



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

01 פברואר 2015

ת"א 17998-07-12 א.ד.מ. ניהול ואחזקת
מבנים בע"מ נ' רמות ארזים חברה למגורים
והשקעות 2009 בע"מ

אל: עו"ד צבי הר נבו
אל: דרך מנחם בגין 55 מיקוד 67138
תל אביב - יפו

טלפון מרכז מידע: 077-2703333

מכתב מלווה

מצורף בזה מסמך פסק דין.



מזכירות בית המשפט

י"ב שבט תשע"ה, 01 פברואר 2015

תאריך

נאור-אפשטיין
משרד עורכי דין
11-02-2015
נתקבל



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17998-07-12 א.ד.מ. ניהול ואחזקת מבנים בע"מ נ' רמות ארזים חברה למגורים
והשקעות 2009 בע"מ

בפני כב' השופט רחמים כהן

תובעת

א.ד.מ. ניהול ואחזקת מבנים בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד צבי הר נבו

נגד

נתבעת

רמות ארזים חברה למגורים והשקעות 2009 בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד איילת בן-גייגי

פסק דין

בפני תובענה לתשלום דמי ניהול. התובעת היא חברה העוסקת בניהול ותחזוקת מבנים. הנתבעת היא הבעלים הרשום והמחזיקה של הקומה השלישית בבניין בדרך מנחם בגין 19, תל אביב (להלן - הנכס, הבניין או בית הדר, בהתאמה).

תמצית טענות התובעת

לטענת התובעת, בשנת 2006 התקשרה בהסכם ניהול (להלן - ההסכם או הסכם הניהול) עם נציגות הבית המשותף של הבניין, במסגרתו נקבע, כי התובעת תספק שירותי ניהול ואחזקה של הרכוש המשותף. בסעיף 4.1 להסכם נקבע, כי דמי הניהול יעמדו על סך של 14,267 ₪ בצירוף מע"מ וכי דמי הניהול יהיו צמודים למדד. ביום 7.1.08 התקיימה ישיבת בעלים בה השתתפו בעלים שונים של נכסים בבית הדר, וכן השתתף מר ניר ברלוביץ מ"דיוור ממשלתי" ממנו רכשה הנתבעת את הנכס. בישיבה זו הוחלט להעלות את דמי הניהול ל - 20,000 ₪ לחודש בצירוף מע"מ. לטענת התובעת, הנתבעת, אשר נכנסה לבניין במקום "דיוור ממשלתי", קיבלה על עצמה את הסכם הניהול וזאת בנוסף לקבלת ההסכם בהתנהגות וכי הדיירים האחרים בבניין שילמו את דמי הניהול כסדרם.

לטענת התובעת, החל מכניסת הנתבעת לנכס בסוף 2009 ועד לחודש ספטמבר 2010, שילמה הנתבעת את דמי הניהול כסדרם, אך מחודש אוקטובר 2010 ועד לחודש יוני 2012 הפסיקה לשלם את דמי הניהול, אף שבתקופה זו המשיכה לקבל, יחד עם דיירי הבניין האחרים, שירותי אחזקה וניהול מהתובעת.

באשר לאופן חישוב דמי הניהול טענה התובעת, שיש לחשבם לפי שטח הנכס של הנתבעת 1,112 מ"ר מתוך כלל השטח המבנה, 6,407 מ"ר, המהווה 17.35%. בהתאם לחישוב זה, ובהתאם לדמי הניהול בסך של 20,000 ₪, על הנתבעת לשלם 3.121 ₪ למ"ר בצירוף מע"מ. לטענת התובעת, סכומים אלו היו אמורים להיות צמודים למדד כך שבחודש אוקטובר עמדו על 3.44 ₪ למ"ר אך היא חייבה את הנתבעת בסך של 3.24 ש"ח למ"ר בלבד.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 12-07-17998-א.ד.מ. ניהול ואחזקת מבנים בע"מ נ' רמות ארזים חברה למגורים
והשקעות 2009 בע"מ

במסגרת תצהירה הסכימה התובעת, שחיובה של הנתבעת בדמי ניהול ייעשה לפי שטח של 1,037 מ"ר (סעיף 33 לתצהיר התובעת). על כן העמידה התובעת את סכום התביעה על הסך של 103,574 ₪ נכון למועד הגשתה (ראו סעיף 15 לסיכומי התובעת).

