



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/390/2021

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

לפני כבוד מפקח על רישום מקרקעין
אורן שלומאי

תובעים	
	קבוצת אהרון ייזום והשעות בע"מ
1	
2	נ.ר אהרון ובנו שיוק מוציא בנייה בע"מ
3	אהרון משה
4	אהרון עופר
5	פרידמן-אהרון נגה
	באמצעות עו"ד בן דור רז מטרי, מאירי, וכט ושות', עורכי דין רחוב אריאל שרון 4 גבעתיים טל': 03-6109000 פקס: 03-6109009

נגד

נציגות הבית המשותף - מגדל "אפטאון"

נתבעת

באמצעות עו"ד כהן חיים
השכמה 2, אзор טלי: 050-6688388 ;
עו"ד בומל עירד
המרד 29, תל אביב - יפו
טל': 03-6812245 פקס: 03-6812246

פסק דין

1. עניינו של פסק הדין בתביעה לسعد הצהרתי לפיו הסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין
 מבוטל.

הרקע לתביעה

2. עניינו בבית הראוי להירשם כבית משותף ברוחב ניסנבוים 37 בת ים, הרשות כגוש 7129
 וחלקה 134 והידוע בשם "אפטאון בת ים" (להלן: **הבית המשותף או הפרויקט**). מדובר
 בפרויקט מורכב הכולל מגדל מגורים בן 47 קומות כולל 184 דירות (להלן: **מגדל
 המגורים**), מגדל משולב הכוללת שטחי מסחר, קומות משרדים ודירות מגורים ו- 6 קומות

מס' תיק: 4/390/2021

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

של חנינאים ומרתפים, כאשר שימושו של מגדל המגורים בשתי קומות של החניון (להלן: **החניון**).

3. התובעת 1 היא קבוצת אהרוןיא אשר יזמה את הקמתו של הפרויקט ובמועד הגשת התביעה היו בבעלותה מספר דירות מגורים בפרויקט וכ-81% מסך החניות בחניון (להלן: **חברת אהרוןיא**). התובעים 2-5 הם בעליים במשותף במקרקעין כאשר התובע 3, משה אהרוןיא, הוא בעל מניות ומנהל בחברת אהרוןיא.
4. הנتابעת היא נציגות הבית המשותף [בamar מוסגר יזכיר שלתובעים טענות לגבי מעמדה החוקי של הנציגות הנוכחית, אך לצורך היליך זה היא תכוונה להלן גם: **הנציגות**].
5. לשלהות התמונה יזכיר כי את מגדל המגורים מנהלת ביום חברת "סמארט סטפ" (להלן: **חברת ניהול**) אשר החליפה בתפקידה את חברת נכסים אריאל אשר שימשה כחברת ניהול/גוף מתחזק של הבית המשותף במשך שנה עד החדש מאי 2020. אין מחלוקת כי חברת ניהול משמשת היום רק למגדל המגורים, אך הצדדים חולקים בעניין מעמדה החוקי כחברת ניהול גרידא או כגוף מתחזק על פי הגדרתו בסעיף 71(ב) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: **חוק המקרקעין**), ולענין זה ATIICHET להלן.

הסכם הפשרה

6. לב התביעה שהוגשה על ידי התובעים ביום 13.12.2021 הוא הסכם פשרה שהצדדים לו הם: התובעים, נציגות ניהול ואשר קיבל תוקף של פסק דין ביום 4.8.2021 (להלן: **הסכם הפשרה**).
7. הרקע לעירication הסכם הפשרה הוא מחלוקת חוזרות ונשנות בין הצדדים בנושא ניהול הבית המשותף ותשולםם שהצדדים לכארה חייבים זה לזו, בגין הוגשו מספר תביעות לערכאה זו (בין היתר; תיקים 4\250\2020 ; 4\26\2021 ; 4\88\2021). בעקבות מספר דיונים שנערכו לפני בתיקים אלו, הצatty לצדדים לנחל מוו"מ להסכם פשרה שעקרונותיו הותוו בינלאומי. הצדדים הגיעו להסכם פשרה שנערך ונחתם ביום 3.8.2021, כאשר בסעיף 30 להסכם ציינו הצדדים כי הסכם הפשרה "הושג מתוך גמירות דעת מלאה, ללא כל אונס ואו עושק ואו כפיה ואו אילוץ כלשהן והם הבינו את תוכנו ומשמעותם לכל האמור בו".
8. להלן יוצגו עיקרי הסכם הפשרה הרלוונטיים לעניינו:

א. נושא החניון:

- (א) סעיף 4 להסכם הפשרה קובע כי החל מיום 1.8.2021 ועד ליום 31.7.2022 תתמנה חברת ניהול כחברה שתתזק את החניון. סעיף זה אף קובע כי בתוך 21 יום מחתימת ההסכם יחתם הסכם תחזקה לחניון בין הנציגות וחברת אהרוןיא ובין חברת ניהול של החניון (להלן: **הסכם**



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/390/2021

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

תחזוקה). סעיף 7 להסכם קובע כי חברת ניהול תחתים את כל בעלי החניות על הסכם ניהול החניות (להלן: **הסכם ניהול**).

(-) סעיף 5 להסכם הפירה קובע כי החל מיום 1.8.2021 ועד ליום 31.7.2022 חברת ניהול תגבה סך של 90 ש"ח לחודש למוקם חניה, כתיקופת פிலוט, עד לקביעת תעריף ריאלי לניהול החניות. לפי סעיף 6 להסכם התשלומים בגין תחזקה וניהול החניות יועבר לחשבון ייעודי שייפתח על ידי חברת ניהול. עוד קובע הסכם ניהול (סעיף 27) כי ככל שהחברת ניהול תחליט לשמש בחברת ניהול של החניות, הוראות ההסכם יחולו על כל חברת ניהול אשר תיקנס בנהליה, וכן נקבע כי החלטה בדבר זהות החברה שתיכנס בנהליה של חברת ניהול לחניות המגורים, תיעשה אך ורק בהסכמת הצדדים. הצדדים התחייבו שלא לבצע פעולה חד צדדית בעניין.

ב. הסכמי ניהול והמצאת מסמכי הבית המשותף:

סעיף 13 להסכם קובע כי עם חתימת ההסכם יחולו על חברת אהרון הוראות ההסכם הניהול שנחתם בין הנציגות לבין חברת ניהול בכל הנוגע לתשלומים דמי הוועד. כמו כן, בתוך 14 ימים מיום חתימה על ההסכם יועברו לחברת אהרון "אסמכאות ופירוט מלא של ההוצאות שהוצעו בגין דמי ניהול של 6.1 ש"ח למ"ר, כמפורט בהסכם ניהול מגדל המגורים כאמור בעבר התקופה שבין 31.7.2021 – 1.6.2020.

