לקזז תשלומים

61. סעיף 20 **לחוק החוזים (תרופות)** מאפשר קיזוז חובות שהצדדים חבים זה לזה על פי החוק האמור. הפסיקה פירשה חובות כאמור גם כנזקים בגין הפרת חוזה [ר'



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים**

מס' תיק: 1/198/2021

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

לדוגמה ע"א 544/81 קיהל נ' סוכנות מכוניות, פד"י לו (3) 518, 523 (1982)). מכיוון שהנציגות היא שטוענת לנזקים שנגרמו לה בגין ההפרות, הנטל על הנציגות להוכיח נזקים כאמור.

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

"נראה כי רצוי להימנע מלקבוע מבחנים קשיחים לחלוקת הנזק ובמקום זאת להיעזר בשורה של מבחני עזר וקריטריונים שיסייעו בחלוקה 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 בפעולותיו של כל אחד מהם, ויש להשוות את התרומה הסיבתית של כל אחת מההפרות לנזק. במקרים מסוימים יש מקום להבחין בין המשקל שניתן לאינטרס ההסתמכות של הצדדים לבין זה הניתן לאינטרס הציפייה. במקרים אחרים יש מקום לבחון אם מטעמים של מדיניות משפטית ראוי להטיל על צד אחד לחוזה אחריות רבה יותר. שיקולים אלו ואחרים יובאו בחשבון כשהמטרה היא חלוקה צודקת של הנזק בהתחשב במאפייניו של המקרה הנדון".

63. באשר לתשלומים שמבקשת הנציגות לקזז מסכום החוב בשל נזקיה הנטענים, הדברים פורטו בסעיף 149 לתצהיר כהן. בהיעדר ראיות מפריכות מטעם הנציגות באשר לפירוט עלות השירותים שנתנו בתקופה החוזית כפי שפורטו בנספח לתצהיר מויאל (עמוד 274 לראיות התובעת) אני מקבלת, לצורך הבסיס להערכת נזקי הנציגות, את העלות המשוערת של כל אחד מהשירותים כפי שנטענה על ידי התובעת :

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



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים**

מס' תיק: 1/198/2021

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

לאחר 4.10.2019 כאמור לעיל, ושוכנעתי שהייתה מודעת לתפקודו הלקוי, ולא עשתה זאת, ועל כן נגרם נזק לנציגות בגין תפקוד לקוי של אב הבית, שעיקרו ליקויים ברכוש המשותף שלא טופלו בזמן או שלא טופלו כלל. לפיכך אני מוצאת מקום להעריך את הנזק שנגרם לנציגות בגין העדרו של אב בית מתאים לתקופה שמנובמבר 2019 (המועד שבו אמור 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, מויאל העריך את העלות החודשית של עבודתו בסך של 12,500 ₪ לחודש. בהקשר זה דוחות הנוכחות שהועברו כוללים גם שעות עבודה שבוצעו בסופו שבוע במקום אחר, מבלי שהדוח מפרט מהי ההפרדה בין השעות שבוצעו עבור הבית המשותף לבין אלו שבוצעו במקום אחר, אף שמחקירת זנו 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 יום יומי, אם כי היה קושי לעיתים לאתר אותו במהלך שעות העבודה. בהקשר זה לא מצאתי בסיס בהסכם לטענת הנציגות שהיה על התובעת להמציא לה אישור בודק שכר. בנוסף, הועלו טענות באשר לכלוך באזורים מסוימים, ובחלק מהמקרים נראה שהעובד נשלח לנקותם בהמשך. בפועל הנציגות לא העסיקה עובד ניקיון אחר או נוסף מטעמה. בנסיבות אלו שוכנעתי שיש לראות במרבית עבודת הניקיון ככזו שבוצעה, גם אם באופן לקוי. מכיוון שאף שעלו טענות בנוגע לניקיון ולנוכחותו של עובד הניקיון עוד בשנת 2019, לא מצאתי שהנציגות פנתה בטענה כוללת באשר לאיכות הניקיון עד למכתבה לתובעת מיום 26.2.2020, להבדיל מטענות נקודתיות שעלו במועדים שונים קודם לכן, אני קובעת שהנציגות הוכיחה פגיעה הניתנת לפיצוי בהקשר זה רק מאותו מועד, שעיקרה רמת ניקיון לא מספקת. לפיכך אני קובעת שהנציגות זכאית לפיצוי של 30% מעלות עובד הניקיון באשר לתקופה שמ26.2.2020 ועד 21.5.2020 ובסה"כ לסך של **11,250 ₪** (30% מ12,500 ₪ לחודש, כפול 3 חודשים).

