

## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 13-07-53349 נ.מ. נכסים מניבים בע"מ ואח' נ' ברדה ואח'

לפני כבוד השופטת נאוה ברוורמן

1.נ.מ. נכסים מניבים בע"מ

2.ג.א.ש. - ש.ב. בע"מ

התובעות:

ע"י ב"כ עו"ד קובי רוזנברג

נגד

הנתבעים:

1.אבנר ברדה

2.רן חיים אוסלנדר בן אפרים

3. וונדליין אוסלנדר

4.ג'רום קלומפס

5. דהרי עזרא – (ניתן פסק-דין)

6.אביבה כהן

7. אושרי צרור –(ניתן פסק-דין)

8.מלי מאור

9.הרצל מאור

10.כרמלה חגג

11.שוקי אנידג'ר

12.שולמית אנידג'ר

ע"י ב"כ עו"ד ירון בירן

חקיקה שאוזכרה :

[חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969](#)

### פסק דין

מונחת בפני תביעה שישודה בדמי ניהול שנתבעים מבעלי נכסים בחלק הדרומי במרכז המסחרי בצורן, דרך לב השרון 42 (להלן: "המרכז המסחרי").

רקע:

1. המרכז המסחרי נבנה על ידי חברת כ.א.ן גולן בע"מ (להלן: "כ.א.ן גולן"), אשר גם שימשה חברת הניהול של המרכז המסחרי. יצוין, חלק מהנתבעים חתמו מולה על הסכמי הניהול.

2. התובעת 1 הינה נ.מ. נכסים מניבים (להלן: "נ.מ." ו/או "תובעת 1"), אשר רכשה את כל זכויותיה של כ.א.ן גולן במרכז המסחרי, וביום 14.7.2005 נחתם בין השניים הסכם מכר (להלן: "הסכם המכר").
3. התובעת 2 הינה ג.א.ש, ש.ב. בע"מ, (להלן: "ג.א.ש." ו/או "תובעת 2") סיפקה את שירותי ההחזקה למרכז המסחרי, כקבלן משנה של כ.א.ן גולן, וממשיכה לעשות כן תחת נ.מ. נכסים.
4. הנתבעים הינם הבעלים ו/או מחזיקי נכסים במרכז המסחרי.
- יובהר, הוצגו הסכמי ניהול עליהם חתמו נתבע 1, נתבעים 2 ו-3, אחותו של נתבע 4, נתבע 5 ונתבעים 11-12. לא הומצאו הסכמי ניהול חתומים על ידי נתבעת 6, נתבעים 8-9, ונתבעת 10 (נספחים א' – ה' לכתב התביעה). ועוד, יצוין שחנותם של הנתבעים 8 ו-9 נרכשה על ידי נתבעת 6 שאותה מכרה לאחר מכן, והרוכשים משלמים את דמי הניהול.
5. החל משנת 2008, במסגרת אסיפת בעלי נכסים, נקבע כי דמי הניהול יעמדו על סך של 10 ₪ למ"ר (להלן: "החלטה משנת 2008").
6. על מנת לסבר את האוזן, ראשיתה של התביעה בסדר דין מקוצר, אשר במסגרתה הוגשה בקשה למחיקת כותרת התביעה, וכן הוגשו בקשות רשות להתגונן. הצדדים הגיעו לידי הסכמה דיונית לפיה כותרת התובענה תמחק, והתובענה תתברר בסדר דין רגיל. הסכמה דיונית זו, קיבלה תוקף של החלטה ביום 06.07.2014. כמו כן, הוסדר והוסכם על ידי הצדדים כי הבקשות הרשות להגן, בצירוף התצהירים יהוו כתבי הגנה בתיק.
7. התביעה שבפני הוגשה לאחר שביום 16.06.2013 ניתן פסק דין בבית המשפט המחוזי במחוז מרכז, על ידי כבוד השופטת אסתר שטמר, בתובענה שהוגשה על ידי הנתבעים במסגרת המרצת פתיחה שמספרה: 25700-07-15 (להלן: "פסק הדין בבית המשפט המחוזי"). במסגרת ההליך בבית המשפט המחוזי התבקש בית המשפט, בין השאר, להצהיר ולהורות כי התובעות דכאן לא מונו מעולם כחברת ניהול של המרכז המסחרי, כי הנתבעים ושאר דיירי המרכז רשאים למנות חברת ניהול אחרת למרכז המסחרי, וכי התובעות אינן זכאיות לגבות דמי ניהול בטרם כ.א.ן גולן תמציא להם פירוט ואסמכתאות בדבר הוצאות מתן שירותים והניהול של המרכז המסחרי. בסיומו של ההליך, פסק הדין במחוזי דחה את התביעה.
8. בתביעה שבפניי, שעניינה בתשלום דמי ניהול, העלו הנתבעים טרוניות רבות כנגד התנהלות התובעות. כבר בראשית הדרך המלצתי לצדדים לא אחת, לנסות ולמצות ביניהם את הליך ההידברות, אך הניסיון לא צלח, למעט נתבעים 5 ו-7 שהשכילו לסיים את הסכסוך ביניהם בדרך של פשרה, שקיבלה תוקף של פסק-דין, וההליך התנהל באריכות עוד משנת 2013.

לא זו אף זו, הצדדים ובאי כוחם השתתפו בישיבת פישור שנערכה בפני כב' השופט אילן רונן, שאף העלה את הצעת הפשרה על הכתב, אך גם ניסיון זה לא הבשיל לכדי הסכם פשרה.

9. לגופם של דברים, לא נמצאו הסכמי ניהול עליהם חתומים נתבעים 6, 8, 9, ו-10, אולם לשיטת התובעות, אין חולק כי אלה מקבלים שירותי ניהול ואחזקה כשאר בעלי ו/או מחזיקי הנכסים במרכז המסחרי, ואף שילמו במשך שנים ארוכות את דמי הניהול עד אשר פסקו מלעשות כן.

10. מנגד, מעלים הנתבעים טענות כרימון לגבי הניהול והאחזקה של המרכז המסחרי, ולטענתם, בגין כך בחרו שלא לשלם את דמי הניהול, מה גם שלשיטתם, המדובר בדמי ניהול גבוהים.

11. במסגרת ההליך נשמעו העדים, הוגשו התצהירים והובאו הראיות. מטעם התובעות העידו רו"ח אזולאי מיכאל, (להלן: "רו"ח אזולאי"), מר עמוס נעים שהינו הבעלים של תובעת 1 ("מר נעים"), מר גדי דמרי, שנטען כי הוא המנהל של המרכז המסחרי (להלן: "מר דמרי"), מר עדי בלס, מטעם נתבעת 2 (להלן: "מר בלס"). מטעם הנתבעים העידו רו"ח גדסי אבישי (להלן: "רו"ח גדסי"), נתבעת 10 הגב' כרמלה חג' (להלן: "הגב' חג'"), נתבע 4, ד"ר ג'רום קלומפס (להלן: "ד"ר ג'רום"), נתבע 11, מר שוקי (יהושוע אנדיגר (להלן: "מר שוקי"), נתבעת 6 הגב' אביבה כהן (להלן: "הגב' כהן"), נתבע 1 מר אבנר ברדה (להלן: "מר ברדה"), ונתבע 2 מר חיים אוסלנדר (להלן: "מר אוסלנדר").