ג. תשלוםweis הקיימים:

ההסכם מפרט תשלוםweis הקיימים בין הצדדים בגין חובות עבר כלהלן:

(-) עם חתימת ההסכם, חברת ניהול תעבור לחברת אהרון ציק בסך 197,010 ש"ח בגין חובות עבר לחברת אהרון עבור הוצאות תחזוקת החניות.

(-) חברת אהרון תשלם במעמד החתימה על ההסכם לקופת הוועד סך של 630,616 ש"ח כולל מע"מ בפרישה לשלוושה תשלוםweis, על חשבון דמי הוועד שנצטברו לחובתה מיום 1.6.2020 ועד ליום 31.7.2021 (סעיף 14 להסכם).

(-) חברת אהרון תשלם לחברת ניהול עד ליום 5.8.2021 שישה ציקים כל אחד על סך של 66,960 ש"ח עבור הפעלת החניות.

9. בנוסך, סעיף 15 להסכם מתיחס ל"שטח מריבבה" אשר הצדדים להסכם היו חולקים בעניין גודלו, שיוכו הפיזי והוצאות האחזקה שלו והצדדים התחייבו לפנות לגישור בעניין זה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/390/2021

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

10. לטעת התובעים, בסמוך לאחר החתימה על ההסכם, התובעים התריעו בפני הנציגות וחברת ניהול כי הן מפרות את ההסכם בכך שלא העבירו לחברת אהרוןיא את פנסי הבית המשותף הכלולים דו"חות כספיים, דפי בנק, כרטיסות, אסמכתאות, קבלות וכיו"ב, וכן שטרם נחתם הסכם ניהול החניון והפעלו על ידי חברת ניהול כשלה – הכל בניגוד למוסכם בהסכם. זאת, כאשר התובעים, לטענתם, העבירו לידי חברת ניהול והנציגות שיקים רבים לפירעון חובם כאמור בהסכם. עוד נטען, כי לאחר פניות רבות, חברת ניהול העבירה לחברת אהרוןיא טבלאות אקסלים "עמוסות" אשר איןן עומדות בדרישות ההסכם וכן לא נחתם הסכם לניהול החניון. משכך, ביום 9.12.2021 נשלחה הודעה על ביטול הסכם הפשרה לאור הפרטו בידי חברת ניהול והציגות מאת ב"כ התובעים לב"כ חברת ניהול דאז ע"ד אלינה פוקס. במסגרת הודעה אף נאמר כי "היות שהסכם הפשרה קיבל תוקף של פסק דין, נאלצים מרשיים גם להגיש תביעה מתאימה למפקח על רישום המקרקעין בחו"ל אשר זו תוגש בהקדם". מכאן התביעה שלפני.

המציאות טענות התובעים

11. כאמור, התובעים עותרים לביטול הסכם הפשרה מטעם חברת ניהול והציגות הפרו באופן יסודי את התחייבויותיהן מכוח הסכם הפשרה. חרף פניותיהם הרבות של התובעים לתיקון הבעיות, הנציגות וחברת ניהול לא תיקנו את הפרותיהן. לטעת התובעים, ביום 9.12.2021 חברת אהרוןיא שלחה הודעה על ביטול הסכם הפשרה, אך מאוחר והסכם הפשרה קיבל תוקף של פסק דין הוגש התביעה דנא.

12. ביתר פירוט נטען, כי במסגרת הסכם הפשרה נקבעו חיבורים מקבילים ושלובים בין הצדדים, אך למורת שההתובעים עמדו בהוראות ההסכם, הנציגות וחברת ניהול לא עמדו בחתכייבותיהן בין היתר בחתכייבות הבאות: טרם הועברו לידי חברת אהרוןיא דו"חות כספיים, דפי בנק, כרטיסות הנהלת חשבונות, חשבון, אסמכתאות ופירוט מלא של הוצאות שהוצעו בגין ניהול הפרויקט וזאת חרף האמור בסעיף 13 להסכם הפשרה. בהקשר זה נטען כי חרף פניות חוזרות ונשנות למנהל חברת ניהול, מסמכים לא הועברו אלא רק חדשניים וחצי לאחר המועד שנקבע בהסכם העבירה חברת ניהול "טבלאות אקסל עמוסות" אשר הן דו"חות כספיים בנוגע לניהול מגדל המגורים. ואולם לטבלאות לא צורפה כל אסמכתא ולא ניתן להבין מהן את גובה הוצאות שהוצעו עבור מגדל המגורים; נטען כי חרף האמור בסעיפים 4-7 להסכם הפשרה חברת ניהול לא חתמה על הסכם לניהול החניון, לא נפתח חשבון ייעודי לחניון, לא נקבע דמי ניהול לחניון מדיררי הפרויקט, חברת ניהול כשלה בניהול השוטף של החניון, לא הנפקה פוליסט ביטוח מספקת לחניון, ונמנעת או מעכבה תשלומים לנוטני שירות. כמו כן, חברת ניהול מתרשלת בתפקידנה בניהול מגדל המגורים הן בתחזקה השותפת והן בעיכוב תשלומים לנוטני שירותים, ובכך – לטעת התובעים, מוציאה שם רע לפרויקט ולתובעים.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/390/2021

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

תמצית טענות הנتابעת

13. בכתוב ההגנה מטעם הנציגות נטען בראשית כי יש לדחות את התביעה על הסוף מאחר שההתביעה הוגשה רק נגד צד אחד להסכם הפשרה שהוא נציגות הבית המשפט ולא נגד חברת ניהול שגם היא הייתהצד להסכם. כמו כן, נטען שמאחר שההסכם קיבל תוקף של פסק דין התובעים לא הציבו על עילה המצדיקה את ביטולו של ההסכם, שכן הרף לביטול הסכם שכזה גבוהה במיוחד. עוד נטען, כי חברת אהרון היא זו שלבעשה הפרה את הסכם הפשרה, ולראיה כי זו כפתה על הצדדים חברת ניהול חדשה לחניון בניגוד גמור להסכם הפשרה. מעבר לכך, לטענה כי החובים שבהסכם הפשרה הם בבחינת חיבורים שלובים או מקבילים – אין כל אחזקה בלשון ההסכם או בהתנהלות הצדדים.

14. לגופן של טענות התובעים נטען, כי בגין דלקת עונת התובעים, הנتابעת וחברת ניהול העבירות לחברה אהרון מסמכים ואסמכתאות שהיו ברשותן, ושלתובעים הייתה זכות עיון בפנסיסי הבית המשפט ככל בעל דירה, והנציגות וחברת ניהול מקיימות את חובתן בהקשר זה כנדרש בחוק המקרקעין. באשר לניהול החניון נטען, כי אכן טרם נחתם הסכם ניהול חניון וגם לא הסכם עם בעלי החניות אך זאת בשל העבידה כי חברת אהרון לא חתמה על ההסכם, וכן ההסכם שהוצע לבני הדירות היה ארוך ומאיים וטרם נוסח הסכם אחר. עוד נטען כי חברת אהרון היא זו שהפרה את התcheinויותיה והפסיקה באופן חד צדי לשלם את דמי אחזקת הבית המשפט עבור הדירות שבבעלותה ולא השלימה את התשלומים שהתחייבה להם עבור החניון.