תמצית טענות הנתבעת

לטענת הנתבעת, התובעת לא ביצעה את עבודתה כראוי ולא דאגה לניקיון השטחים המוחזקים בתחום אחריותה. התחזוקה הלקויה של בית הדר פגעה בהכנסות הנתבעת, שהתקשתה להשכיר את יחידות הנכס.

עוד טוענת הנתבעת, כי נספח א' להסכם הנושא תאריך מיום 29.11.05 וכותרתו "הצעת מחיר עבור ניהול ואחזקה של בית הדר – דרך פתח תקווה 19 ת"א" (להלן- **הנספח להסכם**) קבע, שהתובעת תבצע פעולות שונות, ללא תשלום נוסף, כגון: סגירת הפתחים מסביב לבניין כולל כניסות ראשיות על ידי דלת אינטרקום, ביצוע והתקנת מערכת מצלמות הכולל שמירה על ידי סייר, צביעת הבניין בחלקו הפנימי, השלמת ציוד כיבוי וגילוי אש וסגירת רשת ברזל של פיר המעלית בגבס ועוד, וכי פעולות אלו לא בוצעו. לטענת הנתבעת, התובעת התנהלה בחוסר שקיפות לעניין היקף השירותים שאמורים להיות מסופקים על ידה במסגרת ההסכם, פירוט ההכנסות מדמי הניהול, פירוט הוצאות תחזוקת הבניין, היקפן של ההכנסות מהשכרת החניון בבניין ואופן השימוש בהן וזאת תוך כדי הפרה יסודית של ההסכם. לטענת הנתבעת, עיון בדוחות שהועברו לה מגלה אי התאמות לגבי מספר רכיבים בדוחות המעלה חשד לאי סדרים בהתנהלותה הכספית של התובעת.

בהתייחס לחניון טוענת הנתבעת, שהכנסות החניון הן חלק מהכנסות בעלי הנכסים בבניין ועולה החשד, כי התובעת לוקחת לעצמה את כספי השכרת החניות בחניון הבניין.

עוד מעלה הנתבעת טענות רבות באשר לתקינות ניהול החשבונות על ידי התובעת. לעניין זה טוענת הנתבעת, כי פנתה פעמים רבות לתובעת על מנת לקבל דוחות על פעילות, הכנסות מדמי ניהול והוצאות אך זו סירבה משום שהיא מעבירה מסמכים אלו לנציגות הבית וכי על התובעת לפנות לנציגות לצורך קבלת המסמכים. לטענתה, מאחר שלא קיבלה את המסמכים המבוקשים וכי עלה, שהתובעת אינה עושה את המוטל עליה ואינה נותנת תמורה כלשהי עבור דמי הניהול אותם היא גובה וכן, כי קיים חשש לאי סדרים בענייני הכספים הודיעה, שאין היא משלמת דמי ניהול לתובעת.

לטענת הנתבעת, התובעת אינה זכאית לתשלום מקום בו לא ביצעה את עבודתה כנדרש ולא סיפקה תמורה עבור דמי הניהול. הואיל והתובעת לא ביצעה עבודתה נדרשה הנתבעת לשאת בעלויות שונות על חשבונה לטובת שיפור מצב התחזוקה של הבניין ונשאה בעלויות בסך של למעלה מ- 15,000 ₪.

לטענת הנתבעת, בעקבות הפגמים בהתנהלות התובעת החלו מגעים להחלפתה כחברת הניהול של הבניין. בסוף דצמבר 2013 נחתם הסכם עם חברה אחרת למתן שירותי ניהול לבניין, והחל מינואר 2014 החברה החדשה היא זו שמספקת שירותי ניהול לבניין.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17998-07-12 א.ד.מ. ניהול ואחזקת מבנים בע"מ נ' רמות ארזים חברה למגורים
והשקעות 2009 בע"מ

התובעת הגישה את תצהירו של מר יואל רדושר (להלן - רדושר). הנתבעת הגישה את תצהירי של גבי קרין פלוריאן (להלן - קרין), מר מרדכי פלוריאן (להלן - מרדכי, או מוטי) וד"ר ישראל ירושלמי (להלן - ירושלמי).