12. יודגש, ביום 27.02.2017 נעתי לבקשת הנתבעים להפקיד סך של 32,569 ₪ בגזברות בית המשפט, בגין דמי ניהול, סכום שבסיס חישובו הינו על 2.2 ₪ למ"ר.

13. השאלה המרכזית הדורשת הכרעה – האם הנתבעים אמורים לשלם את דמי הניהול המבוקשים לתובעות, ואם כן, מה שיעורם.

#### **בתמצית טענות התובעות:**

14. בתחילת שנת 2008 הוחלט באסיפת דיירים, שהחל מאותו מועד דמי הניהול הבסיסיים יעמדו על סך של 10 ₪ למ"ר. ההחלטה על העלאת דמי הניהול נועדה להביא לשיפור בתחזוקת המרכז המסחרי. בעצם, במשך כמעט עשר שנים, דמי הניהול לא הוצמדו למדד שעלה מאז שנת 2008 ב-15.6%.

15. נמצא כי החובות של הנתבעים בגין דמי ניהול בהתאם להודעה שהוגשה על ידי התובעות, כדלקמן: **נתבע 1** – 13,830 ₪ (ינואר 2009 – יוני 2010), ושטח החנות 47.9 מ"ר נטו (56.76 ברוטו);

**נתבעים 2 ו-3** – 17,326 ₪ (מאי 2011 – יולי 2013), שטח חנותם 47.9 מ"ר נטו (55 מ"ר ברוטו); **נתבע 4** – 25,661 ₪ (נובמבר 2010 – יולי 2013), ושטח החנות 52.3 מ"ר נטו (63 מ"ר ברוטו); **נתבעת 6** – 4,641 ₪ (נובמבר 2013 – יולי 2013), שטח החנות 34.3 מ"ר נטו (41.76 מ"ר ברוטו); **נתבעת 10** – 6,439 ₪ בגין יחדה 15.3, ו-4,052 ₪ בגין יחידה 15.2 (יולי 2012 וינואר 2013 – יולי 2013), ושטח החנות האחת 41.8 מ"ר נטו (48.7 מ"ר ברוטו), והחנות השנייה בעלת שטח של 40.6 מ"ר נטו (45 מ"ר ברוטו); **נתבעים 11 ו-12** – 29,756 ₪ (נובמבר 2009 – יולי 2013), ושטח החנות 44.5 מ"ר נטו (63 מ"ר ברוטו).

ועוד, לשיטתן גודלו של החלק הדרומי של המרכז המסחרי הוא 1,989.4 מ"ר נטו, כאשר שטח המרכז בכללותו הוא 2,463 מ"ר.

16. פסק הדין בבית המשפט מחוזי דחה את תביעת הנתבעים, וקבע כי אין מקום ליתן הוראות שיביאו לשינוי ההתקשרות החוזית של המשיבות באופן שעלול להשפיע על כל אחד ואחד מבעלי החנויות. אומנם, בית המשפט המחוזי קבע כי הוראת הסכם הניהול שנחתם עם בעלי הנכסים, לפיה נדרשה הסכמה של 75% מן החנויות להעברת הניהול לחברה אחרת, הופרה. ברם, קביעה זו נעשתה לאחר הזהרתו של בית המשפט, לפיה דיונו בנושא אינו מחייב, וממילא בכפוף לקביעתו המפורשת, לפיה אין כל מקום לשנות את סמכויות הניהול במרכז המסחרי.

בנוגע לדמי הניהול, קבע בית המשפט המחוזי שטענות הנתבעים כי דמי הניהול הנגבים מהם בסכום שמחושב לפי 10 ₪ למ"ר מופרזים, לא הוכחה. כמו כן, תביעת הנתבעים להכריז על ביטול ההסכם בין כ.א.ן גולן לבין נ.מ. נכסים ולקבוע דמי ניהול שונים מאלה שהם מחויבים בהם, נדחתה.

הנתבעים לא הגישו ערעור על פסק-הדין בבית המשפט המחוזי, כך שפסק-הדין הפך חלוט.

17. כחלק מראיות התובעות בבית משפט זה, שוב הובאה חוות דעת מעודכנת של רו"ח אזולאי, שניתח את העלויות בפועל של ניהול המרכז המסחרי, תוך התבססות על חשבוניות קיימות, והגיע לידי מסקנה כי עלות ההחזקה של המרכז המסחרי בשנת 2008 הייתה 12 ₪ לפני מע"מ, בשנת 2009 – 11 ₪, בשנת 2010 – 12 ₪ ובשנת 2013 – 18 ₪. וזאת, לעומת סך של 10 ₪ למ"ר לחודש שנגבה מהנתבעים מאז ינואר 2008. חוות דעתו של רו"ח אזולאי לא נסתרה.

18. מבלי לפגוע בטענה כי פסק-הדין במחוזי מהווה מעשה בית דין, יודגש כי ניתן היה לצפות שהנתבעים ינסו להוכיח את טענתם באשר לגובה דמי הניהול כי הינם מופרזים, אך הם לא עשו כן. גם הפעם, הנתבעים לא הביאו כל נתון סותר, כך שכשלו להוכיח טענתם.

19. הנתבעים הביאו את חוות דעתו של רו"ח גדסי, ברם, זה רק ניסה לבקר את חוות דעתו של רו"ח אזולאי, אך עשה זאת ללא הצלחה. מכל מקום, רו"ח גדסי לא הביא כל נתון משל עצמו לגבי דמי הניהול הראויים במרכז המסחרי. לא זו אף זו, בחקירה הנגדית התברר כי

אין לו כל ניסיון ו/או ידע מקצועי מיוחד במרכזים מסחריים. כל שהתברר כי הינו לקוח וידיד של שוקי. מה גם, שחוות דעתו נערכה תחת מגבלות, נוכח העובדה כי לא הוצגו בפניו חשבוניות מס ו/או כרטיס חשבונות, הגם שלא נעשתה כל פניה לתובעות בעניין זה. הטענה כי חוות דעתו של רו"ח אזולאי, "העמיסה" לתוכה החזקת מבנים אחרים נטענה ללא כל בסיס.

20. הנתבעים הביאו הצעות מחיר מטעמם, אך כידוע הצעת מחיר אינה חוות דעת, ואינה קבילה כראיה בבית המשפט המעידה על אמיתות תוכנה. כמו כן, הנתבעים לא טרחו להזמין לעדות את נותני הצעות המחיר.

חרף האמור, גם לגופם של דברים, הצעת המחיר הראשונה הינה הצעת מחיר של חברת ים משנת 2008 (להלן: "**חברת ים**"). הצעה זו נוקבת במחיר של 6.5 למ"ר. אולם, תמחור ההצעה פר מטר רבוע נעשה לפי שטח שהוערך ב- 3,000 מ"ר. יצוין, ששטח המרכז המסחרי הינו 2,463 מ"ר ברוטו, הרי המשמעות היא שהצעת חברת ים עמדה על כ- 7.9 ₪ למ"ר עוד לפני עשר שנים. כמו כן, יש להוסיף את עליית המדד והנה אנחנו עומדים על דמי ניהול בסכום של למעלה מ- 9 ₪ למ"ר, וזה עוד לפני כל עליה ריאלית של דמי ניהול, ומבלי להתייחס להיקף השירותים הנכללים בהצעה שאינה כוללת כל הוצאה הונית.