ההילכים הדיזוניים

15. ביום 16.3.2022 התקיים קדם משפט אשר בסופו הובהרו הסוגיות לעניין טענות התובעים לביטול הסכם הפשרה, כלהלן: היעדר המצאת אסמכתאות של הוצאות הבית המשפט; היעדר הסכם ניהול החניון (כאשר התובעים שמו דגוש על ההסכם בין חברת ניהול לבני הדירות) ותפקיד לקיים של החניון על ידי חברת ניהול שלשית התובעים כל אלה עומדים בגין להסכם הפשרה. יצוין כי עוד במועד קדם המשפט הסבטי את תשומת לב התובעים לכך שההפרות הנטען הן בעיקרן כלפי חברת ניהול שאינהצד להליך (עמ' 2 לפrootוקול מיום 16.3.2022) וכןיו כן גם ב'יב' הנتابעת הצהיר שהוא מייצג רק את הנציגות ולא את חברת ניהול (שם, עמ' 3, שורה 9). ואולם התובעים עמדו על תביעתם בטענה כי הנציגות היא גורם פעיל שאחראי גם כן על יישום ההסכם (שם, עמ' 2 שורות 15-16). מנגד, הנتابעת הודהה כי אין הסכם ניהול לחניון למורתسلطנותה הוחלפו טיוות שלא הבשילו לכדי הסכם חתום (שם, עמ' 2 שורות 10-25). כמו כן הנציגות הצהירה כי תעביר לידי התובעים את יתר האסמכתאות אשר לא הועברו לידי חברת אהרון, וזאת לטענותם מאחר שטרם אושרו על ידי הנציגות (עמ' 3 לפrootוקול). עוד יצוין כי במהלך הדיון התגללה שהצדדים

חלוקת בקשר לנטל באחזקה הקומות המשחרירות של החניון בהתאם לפרשנות ההסכם, ונטען כי העדר הסכם ניהול נעה בין היתר בחלוקת זו.

16. במקביל לקידום ההליך כאמור המשיבו הצדדים להגיש תביעות הדדיות, בנושאים שונים – כספיים ואחרים אשר בעקבותיהם ניסו גם הפעם להיבר ולהגיע להסכמה כוללת על כל הנושאים שבחלוקת. משכך, הגיעו הצדדים בהסכמה בקשות שונות לעיקוב ההליך וڌיית הדיונים בו. ואולם, בסביבות חודש אוגוסט 2023 קרס המומ"ם בין הצדדים, והליך זה יחד עם ההליכים חוזרו למסלולים השיפוטיים.

17. ביום 1.10.2024 התקיימים דיון נוסף בהליך זה ובהליכים נוספים שהתעוררו בעקבות קרייסט המומ"ם בין הצדדים. הנتابעים נעדטו להציגו להכריע בתביעה על סמך הכתובים ללא צורך בדיאון הוחחות אך התובעים עמדו על דיון הוחחות, והדיון כאמור התקיים ביום 24.11.2024.

18. במסגרת תיק המוצגים מטעם התובעים הוגשו תצהיריהם של מר משה אהרון, בעל מנויות של חברת אהרון, ובנו מר ניב אהרון, ומטעם הנتابעים הוגשו תצהיריהם של מר רון חדד, מנהל חברת ניהול, ושל גברת אולגה טברז'ולוב, המשמשת כגזברית בחברת נציגות הבית המשותף. בסיום דיון הוחחות, הגיעו הצדדים סיכוןיהם והגעה העת להכרעה.

דיון והכרעה

19. أكدים מסקנה לדיוון ואומר כי דין התביעה להיחותה.

20. מוקד התביעה הוא הסכם הפשרה אשר קיבל תוקף של פסק דין וככה הוא טומן בחובו שתי תוכנות: זו של הסכם וזו של פסק דין (ראו: ע"א 177/81 גלעדי נ' גלעדי, פ"ד לו(3) 1982, 182, 179 ; בג"ץ 5711/91 ח"כ פורץ נ' ח"כ שילנסקי, יו"ר הבנשת, פ"ד מו(1) 299, 305 (1991)). כאשר טענות הצד המבקש ביטול הסכם שניתנו לו תוקף של פסק דין מושתתות בעיקרן על פגמים בכריתה, הנחת המוצא היא שביטולו של הסכם פשרה שקיים תוקף של פסק דין יעשה במשורה, ובמקרים חריגים בלבד (ע"א 20/647 טאמז אלישקוב נ' א.ר.א.ב. בונוס בע"מ, בפסקה 7 לפסק דיןה של השופטת ברק-ארז וראו גם בפסקה 5 לפסק דין של השופט סולברג (2.9.2021) (להלן: עניין אלישקוב); בג"ץ 6103/93 סימה לוי נ' בית הדין הרבני הגדול בירושלים, פ"ד מה(4) 591 (1994) ; ע"א 19/5858 פסגות קופות גמל ופנסיה בע"מ נ' אופיר, בפסקה בע"מ נ' אופיר, בפסקה 29 (5.7.2022) פסגות קופות גמל ופנסיה בע"מ נ' אופיר, בפסקה 29 (5.7.2022) ; ע"א 2579/24 ח.ד. מחלבות דשן בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו, בפסקה 11 (9.7.2024)). הנחה זו תקפה ביתר שאת כאשר הסכם הפשרה נערך וגובש על ידי הצדדים עצםם והוגש לערכאה השיפוטית לצורך מתן תוקף של פסק דין לגביו (עניין אלישקוב, בפסקה 10 לפסק דין של השופטת ברק-ארז).

21. במקרה דנא, התובעים ממוקדים טיעוניים בפן הכלכלי, קרי - בפגמים ביישום ההסכם, עליהם חלים דין החוזם וועלות הביטול המצוויות בהם, ולמעשה מבקשים סעד הצהרתי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/390/2021

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

לפיו ההסכם בוטל בדיון בשל הפרת ההסכם על-ידי הנטבעת וחברת ניהול. משכך, ומשעה שההתובעים עותרים לביטולו של ההסכם, עניינו בסעיף 2 לחוק חוזים (טרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970 (להלן: **חוק הטרופות**) המעניק לצד הנפגע אפשרות לביטול חוזה במקרה של הפרה, ככללו:

"טרופות הנפגע"

2. הופר חוזה, זכאי הנפגע לتبיע את אכיפתו או לבטל את החוזה,
זכאי הוא לפיצויים, בנוסך על אחת הטרופות האמורויות או במקומן,
והכל לפיה הוראות חוק זה."