3. באשר להדברה, הנציגות טענה שבוצעה הדברה אחת במקום 5 או 6, וזאת רק בשנת 2020. התובעת טענה שבוצעו הדברות בהיקף הנדרש. מאחר שהנציגות לא הראתה שהעלתה טענות במהלך תקופת ההסכם באשר לאי ביצוע הדברות,



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים**

מס' תיק: 1/198/2021

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

למעט דרישות שבעקבותיהם בוצעה הדברה, ולא הציגה כל ראיה התומכת בטענה שההדברות הנדרשות לא בוצעו, לא עלה בידה להרים את הנטל לנזק הנטען, ועל כן הטענה נדחת.

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

5. באשר לעלות נורות, מויאל העריך את העלות ב-100 ₪ לחודש. לא הוכח שהנורות שמויאל השתמש בהן היו רק אלו שפירק מהחניון, ומקבלה שהציגה הנציגות עבור החלפת נורות והיבטים הקשורים בתאורה שהיא נשאה בהם מחודש אפריל 2020 ואילך, עולה שהחלפת הנורות שנדרשה במתחם כללה לא רק נורות כגון אלו שפורקו בחניון (סעיף 159 ונספח 53 לתצהיר כהן). לכן הטענה בדבר הזכות לקזז רכיב והיקף הנזק בעניינה לא הוכחו על ידי הנציגות, ועל כן הטענה נדחת.

גם הטענה בדבר קיזוז העלויות שנשאה בהן הנציגות החל מאפריל 2020 נדחת, שכן מדובר בעלויות המסתמכות על קבלות מסוף שנת 2020, דהיינו, כחצי שנה לאחר ביטול ההסכם, ולא קיימת ראיה באשר למועד בו החלו התקלות שתוקנו והמועד בו תוקנו.

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



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים**

מס' תיק: 1/198/2021

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

פירק חלק נכבד מהנורות בחניון כדי לחסוך בעלויות חשמל, כך שבפועל ביצע פעולה לצורך כך, אך לא את זו שהתחייב לה, אלא פעולה שלא הייתה מקובלת על הנציגות. יתר על כן, התחייבותו של מויאל לאמור הוזכרה מספר פעמים על ידי נציגי הנציגות בהתכתבות עמו, ולא עולה כי כפר בהתחייבות זו במענה לאותן פניות (ר' לדוגמה פניות יואל כהן מטעם הנציגות למויאל באמצעות הוואצאפ ביום 20.8.2019 בעמוד 112 לראיות הנתבעת). אציין שההתחייבות האמורה חלה כבר בשנה הראשונה להתקשרות, כאשר אין מחלוקת שניתן היה לסיים את ההסכם על פי הודעה מראש כבר בתום השנה הראשונה, כך שהתובעת אינה יכולה לטעון שיש להפחית מהעלות של ביצוע ההתחייבות האמורה סכומים כלשהם בשל סיום מוקדם של ההתקשרות.