הצעת המחיר השנייה היא של חברת פנטהאוז (להלן: "**חברת פנטהאוז**") מיום 17.06.2015. הצעת מחיר זו נחתמה על ידי מנהלה גל פוסק, שהתברר במהלך חקירתה הנגדית של כרמלה, כי הוא היה לקוחה. הצעה זו נוקבת בסכום של 21,020 ₪ כעלות חודשית של ניהול המרכז המסחרי והיא מחושבת לפי 5.9 ₪ למ"ר לפי גודל המרכז המסחרי של 3,560 מ"ר. מאחר וגודלו של המרכז המסחרי הינו 2,463 מ"ר, הרי משמעות הצעה זו הינה עלות של 8.53 ₪ למ"ר. ועוד, כפי העולה מהעמוד הראשון של הצעה זו היא מתייחסת אך ורק להחזקה ואינה מתייחסת להחלפת מערכות ושדרוג המרכז המסחרי.

21. מעבר לאמור, יש להוסיף כי בנספח ב' לתצהירו של גדי דמרי פורטו פעולות רבות שבוצעו על ידי נ.מ. בתוקף היותה חברת הניהול, וצורפו צילומים רבים. הנתבעים לא הביאו כל עדות או חוות דעת היכולה לשלול את סבירות דמי הניהול. הוכח כי דמי הניהול שנדרשים מהנתבעים נמוכים מהעלויות האמתיות של ניהול המרכז המסחרי.

22. פסק הדין בבית המשפט המחוזי סתם את הגולל על טענות הנתבעים, אולם הנתבעים עושים דין לעצמם ופשוט לא משלמים את דמי הניהול.

23. למעלה מכך, ניתנה הצעה על ידי התובעות לפיה תערך פגישה משותפת של רו"ח של הצדדים לסקירת החשבוניות התומכות בחוות הדעת של רו"ח אזולאי, ומנגד תשלום הנתבעים של דמי הניהול הנובעים מחוות הדעת. ההצעה לא נענתה על ידי הנתבעים, סירוב זה מצביע על חוסר תום ליבם. כל ניסיונות נ.מ. לבוא לקראת הנתבעים ולהציע להם שלל

הצעות שנועדו להעמיק את מעורבותם האישית של הנתבעים בניהול המרכז המסחרי, נדחו על ידם.

24. יתרה מכך, נ.מ. נכסים טענה כי ניהולה השביח את ערך הנכסים במרכז המסחרי, הנתבעים שללו טענה זו, אך משום מה שוקי סירב להצעה לרכישת חנותו במחיר כפול ומשולש מהמחיר בו החנות נרכשה על ידו, ואביבה אף "שכחה" באיזה מחיר מכרה את חנותה, רק לפני שנה.

### **בתמצית טענות הנתבעים:**

25. שנים ספורות לאחר שתובעת 1 רכשה את זכויות הבעלות מכ.א.ן גולן, החליטה על דעת עצמה, ללא כל עיגון בהסכם או בדין, כי היא גם חברת הניהול במרכז המסחרי. הדבר עומד בניגוד להסכמי הניהול, שם נקבע שלא ניתן להעביר את זכויות הניהול מכ.א.ן גולן לצד שלישי אחר, אלא על פי הסכמה של רוב של 75% מבעלי החנויות במרכז המסחרי, רוב שלא היה.

26. תובעת 1 הכריזה על עצמה כחברת ניהול, ובכך התאפשר לה לקבוע כללים, לפיהם השוכרים שמטעמה לא ישלמו דמי ניהול לתובעת 2, אלא אלה יהיו חלק מדמי השכירות. מנגד, הבעלים הפרטיים של יתר החנויות במרכז המסחרי, ביניהם הנתבעים, ישלמו סכום שהוא למעלה מפי שניים מכפי שנהגו לשלם עד לאותו המועד. תובעת 1 סברה כי היא יכולה, בהיותה בעלת רוב החנויות במרכז המסחרי להחליט מי ישלם, כמה ישלם ואיך ינוהל המרכז המסחרי.

27. התובעות מסתירות מידע מהבעלים הפרטיים, על מנת לאפשר לתובעת 1 להתחמק מתשלום דמי ניהול. תובעת 1 העלתה את דמי הניהול רק כלפי הבעלים הפרטיים, ועל כן, מאחר שהנתבעים שילמו תשלומי יתר רבים, הם הפסיקו לשלם את דמי הניהול ופנו בתביעה לבית המשפט המחוזי. יובהר, תקופה לא קצרה שילמו הנתבעים את דמי הניהול המוכפלים שנדרשו מהם, בסך של 10 ₪ לכל מ"ר, מבלי שהעלו על דעתם כי התובעות הסכימו ביניהן שתובעת 1 לא תשלם לתובעת 2 את דמי הניהול שנקבעו. מה גם, שהתובעות מסרבות לתת לנתבעים את פירוט השירותים שניתנים במרכז המסחרי.

28. התברר כי בקופת בית המשפט הופקד על ידי הנתבעים סכום כפול ממה שמשולם על ידי התובעת 1 לתובעת 2 בפועל, כאשר התובעת 1 משלמת כ- 1/10 מהסכום שמשולם על ידי הדיירים הפרטיים. לפיכך, בענייננו, מתקיים קיפוח המיעוט. קיימת הפליה עמוקה של הדיירים הפרטיים, ועל כן הנתבעים לא מוכנים להסכים לה.

29. הנתבעים הושיטו יד לשלום, וביקשו לסיים את ההליך בדרך של פשרה, בכך שהציעו כי יפתח חשבון בנק אחד וממנו ינוהל כל המרכז המסחרי, אולם התובעות סרבו לכך. יש

לציין, הנתבעים הם קבוצה של 6 חנויות מתוך 22 בבעלות פרטית, שמבקשים שתהא התנהלות שוויונית.

בפסק-הדין בבית המשפט המחוזי נקבע כי המרכז המסחרי צריך להתנהל כבית משותף. אולם תובעת 1 שמתיימרת להיות חברת ניהול, בניגוד לתנאי הסכם הרכישה והסכמי הניהול, לא מנהלת אותו כבית משותף. כמו כן, אין תובעת 1 חברת הניהול, מכיוון שהזכויות האלה לא הועברו אליה, וזאת מכיוון שלא ניתנה הסכמת 75% מבעלי הזכויות במרכז המסחרי. אכן, בהתאם לפסק-הדין בבית המשפט המחוזי, לא ניתן לבטל את ההסכם בין כ.א.ן גולן לבין נ.מ., אולם ההסכם לא מתייחס כלל לתפקידה של תובעת 1 כמנהלת המרכז המסחרי.

ועוד, על פי פסק-הדין קיימת חובת מסירת דו"חות כספיים, אולם שנים לא טרחו התובעות להמציא דו"חות לנתבעים.

וגם, נקבע כי לא הוכח כי תשלום של 10 ₪ למ"ר עבור דמי ניהול המרכז המסחרי הוא מופרז. יחד עם זאת, גם תובעת 1 כבעלת 54% מהמרכז המסחרי צריכה לשלם.