בנסיבות אלה, ובהינתן שתטרופת הביטול היא תרופה עצמית שאינה מחייבת, על דרך הכלל, התערבות שיפוטית (ראו: גבריאלה שלו ויהודית אדר **דין חוזים – הטרופות** 547-546 (התשס"ט); להלן: **שלו ואדר**), צד אשר טוען לזכותו לבטל הסכם איינו צריך לפנות בקשה לבית המשפט לאשר את הودעת הביטול. עם זאת, צד לחוזה אשר סבור כי עומדת לוUILT הביטול זכאי לפנות לבית המשפט בבקשתם לסייע הצהרתי לפיו עומדת לו זכות זו. משכך ועל רקע מתן תוקף של פסק דין להסכם, אdown בתביעה לופפה (ראו לדוגמה: ע"א 442/83 **קס נ' קס, פ"ד לח(1) 767 (1984)**).

22. כאמור, התובעים תמכו בתביעתם בהפרות ההסכם על ידי הנטבעת וחברת ניהול, שלשיטתן מהוות הפרות יסודיות מצדיקות את ביטול ההסכם לאלאר. יוער, כי התובעים (ואחריהם הנטבעים) שרבו לטעון טיעוניהם טענות שונות גם בנושא יישום ההסכם ופרשנותו כגון מחלוקת בדבר חלוקת אחריות בין חברת אהרון ובין חברת ניהול, "העמסת" עלויות של החניון המסחרי על הדירות ומחריר תחזוקת החניה (ראו נספחים 16-15 לתחבירי התובעים; עמי' 6-7 לפרוטוקול הדיון מיום 24.11.2024), ואולם על אף ניסיונות של הצדדים - אין בכונתי להזכיר בנושאים אלו שאינם בלב התביעה אף מנוגדים לسعد המבוקש והינם בבחינת "רעשי רקע" גרידא. כזכור, הנושאים הנטען להרפה הם היעדר המציאות אסמכתאות של הוצאות הבית המשותף; היעדר הסכם ניהול החניון ותפעול לKOI של החניון על ידי חברת ניהול, ולאור הנאמר לעיל להלן אdown בנושאים אלה באספקירה של חוק הטרופות.

טענות הרפה ביחס לחניון הן נגד חברת ניהול שאינהצד להליך

23. עיון בסעיפים הקיימים הנוגעים לשני הנושאים האחרונים – בעניין ניהול החניון – מעלה כי מדובר בהתחייבות מפורשת של חברת ניהול שמשמעותה כאמונה על תחזוקת החניון. זאת, ניתן ללמידה מסעיפוי ההסכם עצמו הממנים את חברת ניהול "כתבה שתתחזק את



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/390/2021

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

הานינו על כל הדרוש והמתחייב מנהולו...” (סעיף 4 להסכם); כי ייחתמו הסכם תחזוקה להןין “בין הנציגות וחברת אהרוןி מצד אחד לבין חברת ניהול של haninon מצד שני” (שם); שהתשלומים בגין תחזוקת haninon ”יופקדו בחשבונו מיוחד שיפתח וינוהל על ידי חברת ניהול של haninon” (סעיף 6 להסכם); וכן ”מוסכם על הצדדים כי חברת ניהול של haninon תחתים את כל בעלי החניות על הסכם ניהול לתחזוקת החניות בחנין, בכספי הנסכויות בהסכם זה” (סעיף 7 להסכם). רוצה לומר, כי הצד להסכם שהתחייב על כל נושא תחזוקת haninon ונוהלו וכל הקשור לכך לרבות החתימה על הסכמים פרטניים עם בעלי החניות וגביה תשלום מהם הוא חברת ניהול ולא הנציגות.

24. ואולם, התובעים – משום מה, נמנעו מלתבעו את חברת ניהול, ותבעו את הנציגות בלבד, ובנסיבות אלה לא ניתן לדון בהפרה – ככל שזו קיימת, נגד הגורם המפר לכאורה שאינו צד להליך וממילא לא ניתנה לו ההזדמנות להתגונן.

25. אלא, שהتובעים ביקשו להראות במסגרת דיון ההוכחות וסיקומיהם כי חברת ניהול והנציגות חד הם, וזאת על סמך הטענה כי חברת ניהול היא למעשה גופו מתחזק ממשמעו לפי סעיף 71(ב) לחוק המקרקעין. לטענת התובעים, העובדה כי חברת ניהול נכנסה בunderline של חברת ניהול הקודם – נכס אריאל, ששימשה כגוף מתחזק כמו גם התנהוגותה והתנהלותה של חברת ניהול לאורך השנים מוליכות למסקנה כי מדובר בגוף מתחזק של הבית המשותף (סיכון התובעים בעמ' 31-32 לפרטוקול מיום 24.11.2024). ואולם, כאמור, סעיף 71(ב)(נ) קובע כי מינויו של מתחזק בבית יעשה באחת משתי דרכים: האחת, באמצעות הוראה בתקנון של הבית, והשנייה, על ידי החלטה שהתקבלה על ידי רוב של בעלי הדירות שני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם. בפסקה אף נקבעה דרך נוספת, באמצעות כריטת הסכמים פרטניים בין הגוף המתחזק לבין בעלי היחידות בבית המשותף, הסכמים אשר יחייבו רק את אותם בעלי יחידות שכרתו את ההסכם (ראו: עש"א (ח') 13-10-45124-עד לב העיר חיפה בע"מ נ' ביטון يولנד (27.5.2014)).

26. יצוין כי טענה זו הועלתה לראשונה רק במסגרת דיון ההוכחות ואין לה זכר בכתב התייעזה. גם יש קושי של ממש להזכיר בשאלת זו משעה שהחברת ניהול אינה צד להליך. עם זאת, ובהתנחת שהנטבעת הגישה את תצהירו של מר חדד, מנהל חברת ניהול, אדון להלן בטענה זו לגופה ואומר כבר כתעת שאני סבור שלא עליה בידי התובעים להוכיח כי הנציגות וחברת ניהול חד הם.

27. אין מחלוקת שהחברת ניהול לא נבחרה ברוב הדרוש באספה הכללית או שיש הוראה בתקנון המורה על מינויה, וכמו כן אין מחלוקת כי החברה ניהול לא כרתה הסכמים פרטניים עם בעלי הדירות. לטעמי, העובדה כי הנציגות בישיבתה מיום 27.5.2020 קבעה להתרחק עם חברת ניהול (ת/44) אין בה כדי להעיד על כך שהחברת ניהול נכנסה בunderline של חברת אריאל ששימשה כגוף מתחזק, ולראיה כי החברה ניהול נתמנה לניהול רק את



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/390/2021

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

างף המגורים ולא את כל הפרויקט, כפי שעשתה כו' חברת נכסי אריאל (ראו עדותה של חברת הנציגות, אולגה טברז'וחלבוב בעמ' 15 שורות 29-30). יתרה מכך, אף אם היה נאמר באופן מפורש כי זו נכנתה בunderline>, החלטת הנציגות אינה יכולה להחליף החלטה של האספה הכללית בהתאם לרוב הדרוש למינוי מתחזק.