באשר לסכום שמבוקש לקזזו, הנציגות הציגה הצעת מחיר להחלפת התאורה בחניון בסך של 60,000 ₪ (ללא מע"מ) (עמוד 466 לראיות הנציגות). על פי אותה הוצעה מדובר בהספקה ובהתקנה של גלאי תנועה, סידור לוח החשמל בהקשר זה, והספקה והתקנה של נורות לד. מויאל טען שהעלויות לביצוע עבודה זו פחותות, ועומדות על סך של 7,000 ₪ בלבד (ללא מע"מ) בהסתמך על הצעה שצירף כנספח ל לתצהירו (עמוד 293 לראיות התובעת). אולם בניגוד להצעה שהציגה הנציגות, מדובר בהצעה לקונית ללא פירוט מספק. בין היתר בהצעה האמורה לא פורטו מספר החיישנים ומספר הנורות, וכן נכתב שהסכום מתייחס ל"עלות העבודה", דבר שמעלה ספק ממשי באשר להיותה כוללת גם חומרים כטענת מויאל. בנסיבות העניין, הנציגות לא העידה גורם מקצועי כלשהו באשר לעלות הנטענת, ועל כן לא הוכיחה שהיא זכאית לקיזוז הסך של 60,000 ₪. באשר לסך של 7,000 ₪ על פי הצעת המחיר שהציגה התובעת, שוכנעתי שהוא מתייחס לעלות העבודה בלבד, וזאת בניגוד 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 שהציגה התובעת את עלות החומרים. בחקירתו הנגדית השיב מויאל שלהערכתו עלות נורת לד היא 10 ₪ ועלות חיישן היא בין 100 ל- 150 ₪. אני סבורה שמויאל העריך בחסר את העלויות, אולם הנציגות לא הוכיחה עלויות אחרות, ועל כן אסתמך בעניין זה על ההערכה של מויאל. באשר לכמות הנורות והחיישנים, ובהסתמך על הצעת המחיר שקיבלה הנציגות ובהיעדר התייחסות לעניין על ידי



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים**

מס' תיק: 1/198/2021

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

מויאל, עולה שמדובר ב1999 נורות וב32 חיישנים (עבור 15 בניינים כפול 2 קומות, ועוד 2 יחידות ברמפות). לפיכך יש להוסיף על הסך של 7,000 ₪ סך של 1990 ₪ (199 נורות כפול 10 ₪ לנורה) בגין נורות וסך של 4,000 ₪ בגין חיישנים (32 חיישנים כפול 125 ₪ לחיישן). סה"כ מדובר בסך של 12,990 ₪. באשר לטענת מויאל שהתובעת היתה רשאית לפרק את המערכת בסיום ההתקשרות, הרי שעלות פירוק והשבת המערכת למצב קודם, ככל שהיו מבוצעות, בהנחה שעלותן דומות לעלות התקנה, עולה על עלות החומרים, ועל כן איני מוצאת מקום להתחשב בכך.

באשר לחשבונות החשמל, הנציגות טענה שמויאל צמצם את התאורה בחניון כדי להפחית בעלויות החשמל, כאשר חשבון החשמל של החניון היה כ-3,000 ₪ לחודש, ועל כן החשבון אמור היה להיות כפול, ויש לקזז את היתרה המשווערת בסך של 3000 ש"ח. מאידך עלה כי התאורה דלקה לאורך כל שעות היממה (שכן מויאל לא התקין חיישני תנועה), לפיכך קיים קושי לבצע הערכה על עלות החשמל ככל שהיו מותקנים חיישנים 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 נדחת.

7. באשר לביטוח, מבקשת הנציגות לקזז את הפער בין עלות הביטוח שסופקה לעלות הביטוח שעליו הוסכם המוערכת בסך של 12,500 ₪. לא הובאה מטעם הנציגות ראיה התומכת בעלות הנטענת ולא הובהר על מה מבוססת ההערכה, ולכן הטענה לעניין רכיב זה נדחת.

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



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/198/2021

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

9. באשר למרכיב הרווח של התובעת, שהוערך על ידי התובעת בסך של 3,500 ₪ לחודש, נטען על ידי הנציגות שיש לקזזו שכן בפועל התובעת לא ניהלה את הנדרש, ולא ביצעה את מטרת ההתקשרות שהיא חסכון בזמנם היקר של הדיירים. אמנם נכון שעולה שנפלו ליקויים רבים בניהול הפרויקט על ידי התובעת, אולם לא התרשמתי שהתובעת לא ניהלה כלל, אלא שניהלה את הפרויקט באופן לקוי, ובפועל יש בפיצויים שפורטו לעיל כדי לתת מענה לליקויים שנוצרו כתוצאה מהניהול הלקוי. אם הנציגות הייתה סבורה שהתובעת לא מנהלת כלל את הפרויקט, הרי שהיה באפשרותה להודיע על הפרת ההסכם ולבטלו בשלב מוקדם יותר, אולם היא לא עשתה זאת. לפיכך הטענה בדבר רכיב זה נדחתה. כן נדחתה גם הטענה בדבר עלות שכר ריאלית של חברי הנציגות, שכן חברי הנציגות פעלו בהתנדבות וללא שכר. כמו כן לאור אופי ההסכם בו התקשרו עם התובעת, שעיקרו מחיר כולל לשירותים רבים, להבדיל מרכישת שירותים שעלותם ידועה מראש, תוך תשלום לתובעת לפיקוח על ניהולם, אין מנוס מביצוע פיקוח מטעם הנציגות על עצם ביצוע השירותים ועל איכותם.