30. תובעת 1 אינה חברת ניהול ואין היא יכולה לנהל את המרכז המסחרי. מה גם, שהתובעות הציגה הסכמי ניהול רק עם ארבעה נתבעים, ואין הדבר יכול לחייב את יתר הנתבעים.

31. סעיף 3 להסכמי הניהול הנ"ל קובע את מפרט השירותים, ומי שאמורה לבצע אותם היא תובעת 2. כלומר, לא ברורה החלוקה של השירותים בין שתי התובעות, וקיים עירוב שירותים בין השניים. לפיכך, רק בשקיפות ובהפרדה ניתן להפעיל מרכז מסחרי שהוא בית משותף.

לכאורה, תובעת 2 מבצעת רק ניקיון ושירותי תחזוקה, ותובעת 1 עבודות השקעה הונית ושיפוצים, אלא שלא כך הוא.

32. יתרה מכך, אין כל השקעה במרכז המסחרי, מלבד תיקון מספר אריחים בקירות החיצוניים, וצביעה אחת של חדרי המדרגות, וחלק של מעקות. המרכז המסחרי היה מוזנח ונותר מוזנח, וההשקעות אינן סבירות.

33. מר דמרי דחה את ההצעה החלופית מאת חברת ים, שהציגה מפרט שירותים רחב ועשיר במחיר של 6.5 ₪ למ"ר. כמו כן, גם הצעת מחיר של חברת פנטהאוס נדחתה, שאף היא הציגה דמי ניהול נמוכים בסכום של 5.9 ₪ למ"ר.

34. יובהר, שטח המרכז המסחרי הוא 3,560 מ"ר, לפי המועצה המקומית, ולא כפי שנטען שהוא קטן יותר.

35. ועוד, יודגש, ר"ח אזולאי הוא בעל קשרים מיוחדים עם התובעת, בהיותו מבקר הדו"חות שלה, ולכן יש בכך להשפיע על המשקל שיש לייחס לחוות דעתו כמומחה.

36. לאחר שלב ההוכחות, צירפו התובעות את החובות המעודכנים, לשיטתן, אולם התובעות לא דייקו בהצגת החובות, כאשר הדבר נובע מחוסר ארגון בהתנהלותן, ובהעדר הפרדה בין עסקי המרכז המסחרי לבין עסקיה האחרים. על כל פנים, חובות דמי הניהול של הנתבעים, לכל היותר, בכפוף לקבלת דו"חות כספיים מפורטים ושקיפות, הם נמוכים בהרבה אף ממה שהופקד בקופת בית המשפט, היינו 2.2 ₪ למ"ר.

37. לאור האמור, יש לדחות את התביעה. לחילופין, יש לחייב את הנתבעים בסכום, שאותו לכאורה שילמה תובעת 1 לתובעת 2 כדמי ניהול, בסך של 0.936 ₪ למ"ר, ולחילופי חילופין, 1.35 ₪ למ"ר.

### **בתמצית תשובת התובעות:**

38. טענת הנתבעים כי תובעת 1 אינה חברת ניהול של המרכז המסחרי, הינה טענה חסרת בסיס, שאינה עומדת בקנה אחד עם פסק-דינו של בית המשפט המחוזי. בית המשפט המחוזי אומנם קבע כי הוראת הסכם הניהול שנחתם עם בעלי הנכסים, לפיה נדרשה הסכמה של 75% מן החנויות להעברת הניהול לחברה אחרת, הופרה. ברם, קבע כי דיונו בנושא אינו מחייב בנסיבות העניין, הגם שפסק כי אין כל מקום לשנות את סמכויות הניהול במרכז המסחרי.

39. אם הנתבעים דבקים בטענה כי תובעת 1 אינה חברת ניהול, כיצד הם יכולים לטעון לגבי גובה דמי הניהול. הטענה כי מדובר בדמי ניהול מופרזים, לא הוכחה, הנתבעים לא הביאו כל נתון ו/או חוות דעת המלמדים כי דמי הניהול אינם סבירים.

40. הנתבעים אינם מופלים בכל הנוגע לגביית דמי הניהול. חלק מבעלי הנכסים משלמים דמי ניהול לתובעת 1 וחלק לתובעת 2. ויודגש, שהנתבעים נדרשים לשלם סכומים נמוכים מהעלות הריאלית של ניהול המרכז המסחרי.

41. הנתבעים טענו כי הם לא מקבלים דו"חות להם הם זכאים על פי הסכמי הניהול. אולם, שכחו לציין כי לפי אותם הסכמי ניהול, הם מנועים מלחדול לשלם את דמי הניהול. כאשר תובעת 1 המציאה את הדו"חות אודות עלויות הניהול, דוחים הנתבעים דו"חות אלה על הסף. הדבר מלמד, שרצון הנתבעים לערער את הלגיטימיות של תובעת 1 כחברת ניהול.

42. טענת הנתבעים כי לא הייתה כל השקעה במרכז המסחרי, מקוממת.



**דיון והכרעה:**

43. בית המשפט ביושבו על המדוכה שואל את עצמו האם יש לחייב את הנתבעים בדמי ניהול, ואם כן מה שיעורם. בית המשפט ער לפסק-הדין שניתן בבית המשפט המחוזי, אשר על כן, שאלות אלו ואחרות יבחנו ויתבררו לאור פסק-דין זה.

כבר עתה אומר, שלאחר שעיינתי בכל אשר הובא בפניי, שמעתי את העדויות וטענות הצדדים, הגעתי לכלל מסקנה כי יש לחייב את הנתבעים בדמי הניהול, כמבוקש על ידי התובעת, ולהלן נימוקיי.

44. בפתח הדברים אציין, ששתי סוגיות עיקריות הובאו לפתחי, האחת - זכויות הניהול של התובעת 1; והשנייה – גובה דמי הניהול וסבירות שיעורם. שתי סוגיות אלה מעוררות שאלות נוספות, ואלה יבחנו לאור פסק-הדין בבית המשפט המחוזי, לאור הטענות, העדויות והראיות שהובאו בפניי.

**האם תובעת 1 הינה חברת ניהול במרכז המסחרי?**

45. אין חולק שהמרכז המסחרי נבנה על ידי חברת כ.א.ן גולן, וש בשנת 2005 רכשה תובעת 1 את זכויותיה של כ.א.ן גולן במרכז המסחרי, הגם שתובעת 2 סיפקה את שירותי האחזקה למרכז המסחרי כקבלן משנה של כ.א.ן גולן. אך, יש חולק האם תובעת 1 רכשה את כל זכויותיה של כ.א.ן גולן, כולל את זכויות הניהול, או שמא רכשה רק את זכויות הבעלות, כטענת הנתבעים.

46. לשיטת התובעות, תובעת 1 רכשה מכ.א.ן גולן את כל הזכויות, לרבות זכויות ניהול המרכז המסחרי, והדבר מצא ביטוי גם במסגרת פסק-הדין בבית המשפט המחוזי. מנגד, טוענים הנתבעים, כי תובעת 1 החליטה על דעת עצמה ש היא חברת הניהול במרכז המסחרי, והדבר עומד בסתירה להסכמי הניהול. על פי הסכמי הניהול נקבע שלא ניתן להעביר את זכויות הניהול מכ.א.ן גולן לצד שלישי אחר, אלא על פי הסכמה של רוב של 75% מבעלי החנויות במרכז המסחרי (סעיף 11 להסכם הניהול), רוב שאין מחלוקת שלא היה.