28. על רקע האמור, משעה שהחברת הנהילול לא מונתה כדין כגוף מתחזק אין לייחס להtenthnogotah או להtenthnolothah ראייה לכך שהיא גוף מתחזק. גם לגופו של עניין לא מצאתי ממש בראשות התובעים, שהן בעיקרו מכתבים של עוז"ד אלינה פוקס מטעם חברת הנהילול מיום 1.6.2020 ושל עוז"ד חני פסח מטעם הנציגות מיום 3.6.2020 (ת/45) מהם עולה לאורה כי חברת הנהילול ראתה עצמה כגוף מתחזק של הבית המשותף. עיינתי במכתבים ולא מצאתי בהם אמירה מפורשת לפיה חברת הנהילול משתמשת כגוף מתחזק, אלא אמירות כליליות בלבד (כגון השימוש בפועל "מתחזק") שאינן מעידות על המצב המשפטי. מעבר לכך, מכתבה של עוז"ד פסח עלייו מתבקשים התובעים להסתמך, הוא בשם הנציגות בלבד ובו מציינת עוז"ד פסח כי חברת הנהילול החללה לתת שירותי ניהול במגדל המגורים, ולא נאמר בו שהוא משמשת כגוף מתחזק. התובעים אף מנסים להיבנות מהאמור בפסק דין מיום 7.8.2024 בתיק 4/410/2021 שם קבעתי כי חברת אהרון זכאיות לשלם את הוצאות הבית המשותף בכפוף לקבלת חשבונית מס מחברת הנהילול, ועל אף שנאמר בפסק הדין כי בפועל חברת הנהילול התנהלה כמתחזק ולמצער ניהלה את חשבונות הבית, נקבע במפורש כי אין צורך להזכיר במעמדה החוקי של חברת הנהילול וממילא אין להידרש לשאלת האם נבחרה כדין לחברת מתחזקת (פסקה 20 לפסק הדין).

29. העולה מן האמור, שהחברת הנהילול אינה גוף מתחזק של הבית המשותף, וממילא אינה חלק מנציגות הבית המשותף (בקשר זה יוער כי על אף שגוף מתחזק יכול להיות חלק מהנציגות, בהעדר החלטה מפורשת הוא אינו משתמש חבר נציגות – ראו: עש"א (מחוזית ת"א) 20-06-06-אילן קירשנבאום נ' אביב ניהול ואחזקה מבנים (א.ג.ו.מ) בע"מ (17.1.2021)). המשקנה היא, שההתובעים לא הצליחו להוכיח כי הנציגות וחברת הנהילול אינם גוף אחד ומאחר שהחברת הנהילול לא צורפה כנתבעת ולא ניתנה לה הזדמנויות להתגונןiani רשיי לדון בטענות ההפרה בקשר לנושאים עליהם התחייבה במסגרת הסכם הפרשה.

30. ודוק – האמור לעיל נכון גם בעניין חשיפת המידע לגבי הנהילול החניון כאמור בסעיף 26 להסכם הפרשה, המטיל על חברת הנהילול, האמונה על תחזוקת החניון, את מלאה האחוריות על השקיפות ומוסרית המסמכים הרלוונטיים לניהול החניון לעיונים של הצדדים להסכם.

31. אמנם אכן, כל זאת בוגע לתחזוקת החניון והסכם הנהילול בין חברת הנהילול לבני החניון כאמור בסעיף 7 להסכם. לעומת זאת, בהסכם התחזוקה כאמור בסעיף 4 להסכם גם הנציגות הייתה אמורה להיות צד לו. ואולם, כעולה מראיות התובעים (ראו נספחים 7-8) ומוסכומיהם כי עיקר טיעוניהם מופנים כלפי הסכמי הנהילול הכספיים מול בעלי החניון



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/390/2021

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

שלא נחתמו, וכמעט ולא נטען, ולא כל שכן שלא הוכח, דבר בכל הקשור להפרה לכאורה של הסכם התחזוקה. אני אմנם ע"ר לכך שהצדדים לא ערכו הפרדה דיקוטומית בין שני סוגים הסכמים, ואולם לפיה לשון הסכם פשוט בעניין כי מדובר בשני הסכמים נפרדים והולמת טענות התובעים כי מיקדו טיעוניהם דווקא ביחס להסכמים שהיו אמורים להיכרת בין חברת הניהול המפעילה את החניון ובין בעלי הדירות מן הטעם לחברת אהרוןוי בקשה לוודא שככל בעלי הדירות משלימים את חלוקם לתחזוקת החניון. יתרה מכך, עיון מדויק בהסכם מעלה שהסכם התחזוקה שאמור היה להיחתס הוא בין הנציגות והתובעים ייחדיו ובין חברת הניהול מן הצד השני, ועל כן לא ניתן לראות בה כמפירה את החובה להחתמה האמורה בנטען על ידי התובעים.

32. כללים של דברים - עסקין בהסכם שנכרת בין שלושה הצדדים : התובעים, הנציגות וחברת הניהול. על-אף זאת, התובעים בחרו להגיש את התביעה נגד הנציגות, כך שאחד הצדדים להסכם אינו לוקח חלק בהליך. זאת כאשר טענות התובעים להפרת הסכם נוגעות במישרין לחברת הניהול, אשר אינה נמצא כדי להסביר לטענות, וכאשר התובעים ביקשו את ביטול ההסכם גם ביחס לחברת הניהול. בנסיבות אלה, אין מנוס מדוחית התביעה בהינתן שהצד המפר לכאורה אינו צד להליך ומילא לא ניתן לקבוע כי קיימת הפרה, ומעבר לכך שלא ניתן לתת סعد נגד מי שאינו צד להליך (ראו : רע"א 24/747 פלוני נ' פלוני, בפסקה 20 (19.3.2024)).

33. על אף האמור, אדון בטענותיהם של התובעים ביחס להפרת החוזה על-ידי הנتابעת-נציגות, ואבחן האם החוזה אכן הופר, והאם הפרות אלה מזוכות את התובעים בסعد של ביטול ההסכם.