10. באשר לעלויות קווי הטלפון במעליות, עלה שאף אם קווי הטלפון במעליות לא פעלו, הרי שהתובעת שילמה את עלותם (ר' נספח כא לתצהיר מוילאל), ועל כן לא הרוויחה מכך, וכן הנציגות לא הוכיחה נזק בהקשר זה. לפיכך הטענה נדחתה.

11. באשר לניקוי 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 שעד ביטול ההסכם, מהראיות עולה שהנציגות שילמה תשלומים שוטפים כדלקמן:

1. חשבון המעלית ששולם החל מחודש מרץ 2020 (עמוד 425 לראיות 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 2/31 מחודש מאי, עומד על סך של 27,470 ₪ (122,090 לחלק ל-12 כפול 2.7).



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים**

מס' תיק: 1/198/2021

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

הסכום האמור היה צריך להיות משולם על ידי התובעת על פי ההסכם, ועל כן הנציגות רשאית לקזז אותו מהחוב.

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

על כן בכל הנוגע לתשלומים שוטפים, מכיוון שבתקופת ההסכם היה על התובעת לשלם את תשלומים כאמור, הרי שנציגות רשאית לקזז את הסכומים ששולמו על ידיה לחברת המעליות.

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

התקופה שלאחר ביטול ההסכם - תשלומים שוטפים ששילמה הנציגות

66. הצדדים חלוקים בשאלה האם הנציגות שילמה את כל התשלומים השוטפים מאז חודש מאי 2020 או שרק את חלקם. המחלוקת נובעת בין היתר מטענת הנציגות שהתובעת הציגה לה חשבונות שוטפים שלכאורה שילמה עבור הבית המשותף, אולם החשבונות כללו תשלומים בגין פרויקטים נוספים. הנציגות אינה חולקת על כך שהיה עליה לשלם את התשלומים השוטפים לאחר ביטול ההסכם. הדבר אף עוגן בהחלטה מיום 18.11.2020 שנתנה על בסיס הסכמת הנציגות. על כן ככל שעולה שתשלומים כאמור או חלקם שולמו על ידי התובעת, הרי שעל הנציגות לשלם, שאחרת מדובר בהתעשרות שלא כדין.

67. מהחלטת בית משפט השלום מיום 1.6.2021, לעניין העברת ההליך, אשר עסקה גם בעניין בקשתה של התובעת על פי פקודת בזיון בית המשפט, עולה שלא ניתן היה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/198/2021

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

לקבוע במועד מתן ההחלטה האם החשבונות האמורים שולמו על ידי התובעת בשל האופן בו התובעת הציגה את האסמכתאות לפיהן שילמה לטענתה את החשבונות. בנסיבות האמורות קבע בית המשפט ששאלת קיום או אי קיום ההחלטה לעניין התשלומים תתברר בהליך גופו (פסקה 24 להחלטה).

68. מהראיות עלה שהנציגות ביקשה לשלם את התשלומים השוטפים שחלו לאחר ביטול ההסכם, אולם התובעת הכבידה על העברת הוראות הקבע לביצוע התשלומים על שם הנציגות, וכן העבירה לה חשבוניות שכללו תשלומים שאינם נוגעים לבית המשותף, ללא הפרדה בין התשלומים (ר' תגובת הנציגות לבקשה על פי פקודת בזיון בית המשפט בעמודים 430-437 לראיות הנציגות). התובעת אינה מתכחשת לכך שהתנגדה לביצוע התשלומים על ידי הנציגות (נספח 48 לתצהיר הנציגות בעמודים 412-413 לראיות הנציגות, סעיף 71 לסיכומי התובעת). לטענת הנציגות, באשר לתשלומים שוטפים שחלו מחודש מאי ועד להעברת הוראות הקבע על שם הנציגות, בוצעה התחשבות עם התובעת, ובוצעו החזרים לתובעת בגין תשלומים ששולמו על ידה, כך שהפועל הנציגות היא ששילמה תשלומים אלו החל מחודש מאי 2020 (ר' סעיף 141 לתצהיר שרביט וחקירתו הנגדית בפרוטוקול הדיון מיום 16.5.2024 עמוד 29 שורות 31-49 עמוד 30 שורות 1-13). מכיוון שמדובר בתקופה שלאחר ביטול ההסכם, הרי שעל התובעת להוכיח שהיא זו ששילמה את התשלומים, ולהוכיח את הסכומים ששולמו על ידה.