47. לאור האמור, על מנת להכריע בשאלה – האם תובעת 1 הינה חברת ניהול במרכז המסחרי, אם לאו, תחילה יש לבחון את פסק-הדין שניתן בבית המשפט המחוזי.

פסק-הדין ניתן ביום 16.06.2013, ויסודו בתובענה שהגישו הנתבעים, בה נתבקש בית המשפט להצהיר כי תובעת 1 אינה חברת ניהול של המרכז המסחרי, וכי התובעות אינן זכאיות לגבות דמי ניהול. בית המשפט המחוזי בסופו של יום, דחה את התביעה, ואמר דברו.

48. מעיון בפסק הדין, ראיתי לנכון להפנות לסעיף 15 :

"החנויות המוחזקות על ידי המבקשים מהוות פחות מרבע החנויות במרכז המסחרי, ואין למבקשים רוב גם בין החנויות שאינן בשליטת נ.מ.. לכן צודקות המשיבות באומרן כי אין בכוחם של המבקשים להביא לשינוי מערכת היחסים שבין הצדדים כולם.

המבקשים עותרים לביטול הסכם המכר שבין כ.א.ן גולן לבין נ.מ., לפחות בכל הקשור לסמכויות הניהול של נ.מ.. בהתחשב בכך שהמבקשים אינם מייצגים את בעלי החנויות כולם, ובהתחשב בכך שהבעלים של רוב החנויות כלל לא השתתפו בתביעה – אין מקום ליתן הוראות שיביאו לשינוי ההתקשרות החוזית של המשיבות, באופן שעלול להשפיע על כל אחד ואחד מבעלי החנויות".

ובהמשך סעיפים 17 עד 20:

"למרות מסקנתי שאין בכוחם של המבקשים להביא לביטול ההסכם בין כ.א.ן גולן לבין נ.מ. בכל הקשור בניהול המרכז המסחרי, משום שאינם מייצגים את בעלי רוב הנכסים – אוסיף לדון בשאר טענות הצדדים, לגופן. מובן שאין בדיון הבא כדי לחייב את הצדדים, אלא אם יוכרע שהמבקשים רשאים לייצג את בעלי רוב החנויות בתובענה הנוכחית.

הצדדים טענו כאילו בהסכם שנערך בין כ.א.ן גולן לבין נ.מ. הועברו לנ.מ. "זכויות ניהול". אך ראוי להקפיד ולראות שרק סעיף 12 באותו הסכם מתייחס לניהול, ואין בו אלא הסבת זכויותיה וחובותיה של כ.א.ן גולן בהסכם עם ג.א.ש, לנ.מ.. אין בהסכם התחייבות כלפי המחזיקים בחנויות. ההסכם אינו מתייחס כלל לתפקידה של נ.מ. כמנהלת המרכז המסחרי. לכאורה אין הוא משפיע כלל על בעלי החנויות. לפי הוראות הסכם הניהול שנחתם עם בעלי החנויות, נדרשה הסכמת הבעלים של 75% מן החנויות להעברת הניהול לחברה אחרת.

#### 11 העברת הטיפול לחברה אחרת

11.1 אם תחליט חברת הניהול להעביר את הטיפול בניהול וביצוע השירותים במרכז המסחרי על כל הנובע מהם, לרבות כל זכויותיה וחובותיה על פי הסכם זה, לידי חברת ניהול אחרת, או לידי גוף משפטי אחר, הקיים או שיוקם לצורך זה, יהיה עליה לקבל מאת חברת הניהול החדשה או מאת אותו גוף שיועד לכך, לפני ההעברה, כתב התחייבות שעל פיו יקבלו חברת הניהול החדשה או אותו גוף על עצמם את מילוי כל התחייבויותיה של חברת הניהול על פי הסכם זה. העתק מכתב התחייבות זה יועבר למחזיק.

11.2 העברת הניהול כאמור מותנית בקבלת הסכמתם של הבעלים ביחד ב- 75% לפחות מהשטחים של היחידות במרכז המסחרי, אלא אם כן חברת הניהול האחרת, או הגוף כאמור, הם חברה קשורה, או שלובה בחברה, או נמצאת בשליטתה של החברה, או של לפחות מחצית מבעלי המניות של החברה ו/או חברת הניהול."

אין מחלוקת כי המבקשים לא נשאלו לדעתם לגבי ההעברה לנ.מ., אף לא נתבקשו להצביע, ולכן יש לקבוע כי ההוראות המפורשות בהסכם – הופרו. גם הודעה לא ניתנה למבקשים בזמן אמת, אלא לראשונה בתחילת שנת 2008, כלומר כשלוש שנים לאחר העברת הזכויות לנ.מ.

אין לקבל את הסברה של נ.מ. כי הואיל בעלי שאר הנכסים במרכז המסחרי שאינם המבקשים מייצגים חלק גדול מ-75% של שטחי היחידות במרכז המסחרי, וכיוון שלא התנגדו, ניתן ללמוד על הסכמה בדיעבד. הוראות ההסכם הופרו, ושאלה היא אם נגרם נזק אם לאו. אין בכך שבדיעבד התברר שקיימת הסכמה כדי לבטל את עצם ההפרה.

ענינו שונה מזה שדון ברע"א 2206/11 רזניקוב ברוניסלבה נ' דיצה הדר ניהול בתים משותפים בע"מ (2.7.2011), ושבו אושרה החלטה דומה בדיעבד, בכך שאין מדובר כאן בבחירת חברת הניהול והתחזוקה, אלא ב"העברת" זכויות לפי הסכם."

49. ללמדך, בית המשפט המחוזי קבע, ב"רחל בתך הקטנה" כי אין בכוחם של המבקשים בהמרצת הפתיחה להביא לביטול ההסכם בין כ.א.ן גולן לבין תובעת 1, בכל הנוגע לניהול המרכז המסחרי. וזאת, מאחר והמבקשים אינם מייצגים את בעלי רוב הנכסים. נכון הוא, שבית המשפט המחוזי המשיך לדון בשאר טענות הצדדים, וקבע כי הוראת הסכם הניהול שנחתם על בעלי הנכסים הופרה, יחד עם זאת קבע שאין בדיון זה כדי לחייב את הצדדים, כך שהקביעה לפיה אין כל מקום לשנות את סמכויות הניהול במרכז המסחרי, נותרה על כנה.

50. לדידי, בית-המשפט במסגרת פסק-דינו קבע קביעה פוזיטיבית בנוגע לסוגיית ניהול המרכז המסחרי על ידי תובעת 1. וכן, צודק ב"כ התובעות באומרו, כי הנתבעים דכאן לא הגישו ערעור על פסק-הדין שניתן, כך שפסק-דין זה הפך לחלוט.

51. להשלמת התמונה, אציין שהוצג בפניי אישור, לפיו כל זכויותיה של כ.א.ן גולן הועברו במלואם, ללא יוצא מהכלל בגין הסכמי הניהול, לתובעת 1 (נספח ב' לתצהירו של מר נעים). גם מר דמרי העיד כי היה מעורב בהליך העסקה בין כ.א.ן גולן לבין תובעת 1, ושדוע לו כי כל הזכויות הועברו, לרבות הסכמי הניהול (עמ' 30 לפרוטוקול). וכן, גם מר בלס העיד, כי תובעת 1 "נכנסה לנעליים" של כ.א.ן גולן (שם, עמ' 36).