טענות ההפרה ביחס להמצאת אסמכאות ופירוט מלא של הוצאות

34. ומכאן עברו לטענת ההפרה מצד הנציגות בכל הנוגע להמצאת מסמכי הבית המשותף. נושא זה עוגן בסעיף 13 להסכם הפשרה שעסוק בחויבי התשלומים לנציגות (באמצעות חברת הניהול) כלהלן :

"mobher, כי עם חתימת הסכם זה, יהול על חברת אהרוןוי הוראות הסכם הניהול שנחתם בין הנציגות לבין חברת סمارט-סטוף ("הסכם ניהול מגדל המגורים") ככל הנוגע לתשלומים דמי ועד בגין ניהול מגדל המגורים ("דמי וועד"), המצויר בנספח ב' להסכם זה. בתוך 14 ימים מחתימת הסכם זה יועברו לחברת אהרוןוי אסמכאות ופירוט מלא של הוצאות שהוצעו בגין דמי ניהול של 6.1 נ"ל למ"ר, כמפורט בהסכם ניהול מגדל המגורים כאמור בעבר התקופה שבין 1.6.2020-31.7.2021. למען הסדר הטוב מוצחר כי המסמכים שהועברו לידי ב"כ חברת אהרוןוי ביום הטוב מוצחר ב"כ הנציגות מהווים את מלא האסמכאות בעניין דמי 9.6.2021 על ידי ב"כ הנציגות מהווים את מלא האסמכאות בעניין דמי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/390/2021

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

הוועד בסך 3.4 ס' למ"ר בגין התקופה מיום 1.6.2021 ועד ליום
".31.7.2021

35. יובהר כי בינו לבין החניון בהסכם בהם הוטלו חובות מפורשות על חברת הניהול, סעיף 13 להסכם לא מצוין במפורש מי הגורם אשר עבר את האסמכתאות המצוינות בסעיף זה לידי חברת אהרון ונתבעת אף לא טענה כי לא הייתה מחייבת לעשות כן, ועל כן אני יוצה מנקודות הנחה לפיה הנטול הוא על כתפי הנתבעת ולמצער על כתפי הנתבעת וחברת הניהול ייחדי.

36. לטענת התובעים, הנתבעת הפרה יסודית את ההסכם בכך שלא שמנstro לה בסמוך לאחר הסכם הפשרה שיקים רבים, היא נמנעה מלמסור לידי חברת אהרון את המסמכים שצויינו בהסכם במועד ורק לאחר פניות חוזרות ונשנות מר חד, מנהלו חברת הניהול, רק ביום 28.10.2021 הועברו לידי חברת אהרון טבלאות אקסל "עומומות" שלטענת התובעים אין מקימות את ההסכם ואת הוראות חוק המקרקעין בעניין המצתת מסמכי הבית המשותף. הנתבעת מנגד, מכחישה את הנטען על ידי התובעים וטענות כי מסמכי הבית המשותף מצויים תDIR אצל הנציגות וחברת אהרון והועברו לתובעים גם במסגרת פגישה פרונטלית שהתקיימה בין הצדדים להסכם ביום 14.10.2021, ואילו התובעים הם אלו שהפכו את ההסכם בכך ששילמו רק חלק מחובם לפי ההסכם.

37. המשגרת הנורמטיבית לתביעה היא בסעיפים 6-7 לחוק התרפות המצוינים תחת סימן ב' לחוק שכותרתו "ביטול החוזה", כלהלן:

"6. לעניין סימן זה, "הפרה יסודית" – הפרה שניתן להניח לגבייה שאדם סביר לא היה מתקשר באותו חוזה אילו ראה מראש את ההפרה ותוצואותיה, או הפרה שהוסכם עליה בחוזה שתיחסב ליסודית; תנאי גורפת בחוזה העושה הפרות להפרת סודיות ללא הבחנה ביניהן, אין לה תוקף אלא אם הייתה סבירה בעת כריטת החוזה.

הזכות לביטול:

7. (א) הנפגע זכאי לבטל את החוזה אם הפרת החוזה הייתה יסודית.
- (ב) הייתה הפרת החוזה לא יסודית, זכאי הנפגע לבטל את החוזה לאחר שניתנו תחילת למפר ארבה לקומו וה חוזה לא קיים תוך זמן סביר לאחר מתן הארכה, זולט אם בנסיבות העניין היה ביטול החוזה בלתי מוצדק; לא תישמע טענה שביטול החוזה היה בלתי מוצדק אלא אם המפר התנגד לביטול תוך זמן סביר לאחר מתן הודעת הביטול.
- (ג) ניתן החוזה להפרדה לחלקים והוא פרה אחד מחלוקת הפרה שיש בה עילה לביטול אותו חלק, אין הנפגע זכאי לבטל אלא את החלק שהופר;

היתה בהפרה גם מושם הפה יסודית של כל החוזה, זכאי הנפגע לבטל את החלק שהופר או את החוזה כולו.

העליה מן האמור כי ביטול חוזה באופן מיידי יכול להתקיים במקרה של הפרה יסודית בהתאם להגדرتה בסעיף 6 לחוק הטרופות, ובמקרה של הפרה לא יסודית יש ליתן למפר ארוכה לתקן את ההפרה טרם ביטול ההסכם.

38. ייאמר כבר כתע' כי על אף שהתובעים טענו להפרה יסודית של סעיפי ההסכם, טענה זו נטעה במלואה ללא בסיס או נימוק שיש לו עיגון בסעיף 6 לחוק הטרופות. כזכור, סעיף 6 לחוק הטרופות מגדר הפה יסודית כ- "הפרה שניית להניח לגביה שאדם סביר לא היה מתקשר באותו חוזה אילו ראה מראש את ההפרה ותוצאותיה, או הפה שהוסכם עלייה בחוזה שתיחסב ליסודית". בכל הנוגע להפרה יסודית הסכמיית, מקובל להבחן בין הפרה יסודית להפרה שאינה יסודית על פי לשון ההסכם וסימן זהה מפורש ולא על פי פרשנותו החוזה (שלו ואדר, בעמ' 578-579). עיון מדויק בהסכם מעלה כי מלבד הוראה אחת בו – בעניין מסירת התשלומים הראשונים על ידי חברת אהרוןி במועד החתימה על ההסכם, כאמור בסעיף 14 להסכם, ובו צוין במשמעותו כי הוא "תנאי יסודי לחתימת ההסכם" אין נמצא בהסכם כל ذכר ליסודות ההפרה של מי מהתנאים להסכם, ובפרט בעניין מסירת מסמכי הבית המשותף והאסמכתאות לתשלומים כאמור בסעיף 13 להסכם. ואולם, גם בבחינת הדברים בהיבט של הפרה יסודית מסתברת, קרי – זו הנלמדת מהתנהלות הצדדים וחומרת ההפרה מראות עיניו של הצד הנפגע, אין סבור כי הימנעותה של הנتابעת למסורת אסמכתאות במועד עליה כדי הפרה יסודית (ראו שם, בעמ' 584). זאת במיוחד כאשר מדובר בדבר בהפרה אשר הצד המפר יכול היה בנקל לתקן את נזקיה באמצעות מסירת המסמכים כאמור בהסכם על אף שההעכבר מלווה בכך (שם, בעמ' 588). לאור האמור סבורני כי העדר מסירת האסמכתאות היא לכל היוטר הפרה שאינה יסודית ועל כן עניינו בהוראות סעיפים 7(ב)-7(ג) לחוק הטרופות ועל רקע סעיפים אלה אבחן את הפרה הנטענת.