69. החשבונות השוטפים כעולה מתצהיר מויאל כוללים חשבונות עבור מעליות, בזק, חשמל עד למועד העברת החשבונות על שם הנציגות (החשבונות הועברו על שם הנציגות ביום 17.12.2020 מלבד חשבון החניון שהועבר ביום 2.8.2020) תסקירי מעליות ותחזוקת גנרטור. מויאל טען בסעיף 64 לתצהירו שהתובעת שילמה את כל החשבונות האמורים עבור כל שנת 2020, אולם בפועל עולה שנפלו אי דיוקים, בלשון המעטה, בטענה זו.

באשר למעליות, עולה כי בניגוד לטענת מויאל, כל התשלומים עבור המעליות החל מביטול ההסכם (ועוד קודם לכן) שולמו על ידי הנציגות (סעיף 126 לתצהיר כהן ועמודים 425-427 לראיות הנציגות). התובעת אמנם נתנה שיקים לחברת המעליות,



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים**

מס' תיק: 1/198/2021

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

אך מחקירת 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 מתגובת הנציגות לבקשה על פי פקודת ביזיון בית המשפט שהוגשה בסמוך לאחר יציאת התובעת מהמתחם (עמודים 430 – 443 לראיות הנציגות), שהתובעת המציאה לה חשבוניות שהתייחסו גם לתקופה שקדמה להגשת התביעה (לפני ביטול החוזה) וגם לתקופה שלאחריה. הנציגות מצדה לאחר שבדקה את החשבונות, הסכימה לתשלום סך של 6,453 ₪ (לאחר שהפחיתה חובות פיגורים שנדרשו מהתובעת בשל עיכובים בתשלום) והכינה שיק בעניין, אשר עד להגשת אותה תגובה, לא נלקח על ידי התובעת.

התובעת מצדה הפנתה בעניין באופן כללי לנספחים שצורפו לתצהיר מויאל (עמודים 163-204 לראיות התובעת) הכוללים דרישות תשלום רבות מחברת חשמל, חלקן לתקופה שקדמה לביטול ההסכם, ומתייחסים אף לתקופה שבה אין מחלוקת שהנציגות שילמה את שכרה של התובעת. בנוסף צורפו צילומי שיקים וקבלות מחברת חשמל, אולם לא ניתן להבין מהנספחים האמורים מהו הסכום ששולם לטענת התובעת על ידה, החל ממועד הגשת כתב התביעה המקורי (הסמוך לביטול ההסכם) שממנו נקבע שעל הנציגות לבצע את התשלומים.

בנוסף עלה מהראיות שהתובעת איחרה לעיתים קרובות בביצוע תשלומים, כך שקיים קושי להבין מהאסמכתאות שצירפה לעניין ביצוע תשלומים, מהו המועד אליו מתייחסים אותם תשלומים, ואף מויאל מטעם התובעת התקשה להסביר בחקירתו הנגדית לאיזו תקופה מתייחסים תשלומים שביצעה התובעת, אשר אסמכתאות לגביהם צורפו לתצהירו (ר' לדוגמה פרוטוקול הדיון מיום 16.5.2024 עמוד 8 שורות 48-16).

בנסיבות אלו, התובעת לא הוכיחה מהם תשלומי החשמל השוטפים ששילמה ממועד ביטול ההסכם, ואשר לטענתה לא הושבו לה על ידי הנציגות.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים**

מס' תיק: 1/198/2021

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

באשר לחשבוניות בזק עולה כי התובעת דרשה סך של 762.66 ₪ שהנציגות הסכימה לשלם (כעולה מתגובתה לבקשה על פי פקודת בזיון בית המשפט) ונכללו בשיק שהכינה הנציגות לתובעת.