52. ועוד, טוענים הנתבעים כי תובעת 1 הציגה הסכמי ניהול רק עם ארבעה נתבעים, מה שבהכרח אינו יכול לחייב את יתר הנתבעים. כעולה מנספחים א' עד ה' שצורפו לכתב התביעה עיננו רואות כי לא הומצאו במסגרת הליך זה הסכמי ניהול עם כל הנתבעים שבפניי, אולם אין חולק כי כל הנתבעים מקבלים שירותי ניהול ואחזקה, ואף שילמו את דמי הניהול.

53. לאור האמור, הנני לקבוע כי לתובעת 1 ניתנה הסמכות לתפקד כחברת הניהול של המרכז המסחרי, למרות שהוראת הסכם הניהול, הופרה. ועתה, יש לברר את סוגיית גובה דמי הניהול.

#### **גובה דמי הניהול וסבירותם:**

54. אין חולק כי במשך כל השנים גבתה תובעת 2 מכל בעלי ו/או מחזיקי היחידות סכום קבוע של דמי ניהול. יצוין, שבמשך כשנתיים וחצי מאז נרכשו הזכויות מכ.א.ן גולן על ידי תובעת 1, המשיכו כל בעלי היחידות במרכז המסחרי לשלם את דמי הניהול, כפי שהיו נהוגים לפני רכישת הזכויות. אולם, בשנת 2008, במסגרת אסיפת דיירים נקבע כי דמי הניהול יעמדו על סך של 10 ₪ למ"ר.

55. לטענת התובעות, פסק-הדין בבית המשפט המחוזי דן בשאלת דמי הניהול, וקבע כי טענת הנתבעים לפיה גובה דמי הניהול מופרזים, לא הוכחה. בקשת הנתבעים לקבוע דמי ניהול שונים, נדחתה. הנתבעים לא הוכיחו שדמי הניהול אינם סבירים, הגם, שהתובעות עושות

מעל ומעבר על מנת לשמור על תחזוקת המרכז המסחרי. מנגד, טוענים הנתבעים כי בעצם מי שצריכה לבצע את השירותים במרכז המסחרי היא תובעת 2 בלבד, ואין לחלק אותם בין התובעות. לשיטתם, תובעת 1 דואגת לרמת מינימום של תחזוקה ובטיחות, לא מבצעת כל השקעה, המרכז המסחרי מוזנח, ורמת השירותים לא מספקת. וכן, תובעת 1 החליטה בשנת 2008 על גובה דמי הניהול באופן שרירותי, ללא שיתוף מי מבעלי היחידות הפרטיות, לא הוצג מפרט שירותים מסודר, כך שאין שוויון יחסי בתשלומי ועד הבית, ושקיפות מלאה.

56. סבורה אני, שגם בסוגיית דמי הניהול נכון הוא להפנות לפסק-הדין שניתן בבית המחוזי,

ראשית לסעיף 22 :

"אין מחלוקת כי הצדדים נהגו אחרת מן הכתוב בחישוב דמי הניהול, וזאת למן ראשית ימיו של המרכז המסחרי (כנראה מאז 1998, אך אין ראיות ישירות לכך): לפי עדויות הכל, דמי הניהול שולמו לפי סכום מסוים מוכפל בשטח החנות. כך נהגו הצדדים מאז ומעולם, כלומר שהם שינו את ההסכם שביניהם בהתנהגות, והסכימו על תשלום כאמור. הסכמתם לאורך שנים גוברת על אופן החישוב שנקבע בהסכם. עם זאת, התשלום אמור עדיין להיות בסכום סביר, כלומר ביחס סביר להוצאות, ואינו יכול להיות מנותק מהן. ככל ש.כ.א.ן גולן לא עמדה בחובה למסור דו"חות כספיים לדרישת המבקשים – עליה לעשות כן. נ.מ. באה בנעליה של כ.א.ן גולן לענין הסכם הניהול, גם אם לא נטלה על עצמה במפורש התחייבויות לפיו. הדרישה לקבלת התעוד מעוגנת בהסכם המקורי של כ.א.ן גולן, מעוגנת בחוק המקרקעין, וגם בהגיון הפשוט. לבסוף, גם נ.מ. עצמה לא התכחשה לחובתה, והסכימה למסור את המידע, אם כי התנתה זאת בכך שהמבקשים ישלמו את חובם כלפיה.

ובהמשך בסעיפים 23-25 נאמר :

"המבקשים הוסיפו לטעון, כי דמי הניהול שנגבו מהם גבוהים מדי ואינם מייצגים את חלקם היחסי בהוצאות. טענה זו לא נתמכה בחוות דעת או חישובים כלשהם, וממילא אינה מתאימה לסוג התביעה שלפני. המשיבה 2 הציגה את חוות דעתו של רו"ח מיכה אזולאי, ובה נתונים בדבר עלויות האחזקה של המרכז המסחרי וניהולו. כאמור בה, הובאו רק עלויות המתחסות למבנה הדרומי, שבחלק זה מצויות החנויות של המבקשים. חישוב העלות הממוצעת לחודש של ניהול ואחזקת חלקו הדרומי של המבנה הביא ל- 30,853 ₪. לאחר שחוות הדעת הוצגה, והמומחה נחקר אודותיה על ידי בא כוח המבקשים, עתר ב"כ המבקשים להוציא את חוות הדעת מתיק בית המשפט. הבקשה מחוסרת בסיס בדיון, בשלב זה. אכן, בית המשפט ייזהר בקבלת חוות דעת מומחה של מי שיש לו קשרים מיוחדים עם מי מן הצדדים, אך הדברים נוגעים למשקל העדות, ולא לקבילותה. על פני הדברים לא ניתן ללמוד מחוות הדעת מהי עלות הניהול לכל אחת מן החנויות, או אף כיצד לחשב אותה. בחקירה הנגדית הוסיף רו"ח אזולאי כי המבנה הדרומי אוז 2,500 מ"ר ברוטו; כי שכרו של המנהל מטעם נ.מ. הוא כ- 16,500 ₪ בחודש; כי בעלות זו כלולה גם הטפול בחלק הצפוני של המרכז המסחרי; כי 25% מפעילות השווק של דמרי קשורה לאגף הדרומי; כי משולמת משכורת גם למנהלת כספים, סכום ש- 2,000 ₪ ממנו הושטו על החלק הדרומי. בחקירה החוזרת הוברר כי לפי החישובים הנ"ל הוצאות הניהול למ"ר עומדות על 12.60 ₪. המבקשים סבורים כי אין אמת בנתונים שהוצגו להם, ומבקשים לקעקע את יסודותיה של חוות הדעת. אך כאשר מדובר בחוות דעת מקצועית, והמומחה נחקר בבית המשפט והשיב לשאלות הצדדים, ומנגד אין כל עדות מטעם הצד שכנגד בקשר לשאלות שבמחלוקת – אם לא הצליחו המבקשים להצביע על

**שגיאות גסות בחוות הדעת או על בסיס עובדתי רעוע שלה, אין תקומה לתביעתם בראש נזק זה.**

**אם כן, עצם החישוב שאינו לפי ההוצאות בפועל בתוספת דמי ניהול – אינו מהווה הפרה של הסכם. ואילו טענת המבקשים כי דמי הניהול הנגבים מהם, בסכום שמחושב לפי 10 ₪ למ"ר מופרזים – לא הוכחה. כלומר שגם אם יתברר שהמבקשים מייצגים כדין בתובענה זו – דין הדרישה לשינוי בסדרי התשלום להידחות."**

57. לטעמי, גם בעניין דמי הניהול וסבירותם, בית המשפט המחוזי אמר דברו במסגרת פסק-דינו, בצורה ברורה ונהירה, כפי שפורט לעיל. סבורה אני, שיש לדחות את דבריו של מר שוקי כפי שמצאו ביטויים במסגרת עדותו: **"בית המשפט במחוזי לא נכנס לעומק הדברים..."** (עמ' 64 לפרוטוקול).