39. ולגופו של עניין: לא אחד כי הנتابעת הכחישה אך בשפה רפה את טענותיהם של התובעים ביחס להפרה הנטענת בכלל הקשור למסורת המסמכים והאסמכתאות לפי סעיף 13 להסכם. עוד אזכיר כי גם בדיון המקדים מיום 16.3.2022 הודה ב"יכ הנتابעת כי טרם הווערו כלל האסמכתאות הנוגעות להסכם. כמו כן אין בידי לקבל את טענת ההגנה כי חברת אהרוןி יכולה הייתה לדרש בכל עת את העיון באסמכתאות במשרדי חברת ניהול או אצל הנציגות, שכן בהסכם נכתב באופן מפורש כי "יעבערו לחברת אהרוןி אסמכתאות ופירוט מלא של ההוצאות" באופן אקטיבי ולא ניתן לחברת אהרון夷 עיון בהם במסמכים. גם לא מצאתי בטבלאות אקסל שצורפו כדי לקיים את הוראות ההסכם, שכן גם אם טבלאות האקסל מפרטות את ההוצאות (ויש קושי של ממש לחלו מהן את אותן הוצאות), ההסכם דיבר ברוח ביטח הקטנה בהוות אסמכתאות, קרי – קבלות וחשבוניות המאשרות את דמי

הניהול בסע' 6.1 לפ"מ. אמנים אכו, ביום 28.4.2022 הגיע מר חדד תצהיר גילי מסמכים לתיק בעניין המסמכים המצויים ברשותו, הכוללים אסמכתאות רבות ופירוט של הוצאות, אך אני סבור כי בכך לא השלים את מחויבותו כלפי התובעים לפי האמור בהסכם.

40. חرف האמור, איini סבור שההפרה האמורה עולה כדי ביטול ההסכם כולם בהתאם לسعد הנדרש וזאת מן הטעמים הבאים שעיקרים בחוק התרומות. כפי שהראיתי לעיל, ההפרה הנענת והגם שהוכחה על ידי התובעים בעניין המצאת האסמכתאות ופירוט הוצאות איינה הפרה יסודית. בהינתן האמור, תרופת הביטול הנזונה לצד הנפגע כפופה לשינויים שבסעיפים 7(ב) ו-7(ג) לחוק התרומות שעיקרים כי ניתנה ארכה לקיום ההסכם, כי ביטול ההסכם אינו בלתי מוצדק בנסיבות וכן שההסכם אינו ניתן לביטול של החלק שהופר בלבד.

התיקיות הסייגים שבחוק התרומות לביטול ההסכם

41. לצורך הדיון ועל סמך האמור לעיל, אני נכוון להניח כי ניתנה לנتابעת (הפרה) ארכה לביצוע חייבה בהסכם וזו לא עדשה בחייביה גם לאחר מתן הארכה. ארכה זו ניתנה על ידי התובעים עבור להגשת התביעה דנא שכן אין מחלוקת כי ראשית האסמכתאות הומצאו לתובעים רק בחודש אוקטובר 2021, חודשים לאחר מועד קיום החובה בהתאם להסכם. כמו כן למעשה ניתנה ארכה דומה לנتابעת להמציא את כל המסמכים במסגרת התביעה דנא לאחר שהובהר לה בדיון מיום 16.3.2022 כי על פניו לא עדשה בחובותיה אלו, אך דומה כי מעבר לאותו תצהיר גילי מסמכים שהוגש לתיק, לנتابעת לא טרחה באופן אקטיבי למסור לתובעים את אותן אסמכתאות ופירוט הוצאות עד עצם היום הזה. עם זאת, פרק הזמן הסביר שיש ליתן לנפגע לתקן את ההצעה, במרקחה של הפרה שאינה יסודית, תלוי נסיבות המקרה, כפי שצוין בספרם של שלו ואדר, בעמ' 614:

''**שאלה אחרת היא מה פרק זמן 'סביר' שדי בעובדה שחלף ו עבר כדי להזכיר נפגע את כוח הביטול. התשובה היא, שכמו בהקשר למטען הודיעת ביטול, גם כאן אין קבוע מסמות. משך הזמן הסביר לתקן ההצעה ייקבע בנסיבותיו של כל מקרה, בהתאם במגוון השיקולים הכספיים לעניין, ובעיקר – טיבן, היקפן ומשבן של העבודות או של הפעולות שעל המפר לבצע כדי לקיים את החיוב או כדי לסלק את תוכנות ההצעה''**

ולענינו – אך נסיבות הצדדים מורכבות וההסכם נחתם על רקע סכסוך ארוך ומר בין הצדדים לאורך שנים. חرف ההשתנות הרבה בקיים התcheinויות זו, אני סבור כי על רקע הימשכות ההליכים המשפטיים ונסיבות העיקוב, נוכח חוסר האמון בין הצדדים כפי שיפורט להלן, העובדה שהнатבעת לא משכה יידה מחייביה וסבירה, לפי הנראתה בתום לב, כי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/390/2021

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

קיימה את חלקה בהסכם ובמיוחד על רקע אופייתה של ההתחייבות שהיא בעיקורה המצאת מסמכים לצורך בחינת התנהלותה של הנציגות שיכולה להיעשות גם בעת – כל אלה מוליכים אותו למסקנה כי ניתן להאריך את תוקף תיקון ההפלה בעניין זה ואין להחשש את ביטולו של ההסכם. אני סבור שתוצאה זו גם עולה בקנה אחד עם הוראת סעיף 7(א) לחוק התרומות המורה על צמצום ביטול החוזה כולם ככל שניתן להסתפק בביטול מחלקיו הלא מקוימים, וכאמור אני סבור שניתן לתקן גם מחדל זה של הנتابעת המפלה.

42. ואולם, אני סבור כי במקרה דנא ביטול ההסכם לא מוצדק גם מטעמים של סייג הצדκ המועגן בסעיף 7(ב) לחוק התרומות. בעניין סייג זה נקבע:

”**סעיף 7(ב) לחוק התרומות כולל סייג לזכות הביטול, שענינו בשאלת אם הביטול בלתי צודק בנסיבות העניין אם לאו. במסגרת סייג זה כללה הפסיכה שיקולים כגון תום ליבם של הצדדים, מאזן האשמה ו’הנוחות’, קיומן של הפרות מצד אחד הנפגע, משך הזמן שבו המתין הנפגע עד למatan הארץ שקדמה להודעת הביטול, השקעת הצדדים בקיים התחייבויותיהם ונכדומה”** (עמ’ 12/2021 שיכון דיירים בע”מ נ’ ימייני, פסקה 14 והאסמכתאות שם (23.3.2014)).

אני סבור כי בעניינו בחינת השיקולים האמורים יובילו לתוצאה כי ביטול החוזה בנסיבות אינו צודק.