דיון

עיון בטענות הצדדים, בראיות שהוגשו ובסיכומי הצדדים הביא למסקנה, שיש לקבל את התובענה. לטענת הנתבעת, התובעת הפרה את התחייבותיה על פי ההסכם ולא סיפקה את כלל השירותים שנדרשו ממנה בגדרו וכן, כי הפרה את ההסכם בכך שנהגה בחוסר שקיפות וסירבה להעביר מסמכים בנוגע להתנהלותה.

אף אם תתקבל הטענה, כי התובעת הפרה את ההסכם, אזי היה על הנתבעת להודיע לתובעת, באמצעות נציגות הבית המשותף, על ביטול ההסכם בגין הפרתו וכן לדאוג להחלפת חברת הניהול, כפי שנעשה בסופו של יום. חובתה של הנתבעת לשלם את דמי הניהול נובעת מההסכם והיא נסמכת על חובתו של בעל זכויות בבית משותף לשאת בחלקו היחסי בהוצאות הדרושות לאחזקה תקינה ולניהולו של הרכוש המשותף בבית המשותף, וזאת בהתאם לסעיף 58(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

לטענת הנתבעת, בית הדר אינו מתחזק כראוי בהתאם להסכם הניהול וכי על פי ההסכם החיובים שלה ושל התובעת הם חיובים שלובים. החובה לשלם את דמי הניהול מותנית בקבלת תמורה, שהיא שירותי ניהול ואחזקה. בהעדר קיום חובות התובעת לא חלה על הנתבעת החובה לקיים את החיוב השלוב. דין טענה זו להדחות.

התשלומים לאחזקת הרכוש המשותף הם תשלומים שיש לעמוד בהם ולא ניתן להתנותם. לעניין זה ראו ע"א (מחוזי ת"א) 204/79 וייזר ואח' נ' נציגות הבית המשותף מרח' חן 14, פתח תקוה, פ"מ תשמ"ד(1) 498, בו נקבע, כי בעל דירה אינו יכול לפרוש מציבור בעלי הדירות ולחדול מהתשלום וכי הנציגות אינה זכאית לחדול ממתן השירות. בית המשפט קבע, ש"אין זיקה בין החובות, במובן זה, שאי קיומה של האחת ע"י צד אחד נותנת זכות לצד האחר לעמוד מלקיים חובתו הוא. אלא לשתי החובות קיום עצמאי, שתיהן בנות אכיפה. אם בעל דירה חדל מתשלום, אין הנציגות קונה לעצמה זכות חדלה לגבי נתינת השירות, ולהיפך" (עמ' 503).

עוד ראו פסק הדין בעניין רע"א 294/87 ד"ר ג. שלום עו"ד נ. נציגות הבית המשותף, רח' בן יהודה 2, ירושלים, בו נקבע, כי: "תרופתו של מי שטוען כי דרישת תשלום היא מופרזת או כי לא נערכה ביקורת חשבונות כראוי, או כי נפל פגם אחר, היא בפניה לאסיפה הכללית, או בהיעדר הסדר מניח את הדעת אל המפקח הפועל לפי חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969". (הדגשה הוספה - ר.כ.).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17998-07-12 א.ד.מ. ניהול ואחזקת מבנים בע"מ נ' רמות ארזים חברה למגורים והשקעות 2009 בע"מ

כן ראו ע"א (ת"א) 3097/02 עו"ד דוד ישראלי נ. נציגות הבית המשותף ברח' יוניצ'מן 2 ת"א, בית המשפט קבע את הדברים הבאים:

"המחוקק לא השחית מלותיו לריק עת קבע כי 'בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחוייבים על פי דין או המקובלים על פי נוהג...' והרי לא יעלה על הדעת כי דייר הנהנה מתאורה ברכוש המשותף, השקיה וטיפול בשטחים הירוקים שסביב דירתו, טיפול שוטף ואחזקה של הדרכים המובילות לדירה שבבעלותו הפרטית, לא ישא בהוצאות השוטפות המחוייבות על פי דין" (עמ' 7).