כשנשאל מר שוקי מדוע הוא לא צירף חוות דעת בבית המשפט המחוזי, השיב שהיה צריך לעשות כן. וישאל השואל – מדוע הנתבעים לא הביאו בפניי חוות דעת מקצועית וסדורה, המתבססת על נתונים של ממש? אין די בחו"ד של רו"ח גדסי, אשר לא התבססה על הנתונים הנדרשים. כשנשאל שוב מר שוקי לעניין זה השיב: **"הצעת מחיר זו לא חוות דעת"** (שם, עמ' 65). לדידי, דברים אלה מדברים בעד עצמם, ואפרט.

58. הן בבית המשפט המחוזי, והן בפניי הוצגה חוות דעתו של רו"ח אזולאי. זה האחרון העיד על חוות דעתו בצורה עקבית וסדורה, ונתתי אמון בעדות זו. רו"ח אזולאי פירט את העלויות בפועל של ניהול המרכז המסחרי, והגיע למסקנה כי בשנת 2008 העלות הייתה 12 ש"ח (לפני מע"מ), בשנת 2009 – 11 ₪, בשנת 2010 – 12 ₪, בשנת 2011 – 13 ₪, בשנת 2012 – 17 ₪, ובשנת 2013 – 18 ₪, יצוין כי חוות דעת זו לא נסתרה.

59. הנתבעים שמו יתבססו על חוות דעתו של רו"ח גדסי, וניסו לבסס טענותיהם על הצעות המחיר של חברת ים שהציעה לשיטתם מפרט שירותים רחב ועשיר במחיר של 6.5 ₪ לכל מ"ר, וחברת פנטהאוז שהציעה דמי ניהול בסכום של 5.9 ₪ למ"ר.

60. מצאתי לנכון להעיר בכל הנוגע להצגת הצעות המחיר, שאלה הוצגו מבלי שנתמכו בתצהירים, ומבלי שהנתבעים טרחו לזמן לעדות את נותני הצעות המחיר. כך, שאין להצעות מחיר אלה ערך ראייתי כלשהו, ולבטח אינם מהווים חוות דעת מקצועית שהוגשה כדין.

61. למעלה מהצורך, הצעת המחיר של חברת ים הינה משנת 2008 ועומדת על סך של 6.5 ₪ למ"ר. מסתבר כי ההצעה נסמכת לפי שטח של 3,000 מ"ר. כמו כן, הצעת המחיר של חברת פנטהאוז הינה מיום 17.06.2015, והיא עומדת על סך של 5.9 ₪ למ"ר, לפי שטח המרכז של 3,560 מ"ר.

62. רו"ח אזולאי העיד כי השטח ברוטו של החלק הדרומי הוא 2,463 מ"ר, והסביר כי יש טעות בחישוב של חברת פנטהאוז, מאחר וחישוב לפי גודל שטח אחר. כלומר – לפי החישוב הנכון של פנטהאוז היה אמור לצאת 8.53 ₪ למ"ר, ולא 5.9 ₪ למ"ר (עמ' 16 לפרוטוקול).

63. ב"כ הנתבעים הדגיש כי שטח המרכז המסחרי הוא 3,560 מ"ר, וזאת לפי המועצה המקומית. על מנת שלא נמצא חסרים, יובהר, ב"כ הנתבעים ביקש לעשות שימוש בנתון זה באופן מפתיע, במועד הדיון השני שנקבע לשמיעת הראיות, מבלי שצירף נתון זה כדין מבעוד מועד. בנסיבות אלה, לא אפשרתי הגשת המסמך, כאמור בהחלטתי בפרוטוקול הדיון מיום 24.04.2017. הגם, שהנתבעים היו אמורים להכיר נתון זה, מבעוד מועד, בהתחשב בקיום ההליך הנוסף בבית המשפט המחוזי.

64. לא זו אף זו, מר דמרי העיד כי ההצעה של חברת ים למשל, מכילה הרבה פחות שירותים, ועל כן דחה אותה (עמ' 32 לפרוטוקול).

65. מעיון בהצעת המחיר של חברת פנטהאוז עולה למשל שהיא מתייחסת רק לאחזקת המרכז המסחרי, ולא מתייחסת לשדרוגו. לעומת זאת, הציגו בפניי התובעות באמצעות מר דמרי (נספח ב' לתצהירו) את הפעולות שבוצעו במרכז המסחרי על ידי תובעת 1, לדוגמא – ביצוע עבודות קיבוע של חיזוק 12,000 אריחי שיש (ראה גם עדותו של דמרי בעמ' 28 לפרוטוקול). כמו כן, מר נעים העיד כי הוא קיבל את המרכז המסחרי שהוא "מט ליפול", שמעולם המרכז המסחרי לא תוחזק באחזקה מונעת, או בשדרוג, וגם הוא הפנה לנספח ב' לתצהירו של דמרי (עמ' 22 לפרוטוקול). לעדויות אלה הצטרפה עדותו של בלס, שהעיד כי תובעת 1 לא חוסכת באמצעים כדי לשפר את המרכז המסחרי, היות והיא בעלים (שם, עמ' 42).

הנתבעים, באמירות בעל פה, טענו כי הוחלפו אריחים בודדים, אך לא סתרו את עדותם של עדי התובעות באופן ממשי.

66. ועוד, רו"ח גדסי ציין בחוות דעתו כי הוצאות המנהלה מהוות 69% מסך ההוצאות. רו"ח אוזלאי הסביר כי מסקנתו של רו"ח גדסי מוטעית, מאחר וכל ההוצאות בממוצע שנתי הינן 356,000 ₪. מתוך סכום זה הוצאות המנהלה 146,000 ₪, שמהוות 41%, ולא 69%, ושהוצאות האחזקה הן 210,000 ₪, המהוות 59% מסך ההוצאה. מה גם, שרו"ח אוזלאי העיד כי הסכומים מגובים בחשבוניות (עמ' 18-19 לפרוטוקול).

67. יוצא אפוא, כי רו"ח גדסי לא הביא נתונים של ממש על מנת לסתור את חוות דעתו של רו"ח אוזלאי. לא זו אף זו, במסגרת חקירתו הנגדית הבהיר שחוות דעתו נערכה מבלי שהוצגו בפניו חשבוניות מס ו/או כרטסת חשבוניות. ובעניין זה אעיר, שהובא בפניי כי לא נעשו פניות על ידי רו"ח גדסי לתובעות, לקבלת נתונים כלשהם (ראה סעיף 6 לחוות דעת ועמ' 47 לפרוטוקול).

68. הנתבעים מפנים אצבע מאשימה כלפי תובעת 1, בכל הנוגע לפעילותה, ולשיטתם קיימת הפליה של הדיירים הפרטיים. שהרי, לטענתם לפי חו"ד שהוגשה בבית המשפט המחוזי על ידי תובעת 1 (נספח 2 למוצגי הנתבעים) נלמד כי על פני שש שנים שילמה תובעת 1 לתובעת 2 סכום של 196,184 ₪, ואילו שולם על ידי הנתבעים סכום של 700,978 ₪. ועוד, לטענתם בשקלול השטחים הנוספים שיש לתובעת 1 במרכז המסחרי, היחס הוא של כ- 1 ל- 5. כך,

שתובעת 1 שילמה כ- 20% בלבד מהסכום ששילמו הדיירים הפרטיים. בעניין זה טוענות התובעות כי חלק מבעלי הנכסים משלמים את דמי הניהול ישירות לתובעת 2, וחלקם משלמים לתובעת 1, מאחר וזו מוציאה סכומים גבוהים מ- 10 ₪ למ"ר כל חודש. וזאת, כפי שפורט בחוות דעתו של רו"ח אזולאי. מר נעים העיד כי משנת 2008 שילמו הדיירים הפרטיים לתובעת 2, והדיירים הלא פרטיים שילמו לתובעת 1. והסביר, כי תובעת 2 מבצעת רק ניקיון ואחזקה (עמ' 25-26 לפרוטוקול). לדידי, יש בהסברו של מר נעים, לאור הראיות שהובאו בפניי (למשל נספח ב' לתצהירו של דמרי), כדי לאשש את טענת התובעות. הגם, שעושה הרושם שתובעת 1 מתחזקת את המרכז המסחרי בצורה ראויה, ואין פסול בהתנהלות התובעות.

69. יחד עם זאת, סבורה אני כי יש לבצע את פעולות הניהול בשקיפות, תוך כדי שיתוף. בד בבד, אין באמירה זו ליתן גושפנקא בידי הנתבעים "לנהל" ולהכתיב את ניהול המרכז המסחרי.

70. בנסיבות אלה, לאור האמור והמפורט לעיל, נחה דעתי כי ניתנה לתובעת 1 הסמכות לנהל את המרכז המסחרי, ודמי הניהול בסכום של 10 ₪, הוכחו בפניי כסבירים וראויים, הגם שלא נסתרו על ידי הנתבעים.

71. בשולי הדברים אעיר, כי כל צד העלה פתרון ליישוב הסכסוך, לפי ראות עיניו, אולם מאחר והצדדים לא השכילו לסיים את ההליך בדרך של פשרה, אין זה מתפקידו של בית המשפט, בשלב זה של הדיון לבחון את הצעות הפשרה שהועלו והובאו במסגרת סיכומי הצדדים, אלא לפסוק על פי הדין, לאור הלכות משפטיות, העדויות והראיות שהובאו בפניו.

#### **סכום דמי הניהול המיוחס לנתבעים:**

72. במסגרת התביעה עתרו התובעות לתשלום דמי הניהול בתוספת הפרשי הצמדה וריבית, סכומים הכוללים מע"מ, כדלקמן:

**מר ברדה** – עבור 18 חודשים חובו הינו 13,830 ₪.

**מר וגב' אוסלנדר** – חובם הינם 17,326 ₪.

**ד"ר ג'רום** – חובו הינו 25,661 ₪.

**הגב' כהן**, נתבעה על שני הנכסים שרכשה מנתבעים 8 ו- 9, ולא שילמה בגין דמי הניהול מאוקטובר 2010 ועד ליולי 2013, סכום של 6,735 ₪, שבהמשך **עודכן ל- 4,641 ₪**, מאחר ונטען על ידי התובעות כי התשלומים ששולמו נזקפו לזכות מועדים שטרם הגשת התביעה.

**הגב' חגג'** – עבור נכס אחד דמי ניהול בסך של 6,439 ₪, ובגין הנכס השני סך של 4,052 ₪.

**מר שוקי וגב' אנידג'ר** – בעת הגשת התביעה החוב עמד על סך של 35,456 ₪. בהודעה שהוגשה על ידי התובעות הובא בפניי כי ארבעה חודשים לאחר הגשת התביעה שולם סכום של 5,700 ₪, וזאת בעקבות פסק-דין שניתן בבית משפט השלום בנתניה, והחוב **עודכן ל- 29,756 ש"ח**.



73. לטענת הנתבעים, נפלו טעויות בחישובים שהוצגו על ידי התובעות, שהרי בהודעה שהוגשה על ידן, בתום שמיעת הראיות יש התייחסות לחודשים אחרים מאלה שצוינו בכתב התביעה. הדבר מלמד על אי סדר הקיים אצל התובעות בכל הנוגע להנהלת החשבונות. התובעות בתשובתן, הסבירו כי השינויים הקלים בטבלאות נובעים מתנודות המע"מ בשנים שעד הגשת התביעה, ושהנתבעים שילמו את דמי הניהול באופן ספוראדי, דבר שהוביל לאי התאמה.

74. יוער, לאור טענות שהועלו על ידי חלק מהנתבעים במסגרת שמיעת הראיות, כי שילמו את דמי הניהול, בית המשפט ביקש מב"כ התובעות להגיש הודעה מעודכנת באשר לחובות דמי הניהול, הדבר התקבל בהסכמת ב"כ הנתבעים, וההודעה הוגשה. לאחר שעיינתי בהודעה, בתגובה ובתשובה השתכנעתי לקבל את עמדת התובעות. עולה אפוא כי מדובר בשינויים שנבעו חלקם מהתנהלות הנתבעים, חלקם מפערים קטנים שנטען שמקורם בהפרשי מע"מ, וחלקם בגין תשלום. למשל חובם של מר ברדה, של אוסלנדר, מר ג'רום נשאר כמו שהם, ואילו חובו של מר שוקי עודכן, לאור תשלום חלק מהחוב.

### **סוף דבר:**

75. לאור האמור והמקובץ לעיל, דין התביעה להתקבל.

76. הנתבעים ישלמו את דמי הניהול לתובעות, בהתאם להודעת התובעות, בצירוף ריבית והפרשי הצמדה מיום הגשת התביעה ועד התשלום בפועל. יודגש, הואיל והתובעות ציינו בסיכומיהם כי חנותם של נתבעים 8 ו-9 נרכשה על ידי הגב' כהן, אזי דין התביעה כנגד נתבעים 8 ו-9 להימחק, ללא צו להוצאות. בנוסף, יישאו הנתבעים, ביחד ולחוד, בשכ"ט עו"ד בסך של 20,000 ₪, ובהוצאות משפט בסך של 5,000 ₪.

77. הנני להורות על העברת הסכום שהופקד על ידי הנתבעים, בקופת בית המשפט לתובעות, ויתרת הסכום, כאמור בפסק-הדין, ישולם על ידי הנתבעים לתובעות, וכל זאת תוך 30 ימים.

### **המזכירות תמציא את פסק-הדין לב"כ הצדדים.**

ניתן היום, ב' אלול תשע"ז, 24 אוגוסט 2017, בהעדר הצדדים.

נאוה ברורמן 54678313  
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)