43. בהקשר זה יש לציין כי גם התובעים הפכו חלקים מהותיים של ההסכם בכל הנוגע להמשך התשלומים לנتابעת ולחברת ניהולו. ואולם טענים התובעים לקיום של חובבים שלובים בהסכם בהתאם לסעיף 43(א)(3) לחוק החוזים (חלק כללי), התשלילג-1973, אך לא הוסבר כיצד מדובר בחובבים שלובים על פי לשון ההסכם. ואולם, גם לאחר עיון בהסכם ובפרט בסעיף 13 בו, העומד במקדים פרק זה, לא מצאתי כל ذכר לקיומם של חובבים שלובים, ואני סבור כי ההוראות בדבר התשלומים לנציגות ובדבר המציאות האסמכתאות לחברת אהרוןוי נוסחת בהסכם כחייבים נפרדים שאינם קשורים זה לזה. והנה, התובעים אינם מכחשים כי לא קיימו את חלקם בהסכם בכך שלא השלימו את התשלומים לנציגות באמצעות חברת ניהול בסכומים שנקבעו והפסיקו את התשלומים במהלך ההתחייבות, עוד לפני המציאות הודיעת הוודעת הביטול לנتابעת, שכן ההודעה נשלהה בדצמבר 2021 ואילו התובעים הפסיקו לשלם את חובם מחודש אפריל 2022 בגין התהביבותם בהסכם (ראו מכתב חברת ניהול לתובעים מיום 22.12.2021 שצורף כנספח 21 לתצהירי התובעים). זאת ועוד, כבר ביום 31.1.2022 – פחות מחודש מהמצאת הודעה הביטול, קיבלו דייריו בניין המגורים הודעה לפיה חברת ניהול הוחלפה בחברה אחרת לניהול החניון, זאת על אף שבמסגרת הסכם הפשרה נקבע במפורש כי החלפת מנהל לחניון תיעשה בהסכמה הצדדים להסכם

בלבד. מנגד, התרשומותי מחייבי המכתבים בין הצדדים שצורפו לתיקי המוצגים היא שעל אף המחלוקת בין הצדדים לאחר כריטת ההסכם וחסר העיכובים במילוי ההתחייבויות על ידי הצדדים, הקשר בין הצדדים לא נוטק והם נפגשו פיזית. בנסיבות אלה קשה לראות את התובעים כמו שפעלו בתום לב לטובת קיומם, וזאת במיוחד על רקע העובדה שהקשר בין הצדדים לא נוטק והם נפגשו פיזית ובאמצעים אחרים על מנת לנסות ליישר את ההודרים ביניהם (ראו עדותה של גבי אולגה טברדזחלוב בעמ' 20 לפרטוקול הדין מיום 24.11.2024). עולה מן האמור כי נפל פגם בתום ליבם של התובעים בכל הקשור לקיומם ההסכם, ולמצער – התובעים לא עשו כל אשר אל ידם על מנת לקיים את ההסכם מצדיהם ומילא להשאיו כהסכם תקין.

44. בנוסף, אני סבור כי גם במסגרתamazon הנוחות בין התובעים לנتابעת, המהווה גם הוא רכיב בבחן הצדק שבחוק (שלו ואדר, בעמ' 629) – הCPF נוטה לטובת הנتابעת. כאמור, תלמידו של ההסכם הוא ריב מר, רווי תביעות והליכים משפטיים בין הצדדים וחברת ניהול אשר חייבו את ייוב היחסים ומילא את תפקודו התקין של הבית המשותף. לתובעים, להם חלק משמעותי בנכסים בבית המשפט ובמיוחד בחינוי שבבעלות התובעים 81% מהחניות בו. בהינתן זאת, התרשומתי היא שלתובעים אינטרס לא מבוטל בביטול ההסכם, במיוחד לאחר שהם קיבלו מ לחברת ניהול את הסכום להתחייבה במסגרת סעיף 11 להסכם בסך 197,010 ש"ח ואילו התובעים מחזיקים בידיים כמחצית מהסכום אותו התחייבו לשלם חברת ניהול בהתאם לסעיף 14 להסכם. ואולם, תפקידם של ההסכם היה להכניס יציבות פיננסית וניהולית לבית המשפט והמשמעות של ביטולו היא חזרה לימי הכאוס של הבית המשותף.

45. כל אלה מוכיחים אותי למסקנה שהתקיימו בנסיבות התובעהDNA הסיגים שבסעיפים 7(ב) ו-7(ג) לחוק התרבות שיעקרים מבחן הצדק ואינטרס קיומם ההסכם על פני ביטולו, המצדיקים את דחיתת התביעה לביטול הסכם.

סיכום ופסקת הוצאה

46. עניינה של התביעהDNA הוא בסעד הצהרתי לפיו התובעים זכאים לבטל הסכם פשרה שניית לו תוקף של פסק דין, בגין הפרטו. ואולם לא עלה בידי התובעים להוכיח תביעתם מהטעמים הבאים: ראשית, ההפרות העיקריות בעניין ניהול החינוי עליהן עמדו בתביעתם מופנות כלפי חברת ניהול שאינה צד להליך; שניית, גם ביחס להתחייבויות הנציגות בעניין המצתת מסמכים ופרטי הוצאות – הראיתתי לעיל כי הגם שהנציגות הפלה את התחייבויותיה בעניין זה, אין די בכך להורות על ביטול ההסכם הן מאחר שניתן לקיים עדין את החובות הללו והן מטעמים של שיקולי צדק ואיינטרס קיומם ההסכם.



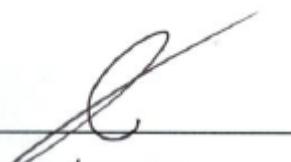
מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/390/2021

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

47. באשר לפיקוח הוצאות, כלל הוא בדין הישראלי כי בעל דין שהפסיד בהליך משפטי יחויב בחוצאות ריאליות של בעל דין שכנהג (תקנות 151(א) ו-152 לתקנות סדר הדין האזרחי התשע"ט-2018). במקרה דנא אmons נקבע שהנתבעת הפרה חלק מהתחייבויותיה, אך מנגד אין להתעלם מכך שההתבעה נדחתה גם לגופה וגם מן הטעם שלא צורפו אליה כל הצדדים להסכם, חרב אמריות ברורות בנושא ושניתנה לתובעים ההזדמנות לבקש לתקן את תביעתם. כמו כן יש לחתות מכלול השיקולים את הימשכות ההליכים ועמידתם של התובעים על קיומם דיון הוכחות למטרות הסכמתו הנטבעת להכריע על סמך הכתובים. על כן, בנסיבות אלה לא מצאתי טעם לסתות מהכלל האמור, ומשכך התובעים, ביחד ולחוד, יישאו בהוצאות הנטבעת בסך של 10,000 ש"ח שיישולמו לננתבעת תוך 30 יום מיום.

ניתן היום, יי' כסלו תשפ"ה (11 דצמבר 2024) בהעדר. עותק יישלח



אורី שלומאי
מפקח על רישום מקרקעין
חולון