מחקירת נציג הנציגות עלה שהוכן שיק על ידי הנציגות, לאחר שכל החשבוניות נבדקו, כפי שאף עולה מתגובת הנציגות לבקשה על פי פקודת בזיון בית המשפט. בנסיבות אלו, התובעת לא הוכיחה את הסכומים הנטענים על ידה, ועל כן אני קובעת שהיה על הנציגות לשלם לה את הסכום בו הודתה שעליה לשלם החל מחודש מאי 2020, על סך של **7,215 ₪** (עמוד 461 לראיות הנציגות). מפסקה 26 להחלטת בית המשפט מיום 1.6.2021 עולה שהתשלום האמור אכן בוצע.

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

התובעת לא צירפה אסמכתאות לביצוע תשלומים נוספים שוטפים לתקופה שלאחר ביטול ההסכם או לאחר הגשת כתב התביעה המקורי, ועל אף החלטת בית המשפט כאמור לעיל, לא הוכיחה מהם הסכומים ששולמו על ידה כתשלומים שוטפים לאחר המועד שבו נקבע כי תשלומים כאמור מוטלים על הנציגות. מהראיות אף עלה שהתובעת הקשתה על הנציגות להעביר את הוראות הקבע על שם הנציגות, כך שככל שנשאה בהוצאות בעקבות כך, הרי שהדבר נובע מהתנהלותה, שעה שיכולה הייתה להקטין את נזקיה (ר' לדוגמה חקירתו הנגדית של מויאל בפרוטוקול הדיון מיום 16.5.2024 עמוד 9 שורות 14-35).

במאמר מוסגר אוסיף שצורפו אמנם אישורים לעניין תסקירי מעליות מיום 24.9.2019 התקפים עד ליום 23.9.2020, אך לא צורף התשלום ששולם עבורם, ולא החלק היחסי שהיה על הנציגות לשלם ממועד ביטול ההסכם (עבור 4 חודשים).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/198/2021

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

70. לאור כל האמור התשלומים השוטפים שעל הנציגות לשלם לתובעת שנוגע לתקופה שלאחר ביטול ההסכם עומדים על סך של 849 ₪.

התקופה שלאחר ביטול ההסכם – שכר ראוי לתובעת

71. התובעת טוענת שהיא זכאית לשכר ראוי בגין התקופה האמורה בשל השירותים שנתנו על ידה בפועל. אין מחלוקת שהתובעת אכן המשיכה לתת שירותים גם לאחר ביטול ההסכם, אם כי קיימת מחלוקת לעניין היקפם ואיכותם. בנסיבות אלו על הנציגות לשלם לתובעת, מכח דיני עשיית עושר ולא במשפט, שכר ראוי שישקף את שווי התעשרותה מהשירותים שקיבלה, תוך הפחתה הנובעת מחוסר תום לב של התובעת, אשר נאמר לה מפורשות שהיא מתבקשת להפסיק את מתן השירותים, ולמרות זאת כפתה על הנציגות המשך מתן שירותים כאמור. מכיוון שמדובר בתקופה שבה לא היה קיים הסכם תקף בין הצדדים, הרי שעל התובעת להוכיח מה השירותים שנתנו על ידה ומה שווים.

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

73. אב בית - בתקופה האמורה נשלחו טענות חמורות למויאל בעניין אב הבית, כפי שעולה מהתכתבות מיום 23.7.2020, 18.9.2020, 25.9.2020 ו-29.10.2020 (עמוד 135 לראיות הנציגות) הכוללות טענות על ריח עישון בלתי נסבל בשל עישון של אב הבית שעובר כל גבול, לרבות הזכרת התחייבות מויאל להחליף את אב הבית שלא בוצעה ואף דרישה שאב הבית לא יופיע יותר באתר משום שנתפס מטיל את מימיו באחד העצצים. משכך, אף שעולה שאב הבית נכח במקום, לא הוכח על ידי התובעת שניתן על ידו שירות המצדיק תשלום. לפיכך התובעת 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 נטען שהוא עסק בצילום האתר לבקשת מויאל, וכי המקום היה מלוכלך (ר' פניה משרביט לדורון מיום 20.7.2020 בעמוד 298 לראיות הנציגות). בנסיבות אלו, אני מעריכה את שווי ההתעשרות 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
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין**