לאור האמור, היה על הנתבעת לפנות לנציגות ולטעון את טענותיה. כל עוד לא שונתה ההחלטה בדבר התקשרות עם התובעת או בדבר גובה דמי הניהול הנגבים מידי חודש, הנתבעת אינה יכולה להמנע מלשלם את דמי הניהול החודשיים כפי שהם משולמים על ידי יתר בעלי הזכויות בבניין. טענות הנתבעת להפרת ההסכם מצד התובעת אינן יכולות להקים לה פטור מתשלום דמי הניהול, כאשר דמי הניהול משמשים, בין היתר, לתשלומים נחוצים אשר בוצעו בפועל כגון חשמל (גם אם לטענת התובעת אלו שולמו באיחור וגרמו לחיוב בריבית פיגורים והוצאות בגין התראות חוב – נספח 37 לתצהירה של קרין), תחזוקת מעליות ותשלום לאב הבית (ראו עדותה של קרין עמוד 28 לפרוטוקול).

בנסיבות אלו בהן טוענת הנתבעת, כי התובעת לא עמדה בהתחייבותיה על פי ההסכם היה על הנתבעת לפעול לביטול ההסכם עם התובעת והחלפתה וכן היה באפשרותה להגיש תובענה בגין הנזקים אשר נגרמו לה כתוצאה מהתנהלות התובעת. אין לקבל מצב בו הנתבעת, על דעת עצמה, מפסיקה לשלם את דמי הניהול. מתן אפשרות לדייר אחד או למיעוט של דיירים להימנע מתשלום דמי הניהול משמעותו העדר אפשרות לניהול תקין של הרכוש המשותף ותשלום ההוצאות השוטפות.

בהתייחס לפסק הדין אליו מפנה הנתבעת בת.א. (שלום, ת"א) 4316-09-09 קניז'ינסקי נ. ליגד **השקעות ובנין בע"מ**, בו נקבע, לטענת הנתבעת, כי מקום בו חברת הניהול אינה ממלאת אחר ההסכם אל לה לדרוש דמי ניהול ועליה להשיב כל סכום ששולם ולא קיבלה תמורה בעדו, הרי שאין המקרה שם דומה למקרה הנדון. בפסק הדין בעניין ליגד נדונה תביעת רוכשים של יחידת נופש נגד חברת הניהול בטענות שונות, בין היתר ביקשו התובעים החזר דמי הניהול ששולמו ביתר, לטענתם. חברת הניהול היא שטענה, כי מכל סכום שייפסק לטובת התובעים יש לקזז את דמי הניהול שלא שולמו. לעניין זה קבע בית משפט השלום, כי אין מקום לבצע קיזוז עבור שירותים שלא סופקו. עוד קבע בית המשפט, כי על התובעים לשאת בדמי ניהול עבור שירותים שסופקו כגון ניקיון ותאורה.

טענת הקיזוז

לטענת הנתבעת, גם אם תדחה טענתה, כי התובעת אינה זכאית לתשלום דמי הניהול בגין הפרת ההסכם, אזי עומדת לה טענת קיזוז. לטענתה, בשל התנהלות לקויה של התובעת נאלצה להשקיע מכספה לשם ביצוע פעולות אשר היה מתפקידה של התובעת לבצע וכי בשל כך קמה לה זכות לקזז



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17998-07-12 א.ד.מ. ניהול ואחזקת מבנים בע"מ נ' רמות ארזים חברה למגורים
והשקעות 2009 בע"מ

את הנזקים שנגרמו לה. לעניין זה טענה התובעת, כי מלבד ביצוע תיקונים על חשבונה נגרמו לה הפסדים בגין השכרת הנכסים בבניין במחיר נמוך מהמחיר אותו יכולה הייתה לקבל.

לעניין טענת הקיזוז טוענת התובעת, שיש להחיל את סעיף 4.4 להסכם הקובע כדלהלן: "**הבעלים לא יהיו רשאים לקזז מתשלומיהם ו/או מחובותיהם לחברת הניהול, כל סכום שהוא**".

בהתייחס לתחולתו של סעיף 4.4 להסכם טוענת התובעת, כי סעיף 4.5 להסכם קובע חיובים שלובים ועל כן היה על התובעת להוכיח, שקיימה את חיוביה על מנת לדרוש מהנתבעת לקיים את החיוב המקביל של תשלום דמי ניהול. לטענתה, התובעת, לא רק שלא עשתה כן, לא הכחישה את טענות הנתבעת ולא טענה, כי ביצעה עבודתה כנדרש. לעניין זה יש לקבל את טענת התובעת. אומנם נקבע בהסכם, שחיובי התובעת שלובים עם חיובי בעלי הנכסים בבניין, אך אין בכך כדי לגרוע מסעיף 4.4, שהוא סעיף ספציפי הקובע במפורש שלא ניתן לבצע קיזוז. יש טעם בתניה זו של אי ביצוע קיזוזים אשר הוספה להסכם ואשר נועדה לאפשר את המשך ניהולו התקין של הבניין ומניעת מצבים בהם בעלי נכסים נמנעים מלשלם דמי הניהול, ובכך פוגעים בניהול התקין של הבניין.

בנוסף טענה התובעת, שסעיף 4.4 השולל את זכות הקיזוז נוגד את תקנת הציבור ויש לבטלו וכי תנאי זה מחייבה בהגשת תובענה ומעודד ריבוי הליכים שלא לצורך. אף טענה זו נדחתה. אין בכך שההסכם אוסר על ביצוע קיזוז כדי לשלול את זכות הנתבעת להגיש תובענה נגד התובעת בגין העילות שפורטו על ידה. לפיכך, אין בסעיף זה משום פגיעה בתקנת הציבור.

עוד טענה התובעת, כי סעיף 4.4 להסכם שולל ממנה את זכות הקיזוז המהותית החוץ שיפוטית אולם אין בו כדי לשלול ממנה את זכות הקיזוז הדיונית. לעניין זה מפנה הנתבעת לת.א. (שלום, חיפה) 21179/95 **תעשיית אבן וסוד בע"מ נ. הורשטוק** (להלן - **פסק דין תעשיות אבן**). אף טענה זו דינה להידחות.

הצדדים התנו בהסכם על טענת הקיזוז. משמע, התובעת עמדה על כך, שהדיירים לא יוכלו לעכב ולחדול מתשלום דמי הניהול בטענות קיזוז וכי אלו יתבררו במנותק ובנפרד מזכותה לקבלת התשלומים. לעניין זה נקבע, כי יש לכבד תניה זו אשר אין בה כדי לשלול את זכותו של הנתבע להעלות טענות אלו במסגרת תביעה נפרדת (ראו ת.א. (שלום, ת"א) 177505-09 **חב' דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ נ. חב' דלקן א.ח.מ בע"מ**; בש"א (שלום, ת"א) 175606/07 בת.א. 46748/07 **שפיר מבנים תעשיות (2002) בע"מ נ. גיה בניה מבנים בע"מ**). כן ראו לעניין זה בספרו של פרופ' שלום לרנר, **קיזוז חיובים**, ההוצאה לאור של לשכת עורכי הדין, תשס"ט-2009, בעמוד 85: "... הסכמה על שלילת קיזוז לא תתפרש ככוונה לשלול גם תביעה שכנגד. לשלילת קיזוז דיוני, כשלעצמה, אין השלכה על חיסכון בהליכים משפטיים. לבית המשפט אין נפקות אם העילה הנגדית מועלת כקיזוז או כתביעה שכנגד. כפי שהוסבר במקום אחר, הנפקות בין קיזוז לבין תביעה שכנגד רלוונטית לצדדים עצמם, ואין לכך השפעה על אחרים. משום כך, יש לכבד את הסכמתם להימנע מהעלאת עילה בדרך של קיזוז" (הדגשה הוספה).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17998-07-12 א.ד.מ. ניהול ואחזקת מבנים בע"מ נ' רמות ארזים חברה למגורים והשקעות 2009 בע"מ

לאור מסקנה זו, אין צורך להיזקק לפרטי הקיזוז הנטען. מכל מקום, ככל שהיתה מתקבלת טענת הנתבעת, שהיא זכאית לבצע פעולה של קיזוז, אזי לכל היותר היה באפשרותה לבצע קיזוז בגין הסכומים שהוכחו על ידה.

לעניין טענת קיזוז נקבע בפסיקה, כי "... טענת הקיזוז חייבת לפרט את הסכום הנתבע במסגרתה ואף להציג במדויק את מערכת הנתונים, אשר עליהם היא מבוססת... יש להעלות טענת קיזוז בצורה מפורטת וברורה, כדרך שמנסחים כתב תביעה. דרישת קיזוז בעלמא ועל דרך הסתם אין בה כדי ליצור תשתית מספקת, שעליה ניתן לבסס תביעת קיזוז..." (ע"א 579/85 אריאן ואח' נ. בנק לאומי לישראל בע"מ, פ"ד מ(2), 765, 767-768).

לעניין זה העידה קרין, כי ההוצאות אשר נדרשה הנתבעת להוציא עלו על סך של 15,000 ₪ (ראו נספח 14 לתצהירה) וזאת ללא עלות שכרו של מוטי (עמוד 33 לפרוטוקול). הנתבעת לא הציגה כל אסמכתה לעלות שכרו של מוטי ועל כן ניתן לקבוע שלא הוכיחה טענה זאת.

באשר לטענת הנתבעת, כי בשל התחזוקה הלקויה של הבניין נגרמו לה הפסדים בהשכרת הנכסים בבניין, הרי שטענה זאת נטענה ללא כל סימוכין או חוות דעת אשר תוכיח, כי הנתבעת הייתה יכולה להשכיר את הנכסים במחיר גבוה יותר מהמחיר בו הושכרו בפועל, וכי רק בשל התחזוקה הלקויה הנטענת רווחיה של הנתבעת בגין השכרת הנכסים בבניין הייתה נמוכה יותר.

סכום החיוב

לטענת הנתבעת, אין כל מסמך החתום על ידי נציגות הדיירים ולפיו ישנה הסכמה לשינוי דמי הניהול והעלאתם לסך של 20,000 ₪ אף כי בסעיף 4.1 להסכם נקבע, כי כל שינוי ייעשה במסמך החתום על ידי שני הצדדים. דין טענה זו להידחות. אין חולק, כי אין בנמצא מסמך חתום על ידי הנציגות, אך הדבר הוסכם על ידי בעלי הנכסים (ראו עדותו של ירושלמי עמוד 19 לפרוטוקול אשר העיד, כי נכח בפגישה זו. כן ראו עדותו של רדושר עמוד 6 לפרוטוקול). בנוסף, הנתבעת אשר נכנסה לבניין לאחר העלאת דמי הניהול בשנת 2008, שילמה את דמי הניהול בתעריף זה וכך גם יתר דרי הבניין. משמע, הייתה הסכמה בהתנהגות להעלות את דמי הניהול (לעניין זה ראו עדותה של קרין עמוד 28 לפרוטוקול).

עוד טענה הנתבעת, כי החיוב היה צריך להיות 3.12 ₪ למ"ר (20,000 ₪ לחלק ל- 6,407 מ"ר). אף טענה זו נדחתה. על פי הסכם הניהול דמי הניהול צמודים למדד המחירים לצרכן (ראו סעיף 4.1 להסכם הניהול). הסכום של 3.24 ₪ למ"ר הוא סכום אשר עודכן בהתאם להסכם ואינו חורג ממנו.

הנתבעת מוסיפה וטוענת, כי יש להפחית מסכום התביעה את חיוב היתר מינואר עד ספטמבר 2010 במהלכם שילמה את דמי הניהול כסדרם, בסך של 2,187 ₪. עוד טענה הנתבעת, כי התובעת דרשה תשלום עבור שידרוג מעליות אשר לא ביצעה בפועל.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17998-07-12 א.ד.מ. ניהול ואחזקת מבנים בע"מ נ' רמות ארזים חברה למגורים
והשקעות 2009 בע"מ

בהתייחס לנושא שידרוג המעליות הרי שמדובר בטענת קיזוז אשר אין מקום לדון בה במסגרת הליך זה. בהתייחס לחיוב היתר בו חוייבה הנתבעת, התובעת הסכימה לחיובה של הנתבעת לפי שטח של 1,037 מ"ר ולא התנגדה לנטען על ידי הנתבעת בסעיף 113 לסיכומיה לעניין חיוב היתר ברכיב זה. על כן יש להפחית סך של 2,187 ₪ מסכום התביעה.

טענות הנתבעת לעניין אי סדרים

לטענת הנתבעת, בניגוד להסכם בין הצדדים, סירבה התובעת להעמיד "לטובת הבניין" את הכספים העודפים הנגבים מבעלי הנכסים ואת הכנסות החניון. לטענתה, הכספים היו אמורים להיות מופקדים בחשבון בנק ייעודי ונפרד וההוצאות היו אמורות להיות משולמות מחשבון זה. אחת ההוצאות בהן חוייבו בנספח א' להסכם היא הוצאות בנק בסך של 300 ₪ לחודש ובפועל, התובעת לא הפקידה את הכספים בחשבון בנק נפרד ולא הפקידה בנפרד את הכספים העודפים השייכים לבניין. לעניין זה הוסיפה הנתבעת, כי התובעת נטלה לכיסה כספים, שגבתה מהשכרת החניות בבניין תחת הפקדתם בחשבון הבנק הייעודי.

לטענת הנתבעת, המצגים שיצרה התובעת כלפי בעלי הנכסים הם, שדמי הניהול החודשיים המשולמים לתובעת בניכוי שכר ושכרו של אב הבית מטעמה מהווים את התקציב החודשי העומד לרשות הבניין וממנו משולמות ההוצאות השונות הנדרשות להחזקת הבניין וכי הכספים העודפים והכספים הנגבים בגין השכרת החניות בבניין שייכים לבעלי הנכסים ואמורים לשמש לטובת הבניין, במקרים בהם יש צורך להוציא הוצאות נוספות מעבר להוצאות השוטפות.

עוד טוענת הנתבעת לעניין אי התאמות בדוחות הכספיים המצביעים על אי סדרים וליקויים בהתנהלותה הכספית של התובעת, וכי מדובר באי התאמות אשר נועדו ל"נפח" את הוצאות פעילותה של התובעת בבניין.

ראשית יצויין, כי עדותו של מר רדושר מעלה תהיות באשר להתנהלות הכספית הנוגעת לדמי הניהול, אך אין בכך כדי לפטור את הנתבעת מתשלום דמי הניהול. כפי שצויין לעיל, המזור לטענות הנתבעת היה ביטול ההסכם, החלפת התובעת בחברת ניהול אחרת והגשת תובענה נגד התובעת בגין הנזקים שנגרמו לבעלי הנכסים בבניין.

ביחס לטענות הנתבעת לעניין אי ניהול ספרים כנדרש, זכות הדיירים לקבלת חלקם היחסי בעודף ההכנסות על ההוצאות, לרבות ההכנסות בגין החניה, וכן טענות לעניין אי הפקדת כספי דמי הניהול בחשבון נפרד, הן טענות אשר על הנתבעת להוכיח, כי גרמו לדיירים, ובכללן לנתבעת, נזקים כספיים. בנוסף, יש להוכיח את שיעורם המדויק של נזקים אלו, ככל שהיו. הנתבעת לא הגישה תביעה שכנגד ואף לא אמדה את נזקיה הנטענים כתוצאה מהתנהלות התובעת. יצויין, כי הצדדים לא התייחסו לשאלה, האם ככל שהנתבעת הייתה מוכיחה את נזקיה בגין התנהלות התובעת, היה בכך כדי להקים לה זכות תביעה עצמאית וזאת בנפרד מזכותם של כלל בעלי הנכסים בבניין והנציגות.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17998-07-12 א.ד.מ. ניהול ואחזקת מבנים בע"מ נ' רמות ארזים חברה למגורים
והשקעות 2009 בע"מ

בנסיבות אלו אין צורך להכריע בטענות הצדדים בשאלה, האם הסכם הניהול הוא הסכם מסחרי ואינו חוזה שותפות כטענת התובעת או שמא מדובר, כטענת הנתבעת, בהסכם לפיו היה על התובעת להעביר את הכספים העודפים לבעלי הנכסים, וזאת בשים לב לאמור לעיל, שאין במחדלים אלו ככל שיוכחו כדי להצדיק אי תשלום דמי ניהול, וכאשר מנגד, לא הוגשה תביעה שכנגד.

סוף דבר

הנתבעת תשלם לתובעת סך של 101,387 ₪ (103,574 ₪ פחות 2,187 ₪), בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין החל ממועד הגשת התובענה, 9.7.2009, ועד לתשלום המלא בפועל.

יחד עם זאת ובשים לב לכך, כי איני סבור שטענות הנתבעת באשר לניהול הבניין הן טענות סרק, אין צו להוצאות וכל צד יישא בהוצאותיו.

ניתן היום, י"ב שבט, תשע"ה, 1 פברואר, 2015, בהעדר הצדדים.

רחמים כהן
רחמים כהן, שופט