התובעת על פי עמוד 273 לראיותיה (העומדת על סך של 12,500 ₪), דהיינו בסכום חודשי של 8,750 ₪. לפיכך, וכן בשל העובדה שלא נטען שהנציגות שילמה עבור 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 שילמה עבור ביטוח עד סוף שנת 2020, אולם התובעת לא הוכיחה מהו התשלום ששילמה עבור הפוליסה, וממילא לא הוכיחה מהו הסכום שבו התעשרה הנציגות החל מביטול ההסכם בגין הפוליסה.

76. שירותי משרד – בתצהיר זנו, מנהלת משרד התובעת נטען שהתובעת המשיכה לתת שירותי משרד עד 15.1.2021, והיא צירפה לתצהירה 3 התכתבויות במייל שנערכו במחצית השנייה של שנת 2020 כדי להראות שדיירי הפרויקט המשיכו לפנות אליה בבקשה לטיפול בתקלות. אולם גם מ-3 הפניות שצורפו, עולה שרק אחת מהן, להחלפת מספר טלפון בחניון, טופלה על ידי התובעת (עמוד 299 לראיותיה). דווקא מיעוט הפניות שעלה בידי התובעת להציג, לעומת הכמות הרבה של הפניות שעולה מהתכתבויות הוואצאפ שבין נציגי הנציגות למויאל לפני ביטול ההסכם (נספח 6 לתצהירי הנציגות) מעיד על הקושי מצד התובעת להוכיח שירותים שנתנו בפועל בתקופה שלאחר ביטול ההסכם. לפיכך התובעת לא הוכיחה שהיא זכאית לשכר ראוי בהקשר זה, ובכל מקרה לא הוכיחה את היקפו.

77. באשר ליתר השירותים הנטענים, לא הוכח על ידי התובעת שנתנו, וממילא לא הוכח גם השכר הראוי שיש לתת בגין שירותים כאמור, ככל שאכן נתנו. על כן התובעת אינה זכאית לשכר ראוי בגינם. אציין בהקשר זה שלהבדיל מתקופת ההסכם שבה עלה שהייתה התכתבות ענפה בין נציגי הוועד למויאל, תוך דרישות לביצוע עבודות שונות, בתקופה שלאחר ביטול ההסכם לא הייתה קיימת התכתבות מסוג זה, מה שמחזק את ההבנה שהתובעת ביצעה פעולות מינימליות, או כפי שכתב חבר הנציגות לקס בדוא"ל מיום 6.7.2020 (עמוד 299 לתצהירי הנציגות): "מדי פעם אתה "עושה קולות" של נוכחות בדמות מכתב פה ושם, אך נוכחותך אינה נראית הפרויקט בכלל...". במצב דברים זה, בוודאי שהתובעת גם אינה זכאית למרכיב רווח, הן משום שעל הנציגות לשלם רק את שווי התעשרותה מהשירותים שנתנו, ולא מעבר



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/198/2021

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

לכך, והן משום 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 ₪.

סיום

79. לאור האמור התביעה מתקבלת חלקית.

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

בנוסף, על הנציגות לשלם לתובעת שכר ראוי ותשלומים בגין חשבונות לתקופה שלאחר ביטול ההסכם בסך של 70,849 ₪, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום 15.1.2021 ועד מועד התשלום בפועל.

80. באשר להוצאות ההליך, מכיוון שבכתב התביעה המתוקן נתבע סך של 819,766 ₪ (ממנו יש להפחית כ-10,000 ₪ בגין סכומים שלא הותר תיקון התביעה בנוגע אליהם), ונמצא שעל הנציגות לשלם סכום נמוך בשיעור ניכר מהסכום שנתבע, תוך שהיה עליה להתמודד עם טענות רבות שנדחו, וכן לאור התנהלותה של התובעת בין היתר כעולה מההחלטה לעניין האופן בו הוגש כתב התביעה המתוקן, והגשת התביעה מלכתחילה 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
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין**