



מדינת ישראל

משרד המשפטים  
אגף רישום והסדר מקרקעין  
לשכת המפקחת על רישום מקרקעין  
פתח תקוה

1

תאריך: 13/8/13  
תיק: 13/12  
בפני כב' המפקחת: טלי להב  
קבוע ליום: | שעה: |

לכבוד

עו"ד דרור נאור מרח' מנחם בגין 55 תל אביב 67138  
עו"ד מרים זפט מרח' ז'בוטינסקי 33 מגדל התאומים  
1 רמת גן 52511

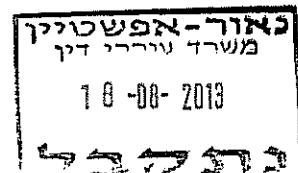
א.ג.נ.

המצאת מסמכים

בעניין: א.ד.מ. נגד תפזול

מצ"ב הננו מעבירים אליך עותקים מהמסמכים הבאים:

(X) פסק דין שניתן ע"י המפקחת מיום 13/8/13





מדינת ישראל  
 משרד המשפטים  
 המפקחת על רישום המקרקעין  
 פתח תקווה

מס' תיק: 13/12

בפני כב' המפקחת טלי להב

	1
<b>התובעת:</b>	2
<b>א.ד.מ ניהול ואחזקת מבנים בע"מ ח.פ. 511880072</b>	2
	3
באמצעות ב"כ עוה"ד דרור נאור ו/או ליאור אפשטיין ו/או	4
מאיר אבו ו/או צבי הר נבו ו/או דוד זכאי ו/או אסנת בכר	5
מרחוב מנחם בגין 55, תל-אביב, 67138	6
	7
- נגד -	8
	9
<b>הנתבעת:</b>	10
<b>תפזול נכסים בע"מ ח.פ. 513198879</b>	10
	11
ע"י עוה"ד מרים זפט	12
רחוב ז'בוטינסקי 33 רמת גן 52511	13
	14
	15
<b><u>פסק – דין</u></b>	15
1. התובעת סיפקה שירותי ניהול ואחזקה לבית אתגרים ברחוב תדהר 16 רעננה,	16
מקרקעין הידועים כגוש 7657 חלקה 68. הבית אינו רשום כבית משותף, אם כי אין	17
חולק כי הוא ראוי להירשם ככזה. הנתבעת בעל זכויות בבית אתגרים. בכתב	18
התביעה התבקש לחייבה בסך של 70,700 ש"ח, בגין חלקה היחסי בדמי הניהול.	19
	20
<b><u>טענות הצדדים:</u></b>	20
	21
2. התובעת טענה בתמצית, כי הינה בעלת הזכות להירשם כבעלים של 245.34 מ"ר	22
בבית, בהתאם להערת אזהרה הרשומה לטובתה. נטען, כי ביום 13.12.06 נחתם	23
הסכם ניהול, לפיו נגבים דמי הניהול באופן יחסי לחלקה של הנתבעת בבית. דמי	24
הניהול נקבעו בסך של 12.5 ש"ח למ"ר בתוספת מע"מ לכל חודש, כשהם צמודים למדד	25
המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס הינו המדד אשר היה ידוע ביום חתימת ההסכם	26
(מדד 10/06). בהתאם להסכם הניהול, הנתבעת מתויבת בדמי ניהול בגין שטח של 245	27
מ"ר שבבעלותה. תקופת הסכם הניהול נקבעה ל-24 חודשים עד ליום 09.12.08 אך	28

1	בפועל העניקה התובעת שירותי ניהול ואחזקה לנתבעת מיום 10.12.06 ועד ליום
2	18.12.11. הנתבעת שילמה את דמי הניהול עד חודש מאי 2010 והחל מיוני חדלה
3	מעשות כן. הנתבעת העלתה טענות שונות, חלקן בגדר הרחבת חזית אסורה, לרבות
4	הטענה, כי בחלק מהתקופה חויבו דיירי הנתבעת לפי שטח של 291 מ"ר במקום 245
5	מ"ר. לטענת התובעת, ביצוע החישוב נעשה בהתאם להנחיות בעל הנכס. בכל מקרה,
6	נטען, כי לנתבעת עצמה אין זכות קיזוז, שכן דמי הניהול שולמו על ידי השוכרים
7	מטעמה. לעניין הטענה בדבר קיזוז חיוב בגין התאורה בלובי הפנתה לסעיף 22
8	להסכם הניהול הקובע מפורשות, כי התובעת מתחייבת לשלם רק את חשבונות
9	החשמל הציבורי שבהתאם לקריאת המונה המרכזי בהפחתת מונה המיזוג. חיבור
10	הלובאים הקומתיים, למונה החשמל הפנימי של יחידה כזו או אחרת, והכללתו
11	בתחומי היחידות (ולא למונה המרכזי), נטען, נעשתה על ידי הבעלים והנתבעת עצמה,
12	כאשר תשלום חשבון חשמל היחידות עצמן על פי קריאות המונה של כל אחד מן
13	המחזיקים, איננה קשורה להסכם הניהול, האחריות לתשלום חשמל היחידות מוטלת
14	על המחזיקים בלבד. הנתבעת נטען, לא שילמה לתובעת אף לא אגורה בגין תשלום
15	חשמל הלובאים. הנתבעת גם לא הוכיחה כי שילמה למי מהדיירים האחרים,
16	השוכרים, תשלום כלשהו בגין צריכת חשמל הלובאים. לענין הטענה, כי הנכס עמד
17	ריק תקופה מסוימת, נטען כי הנתבעת לא ציינה כמה זמן עמד הנכס ריק ולא ציינה
18	מהו הסכום אותו הינה זכאית לקזוז, לטענתה, למעלה מכך, לא הובא ולו שמץ ראיה,
19	להוכחת הטענה כי הנכס אכן עמד ריק. הנתבעת לא הביאה, ולו בדל ראיה, כדי
20	להוכיח כי נשאה בתשלום כלשהוא עבור "עיבוד ניירת". לפיכך, נטען כי יש לקבל את
21	התובענה במלואה ולדחות את טענות הקיזוז.
22	
23	3. הנתבעת טענה בתמצית, כי התובענה הוגשה ע"י התובעת רק לאחר שנציגות הבית
24	מאסה בתובעת, הפסיקה את ההתקשרות עמה וסילקה אותה מניהול הבית. הטענה
25	בדבר הרחבת חזית, משוללת יסוד ונועדה לסלק טענות עובדתיות שהוכחו, אשר
26	התובעת איננה מסוגלת להתמודד עימן. הנתבעת כפרה בקיום כל חוב ו/או חבות
27	הנטענים בתביעה, שכן התברר לה שהתובעת ניצלה לרעה את האמון שניתן בה,
28	וגבתה מהנתבעת וגם מאחרים, סכומי כסף ניכרים בתואנות שווא. התובעת זכאית
29	רק ליתרת דמי הניהול החוזיים, שטרם נפרעו בהתחשבנות הכוללת לאורך כל השנים,
30	כלומר, בגין תקופת הניהול החוזית מיום 13.12.06 ועד 18.12.11, לאחר הפחתת
31	התשלומים ששולמו לתובעת בפועל. ברם, התובעת איננה זכאית לטענתה לתשלום
32	דמי ניהול מחמת הפרת התחייבויותיה החוזיות על פי הסכם הניהול, לרבות מחדלה
33	בפירעון חשבון החשמל, חרף האיום הממשי בניתוק החשמל הציבורי לבית.
34	לטענתה, עד לחודש יוני 2010, גבתה התובעת דמי ניהול עבור המשרד על פי תחשיב
35	משרד בשטח של 291.50 מ"ר, בתחשיב נומינלי (לא כולל הפרשי הצמדה) נגבה סך

1	1	כולל של 151,215.62 ₪, בעוד שדמי הניהול שהיא הייתה זכאית להם על פי הסכם
2	2	הניהול (בשיעור נומינלי ללא הפרשי הצמדה) עמדו על סך 127,270.12 ₪ . סך של
3	3	23,945 ₪ עומד לטענתה לזכות הנתבעת, בצירוף הפרשי הצמדה ויש לזקוף אותו ע"ח
4	4	דמי הניהול הנתבעים. לעניין הגבייה בגין "שטח ריק", נטען כי מיתרת חובה זו, יש
5	5	להפחית דמי ניהול בסך נומינלי של 24,534 ₪ , בגין תקופה בת 8 חודשים, בה המשרד
6	6	לא היה מושכר. לעניין החיוב בגין התאורה בלובי נטען, כי בהתאם לאמור בחוות
7	7	דעת המומחה, מר שי ונה, חיוב התאורה בלוביים בתקופת ניהול הבית ע"י התובעת
8	8	עלה על סך 119,780 ₪, אך כפי שהעיד יניב הררי, תאורת הלובי בקומה הייתה
9	9	מחוברת למונה החשמל במשרד ולא למונה הציבורי ולכן צריכת החשמל של הלובי
10	10	בקומה אי חויבה במונה החשמל של המשרד והנתבעת זכאית לזיכוי בסך שישית
11	11	מחיוב החשמל, דהיינו 19,963 ₪ .
12	12	לסיכום נטען, כי היתרה לזכות הנתבעת עומדת על סך 11,708 ₪.
13	13	
14	14	4. בסיכומי התשובה, עולה שוב הטענה להרחבת חזית אסורה גם לעניין גביית יתר בגין "נכס
15	15	ריק", כן נטען, כי התביעה הוגשה עפ"י סעיף 58 לחוק המקרקעין, כמפורט בסעיף 12 לכתב
16	16	התביעה, ובהתבסס על חוזה ניהול שנחתם עם נציגות הבית המשותף. חוזה הניהול המפורש
17	17	החתום בין הצדדים, אינו עומד בסתירה להוראות סעיף 58 לחוק המקרקעין, ומעולם לא
18	18	נטען כך. חישוב מוסכם של השטחים ואופן חיוב השטחים שנקבע על ידי הצדדים בחוזה
19	19	הניהול, הינו בהתאם לסעיף 58 לחוק המקרקעין ולכן, קיזוז סכומים שמקורם בדין אחר,
20	20	חוק החוזים, אין להם על מה שתסמוך.
21	21	
22	22	<b><u>דיון:</u></b>
23	23	5. ביסוד התובענה שבפני תביעה כספית לתשלום נטען בגין דמי ניהול וטענת הנתבעת, מניה
24	24	וביה, לקיזוז סכום הקרוב בהיקפו לסכום הנתבע, ככל שתחוב בתביעה זו. התובענה שבפני
25	25	חוסה תחת כנפיה הרחבות של הוראת סעיף 58 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, אשר
26	26	מכוחו שואבת תובענה זו עילתה ומכוחה מצויה היא בסמכותי העניינית. טענות הנתבעת
27	27	נמדדו ונשקלו מטבע הדברים בשים לב להוראות החוק והפסיקה העניפה בהקשר זה.
28	28	בסופו של יום לוקות טענות הנתבעת באחת – העדר תשתית ראייתית לגירסה החשבונאית
29	29	המוצגת על ידה. כך לא מצאתי בסיס ראייתי משמעותי לטענה לפטור מתשלום כמו גם
30	30	לטענות הקיזוז שהובלעו אילו באילו.
31	31	בסופו של יום כדרכה של ערכאה דיונית היו בפני עדותם של מנהל התובעת והעדים מטעמה,
32	32	האסמכתאות החשבונאיות לנטען ועדותה של הנתבעת מנגד, הטענות עומתו אילו באילו כפי
33	33	שיפורט להלן.
34	34	

תביעה לתשלום דמי ניהול-

- 1
- 2
- 3 6. התובעת, טענה כי התביעה לתשלום דמי הניהול הינה פשוטה בתכלית. הבסיס המשפטי לה נטען
- 4 קבוע בסעיף 58 לחוק המקרקעין ובהסכם הניהול שנחתם בין הצדדים. הסכום הנתבע חושב
- 5 כמכפלה פשוטה של השטח שבבעלות הנתבע, בסכום דמי הניהול הקבוע המופיע בהסכם הניהול.
- 6
- 7 7. התובעת סיפקה שירותי ניהול ואחזקה לשטחים הציבוריים בבית שבנדון הוא "בית אתגרים",
- 8 בהתאם להסכם הניהול כאמור שנכרת בינה לבין נציגות הבית ביום 13.12.2006 (להלן - "הסכם
- 9 הניהול"). חלקו של הנתבע בבית ובדמי הניהול צוין בכתב התביעה **כשטח של 245.34 מ"ר**.
- 10 בסעיף 18 לכתב התביעה נטען, כי חובו של הנתבע עד למועד הגשת התובענה בהתאם לטבלה
- 11 שצורפה – בהפחתת התשלום בגין מתן שירותים מיום 18.12.11 ואילך - עומד על סך של
- 12 70,700 ₪, כולל מע"מ.
- 13 תוצאה אריתמטית זו נטען, הושגה לאחר הכפלת השטח הנטען בסך של 13.37 ₪ למ"ר בתוספת
- 14 מע"מ, הם דמי הניהול שהתחייבו הבעלים לשלם לתובעת, מדי חודש בחודשו.
- 15
- 16 8. המכפלה הנתבעת כוללת, איפוא, את שיעור שטח היחידה שבבעלות הנתבע, 245.34 מ"ר כאמור,
- 17 כפול סכום שאינו שנוי במחלוקת הוא 12.50 ₪, בצמוד למדד המחירים לצרכן .
- 18 9. אמנם, על פי סעיף 30 לכתב ההגנה צוין כי-
- 19 " הנתבעת איננה כופרת בעצם חבותה לתשלום דמי ניהול והוצאות אחזקת הבנין בהתאם
- 20 להוראות החוק ו/ או חוזה הניהול. היא כופרת בזכות התובעת לחייב אותה בתשלום כספים
- 21 העולים על חלקה היחסי הנכון ברכוש המשותף ו/או על חלקה בעלויות בגין השימוש במיזוג
- 22 ו/או בחשמל הציבורי וכופרת בזכות התובעת לדרוש ממנה ביצוע תשלומים ללא מימוש
- 23 ההתחשבות, אשר תאפשר לנתבעת לקבלת ממצאים בדוקים בטענה כי התובעת חייבת לה
- 24 כספים בגביית יתר, אותם זכאית הנתבעת לקזז כנגד דמי הניהול".
- 25 ברם, בסעיף 37 סייגה באת כח הנתבעת 'הודאה' זו וטענה כי אין לראות בכך, טענת 'הודאה
- 26 והדחה".
- 27 בסיכומיה, הטעימה ב"כ הנתבעת-
- 28 "42. תחשיב פשוט מעלה כי במשך "כל השנים" מיום 13.12.06 ועד 01.06.10 גבתה התובעת דמי
- 29 ניהול בתחשיב נומינלי (לא כולל הפרשי הצמדה) בסך כולל של 151.215.62 ₪ על פי תחשיב של
- 30 41.5 חודשים כפול 291.50 מ"ר. בעוד שדמי הניהול שהיא הייתה זכאית להם על פי
- 31 הסכם הניהול (בשיעור נומינלי ללא הפרשי הצמדה) עלו לסך 127,270.12 ₪
- 32 (41.5\*245.34\*12.50)".

10. כבר בשלב זה, הועלתה טענה לקיזוז בגין גביה שבוצעה לכאורה ביתר בתקופה שקדמה להגשת	1
התובענה דנן.	2
	3
<b><u>הסכם הניהול:</u></b>	4
	5
11. באת כוח הנתבעת ציינה ברורות כאמור, בכתב ההגנה, כי-	6
<b>"16. ..המקור החוקי לחבות הנתבעת לתשלום דמי ניהול ואחזקת לתובעת, הינו הסכם הניהול</b>	7
<b>ולא אחר. סעיף 26 להסכם הניהול מקנה לתובעת זכות תביעה רק בגין דמי ניהול."</b>	8
	9
12. הנתבע כפר בסיכומיו ולטענתו אף בכתב ההגנה בכל הכרוך בזכותה של התובעת לסכום	10
הנתבע, לשיעורו ובנכונות תחשיב התובעת, אשר בוצעו לדעתו שלא כדין, תוך הפרת	11
התחייבויות התובעת. עם זאת, בסס טענותיו לחישוב שונה מן הנתבע, על "חוות דעת"	12
רוה"ח ונה מטעמו. "חוות דעת" זו שהוגשה כנספח לתצהיר עדות הנתבעת נסמכת על קיומו	13
של הסכם ניהול ועל נספח ב' להסכם זה שצורף לחוות הדעת כחלק בלתי נפרד הימנה.	14
ההסכם אף צורף במלואו לתצהיר הבעלים ומנהל התובעת.	15
אמור מעתה, בהקשר לתחולת ההסכם על הצדדים לסכסוך קיימת הודאת, איפוא, בעל	16
דין.	17
	18
<b><u>דמי הניהול:</u></b>	19
	20
13. פרק בענין <b><u>דמי הניהול</u></b> מצוי בעמוד 6 להסכם. סעיף 17 להסכם הניהול הקובע לאמור:	21
<b>"— תמורת הניהול והשירותים הכלולים במסגרתו, יישלמו המחזיקים לחברה כל אחד בעצמו</b>	22
<b>ועל חשבוננו, דמי ניהול חודשיים, כאשר שיעור חלקו של כל מחזיק בהוצאות הניהול הינו</b>	23
<b>לפי שטח היחידה, מחושב על פי הטבלה המצורפת כנספח ב' להסכם. מובהר, כי שטח הבית</b>	24
<b>לצורך גביית דמי ניהול הינו 3,262.84 מ"ר."</b>	25
בסעיף 18, נקבע כי-	26
<b>" —</b>	27
<b>א. דמי הניהול לכל מ"ר כמפורט בטבלה הנ"ל, הינם בסך השווה בש"ח ל12.5 ₪ (שנים עשר</b>	28
<b>₪ וחצי) לכל חודש (להלן: "דמי הניהול").</b>	29

- 1 ב. דמי הניהול צמודים למדד המחירים לצרכן, המתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית  
2 לסטטיסטיקה, כאשר מדד הבסיס לצורך חישוב ההצמדה הינו המדד הידוע ביום חתימת  
3 ההסכם.
- 4 ג. דמי הניהול ישולמו על ידי המחזיקים, ישירות לחברה בכל ראשון לחודש מיום 01.01.07  
5 מובהר, כי דמי הניהול לחודש 12.06 ישולמו ביום 10.12.06.
- 6 ד. לדמי הניהול יתווסף מע"מ בשיעורו כחוק במועד הפירעון בפועל והם ישולמו כנגד  
7 חשבונית מס כחוק".
- 8 בסעיף 19-
- 9 "מובהר בזאת, כי דמי הניהול יהוו את מלוא התשלום המגיע מהמחזיקים לחברה, ללא יוצא  
10 מן הכלל, זולת בגין הוצאות החשמל הציבורי, והכל כמפורט להלן בהסכם.
- 11 בסעיף 23-
- 12 "המחזיק/המחזיקים/בעלי היחידות-
- 13 "בעלי היחידות ו/או שוכרי היחידות. מובהר, כי האחריות לפירעון דמי הניהול שבהסכם הינה  
14 על בעלי היחידות בלבד ועל כן, לא יחשבו שוכרי היחידות ל"מחזיק" בכל עניין הקשור  
15 לתשלומים לחברה ו/או בכל עניין הקשור לס' 27 להסכם".
- 16 ובסעיף 26 –
- 17 "לא פרע מי מהמחזיקים דמי ניהול, וזאת בכל עת ומכל סיבה שהיא: א) תהא רשאית  
18 החברה, בעצמה ועל חשבונה, לאחוז בכל האמצעים המשפטיים העומדים לרשות לתביעתו  
19 וגבייתו של כל סכום המגיע לה, מכל מחזיק שלא פרע חובו כלפיה, כאמור, והכל כמפורט  
20 בסעיף 71 ובסעיף 72 לחוק המקרקעין, תשל"ט-1969, בכל הקשור והנוגע למתחזק, כהגדרתו  
21 שם".
- 22
- 23 14. המכפלה לחישוב דמי הניהול כוללת כופל המוגדר כ"שטח בבעלות הנתבע".
- 24 נספח ב' להסכם הניהול- המאוזכר ע"י הצדדים- הינו "פירוט שטחים לגביית דמי ניהול".

LAW OFFICE 972 3 7518125

12

NO. 947 P. 15

**נספח ב'**  
 להטבת ניחול מיום 13.12.06  
 פירוט שטחים לגביית דמי ניחול

החלק בבנין	שטח	ענברי קומנו	ניאורי נלני	סה"ק פחיות
קומת משרדים א.כ	417 מ"ר א.כ	57 מ"ר א.כ	16.68 מ"ר א.כ	490.68 מ"ר א.כ
מסחרי - קומת כניסה	630 מ"ר	65 מ"ר	25 מ"ר	720 מ"ר
בקריה	84 מ"ר		2.58 מ"ר	66.56 מ"ר
חדר גג	9 מ"ר		0.88 מ"ר	10.88 מ"ר
				<b>622.84 מ"ר</b>

סה"ק מ"ר לגביית דמי ניחול  
 3252.84 מ"ר

2

**השטח שמוחזק על ידי הנתבע:**

3

4

15. עיון בנסח הרישום מעלה, כי הפרויקט טרם נרשם כבית משותף ומשכך חלות עליו הוראות פרק ו'1 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 (להלן: "החוק"). בהקשר זה יצוין, כי פרט לציון שטחה של החלקה כולה אין בנתוני המרשם נתונים מספריים נוספים. כך אין בפנקסי המקרקעין- בשלב זה- תיאור של "בית אתגרים" או השטחים הציבוריים שבו.

5

6

7

8

9

16. עיון ברישום הזכויות בנסח הרישום מלמד כי זכות הבעלות ב "בית אתגרים" רשומה במלואה על שמו של מר ירון כהן מחצית עפ"י שטר מיום 3.9.1987 והשניה במכר עפ"י צו בית משפט מיום 17.6.2010. לטובת הנתבעת נרשמה עפ"י שטר 6383 מיום 04.03.02 הערת אזהרה, על זכות הבעלות של ירון כהן.

10

11

12

13

14

15

17. בסעיף 2 לתצהיר עדותו הראשית של מנהל התובעת, מר יואל רדושר, צוין כי - "2. - - הנתבעת הינה בעלת הזכות להירשם כבעלים של 245.34 מ"ר בבית אתגרים. המהווה מחצית קומה א' בבית, זאת בהתאם להערת אזהרה הרשומה לטובתה על חלקו של הבעלים, ירון כהן. אף שהבית איננו רשום כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, הוא ראוי להירשם כבית משותף ומתנהל למעשה כבית משותף. דמי הניהול מבוססים על השטח אשר בבעלות הנתבעת."

16

17

18

19

20

21

22

18. הנתבעת אינה מכחישה זכאותה להירשם כבעלת זכויות, ברם בתצהירו של מר יניב הררי מטעמה צוין כי התברר לו כי בגין הנכס המוחזק על ידו בוצע בעבר חיוב לפי

23

24



291 מ"ר ולא לפי 245 מ"ר ולפיכך, במשך השנים נגבו ממנו ביתר הוצאות דמי ניהול.	1
על פי תחשיבו הגבייה ביתר עולה על שיעור של 23,945 ₪ ( ר' סעיף 43 לסיכום טענות	2
הנתבעת). מסכום זה, נטען, כאמור, יש לקזז תשלום בגין תקופה שהנכס עמד ריק	3
וכן, נטען כי חלק מבעלי הנכסים ו/או המחזיקים מטעמו חויבו בתשלומי יתר בגין	4
דמי הניהול. משכך, ולפי שלא נמסרו לו נתונים כספיים בהתאם לדרישותיו הודיע	5
לתובעת כי הוא חדל מלשלם.	6
	7
19. כבר בשלב הזה, ברי כי גם הנתבעת מודה כי שיעור השתתפותה בדמי הניהול שיש	8
לחייבה בגינו, הינו 245.34 מ"ר. עובדה זו, צוינה ברורות, בסעיף 38 כאמור לסיכומי	9
הנתבעת.	10
	11
20. יוצא איפוא, שהתביעה כפי שהוגשה איננה שגויה. השטח בגינו מחויבת	12
הנתבעת, הוא השטח שאותו מחזיקה הנתבעת.	13
	14
21. עם זאת, מיד לאחר אישור גובה החיוב הנתבע, מפנה הנתבעת לזכאותה לקיזוז החוב	15
הנתבע בגין גבייה ביתר כאמור, כמו גם טענות קיזוז נוספות שיפורטו להלן. האמנם?	16
	17
<b><u>טענות קיזוז אגב תובענה המוגשת על פי סעיף 58 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969-</u></b>	18
	19
22. בסיפא לסיכומי הנתבעת ביקשה באת כוחה לתמוך כלל טענות הקיזוז המתוארות בפסיקה	20
הנסמכת על חוק העסקת עובדים. אין ספק כי סוגיית הסכמי הניהול כמו גם בחיובים הנובעים	21
מסעיף 58 לחוק המקרקעין התגבשה <b><u>פסיקה נרחבת ספציפית</u></b> שאינה מתירה קיזוז. במקרה	22
דנן, פרק נכבד בטענות הנתבעת מתייחסות כאמור לזכאותה לקיזוז סכומים משמעותיים,	23
העולים על הסכום הנתבע. ב"כ התובעת דחה את עצם הזכאות לקיזוז בתביעה המוגשת על	24
יסוד סעיף 58 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969. בהקשר זה, הפנה לפסיקה הענפה שאינה	25
מתירה קיזוז בתובענה לתשלום חלקו היחסי של בעל דירה בהוצאות המשותפות.	26
	27
23. בחנתי באופן מעמיק את טענות הקיזוז, כמו גם את המקור המשפטי שטענת שהקיזוז נסמכת	28
עליהן, כפי שיובא להלן.	29
	30
24. כבר בפתחה של טענה זו יוטעם, כי סעיף 71 מכוחו הוגשה התובענה שבפני, קובע לאמור-	31
"(ג) דינו של שכר המתחזק כדין הוצאה שבעלי דירות חייבים להשתתף בה, כאמור בסעיף	32
58(א)".	33
	34
	35

25.	סעיף 58 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 קובע, כי-	1
	"(א) בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש	2
	המשותף ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג, הכל לפי יחס	3
	שטח רצפת דירתו אל שטח הריצפה של כל הדירות שבבית המשותף זולת אם נקבע בתקנון	4
	שיעור השתתפות אחר".	5
		6
26.	נפסק באופן מתמשך, כי חובת תשלום חלק דירה בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף המוטלת	7
	על בעל דירה מכח סעיף 58 (א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, נעשית לטובת קופה	8
	משותפת בה נצברים התשלומים מכל בעלי הדירות בבית. אי תשלום או פיגור במועד התשלום	9
	מצד בעל דירה פוגע ברמת התחזוקה של הבית, לחילופין עלולים יתר בעלי הדירות לשאת	10
	בחלקו של מי שאינו משלם. הנתבעת טענה בין היתר כי הבית אינו מתוחזק כראוי ואולם, לא	11
	ניתן להתנות את התשלום כאמור בטענה זו וככל שהנתבעת סבורה כי הנציגות אינה פועלת	12
	כדין היא זכאית לתבוע אותה, אולם בד בבד עליה לשלם את חלקה במלואו ובמועדו.	13
		14
27.	כך ראתה הפסיקה בתשלומים לאחזקת הרכוש המשותף חיוב, שיש לעמוד בו מבלי להתנות	15
	ונפסק בע"א (ת"א) 204/79 וייזר ואח' נ' נציגות הבית המשותף, פסקים התשמ"ד א', 498 כי -	16
	"אין בעל דירה פורש מציבור בעלי הדירות, ואין הנציגות חדלה ממתן שירותים, ואין	17
	זיקה בין החובות במובן זה, שאי קיומה של האחת על ידי צד אחד, נותנת זכות לצד	18
	האחר לעמוד מלקיים חובתו הוא, אלא שלשתי החובות קיום עצמאי ושתייהן בנות	19
	אכיפה".	20
	ובע"א (י"ם) 58/87 דר' שלום נ. נציגות הבית המשותף ברח' בן יהודה 2 י"ם (לא	21
	פורסם) -	22
	"בחינה של החיובים השונים על פי התקנון מעלה כי אלה הינם חיובים עצמאיים,	23
	חבותו של כל בעל דירה אינה מותנית בביצוע החיובים האחרים על פי התקנון, כמו:	24
	ניהול נכון ומסודר של פנקס הכנסות והוצאות או מתן רשות לעיין בפנקס זה ובקבלות	25
	ובמסמכים הנוגעים להן. חבותו של בעל דירה עומדת בפני עצמה גם כאשר הגורמים	26
	האחרים אינם עומדים במילוי חיוב כלשהו שהוטל עליהם".	27
		28
	וכן, רע"א 294/87 דר' שלום עו"ד נ. נציגות הבית המשותף ברח' בן יהודה, ירושלים -	29
	"תרופתו של מי שטוען כי דרישת תשלום היא מופרזת או כי לא ערכה ביקורת חשבונות	30
	כראוי, או כי נפל פגם אחר, היא בפניה לאספה הכללית, או בהעדר הסדר מניח את	31
	הדעת אל המפקח הפועל לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969".	32
		33

נאים אף דברי כבי' השופטת דותן בע"א (מחוזי ת"א) 3097/02 עו"ד דוד ישראלי נ' נציגות	1
<u>הבית המשורת ברח' יוניצ' מן 2 ת"א</u> , תק-מח 2003(4), 790 (2003) בה חויב הנתבע לשאת	2
בחלק היחסי עפ"י הסכם הניהול-	3
"המחוקק לא השחית מילותיו לריק עת קבע כי "בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות	4
הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים	5
המחויבים על פי דין או המקובלים על פי נוהג... והרי לא יעלה על הדעת כי דייר הנהנה	6
מתאורה ברכוש משותף, השקיה וטיפול בשטחים הירוקים שסביב דירתו, טיפול שוטף	7
ואחזקה של הדרכים המובילות לדירה שבבעלותו הפרטית, לא יישא בהוצאות	8
השוטפות המחויבות על פי דין".	9
	10
28. יוצא, איפוא, שעל פי הדין המהותי החל על התובענה דנן, לא ניתן כלל לאזכר	11
<u>קיצוז כטענת הגנה תוך הימנעות כליל מתשלום הוצאות ניהול ואחזקת הרכוש</u>	12
<u>המשותף. כל תוצאה משפטית אחרת מאיינת את הפסיקה שניתנה בהקשר</u>	13
<u>זה לאורך שנים.</u>	14
גם לגופו של ענין, דינן של הטענות להידחות, מן הטעם שלא הוכחו כלל.	15
	16
<u>טענת קיצוז בגין תשלום לכאורה עבור 291 מ"ר, בין 01.06.10 ל- 13.12.06-</u>	17
	18
	19
29. בפסיקה נקבע בין היתר, כי הסכמה לעניין שעור תשלום שונה מזה הקבוע בסעיף 58 לחוק	20
המקרקעין נחזית כהסכמה לתשלום כל עוד משלם בעל הזכויות את אותו סכום, משמופסק	21
התשלום ובהעדר הסכמה חוזית או חיוב בתקנון אין לסטות מהקבוע בסעיף 58 לחוק. ור'	22
קביעת כבי' השופטת שטמר בע"א (מחוזי חי) 1688/00 נציגות הדיירים במצפה ורדיה נ'	23
בלהה (בילי) ברוך, תק-מח 2002(1), 8499, 8505 (2002) לאמור- "מסכימה אני לקביעה זו	24
של המפקחת, שאין לחייב את הנציגות להחזיר לכל אחד מבעלי הדירות ששילם לפי	25
ה"שיטה השוויונית", כפי שנקבעה על ידי האסיפה, להחזיר לו עבור התקופה בה שילם	26
ביתר. יש לראותו כמי שהסכים לקביעה זאת, כל עוד שילם על פיה. התשלום מהווה ראיה	27
<u>על הסכמתו לשלם ומצג כלפי הנציגות ויתר בעלי הדירות, שהוא הסכים לשיטת התשלום,</u>	28
<u>מצג עליו התבססה הנציגות בתכנון הוצאותיה. כל אחד מהמשיבים, שסרב לשלם ולא</u>	29
<u>שילם, או ששילם רק חלק מההוצאות, בטענה, שזהו החלק שעליו לשלם על פי שיטת</u>	30
<u>החישוב היחסי, אין לגבות ממנו את הפרש על פי השיטה השוויונית, אלא על פי השיטה</u>	31
<u>של החישוב היחסי של השטחים."</u>	32
	33
30. במקרה דנן אף שמדובר, בדמי ניהול הרי שהן על פי הדין המהותי והן על פי הסכם הניהול	34
מדובר בדמי ניהול המשתלמים על פי סעיף 58 לחוק. בתובענה שבפני הצדדים אינם חלוקים	35
למעשה שהשטח מדויק.	

1  
2  
31. לגבי קיזוז העבר בטענה לחיוב בגין שטח של 291 מ"ר, הנתבעת ביססה טענתה על 'הודאתי'  
3 עד התובעת, מר רדושר, בחקירתו הנגדית, בפרט על הנאמר מפיו בעמוד 8 שורה 10, לאמור-  
4 "מוחזקים שלא כדיון, אני לא בטוח, אני יכול לבדוק עם גל מה עשו עם זה." (ר' סעיף 41  
5 לסיכומי הנתבעת). **הא ותו לא.**

6  
7  
32. בהחלטה שניתנה לא מכבר ע"י כב' השופט זילברטל ברע"א 1530/13 אדוארד גדלוב נ'  
8 **הארגז - מפעל תחבורה בע"מ, תק-על 2013(2), 4659, 4664 (2013),** נקבעה אבחנה  
9 בהקשרם של נטלי הראיות והשכנוע, לאמור-  
10 "ראוי להקדים מילים אחדות לעניין הטרמינולוגיה הצריכה לענייננו. המושגים "נטל  
11 השכנוע", "נטל הראיה" ו-"נטל ההוכחה", בהם נעשה שימוש תדיר, משמשים פעמים  
12 רבות בערבוביה לתיאור שני מושגים יסודיים. המושג האחד הוא "נטל השכנוע"  
13 (שפעמים כונה "החובה מס' 1", ראו ע"א 641/66 אריה נ' קליבנסקי, פ"ד כא(2) 358, 363  
14 (1967), להלן: עניין אריה), והוא החובה המוטלת על בעל דין להוכיח את טענותיו במידת  
15 ההוכחה הנדרשת במשפט.. נטל השכנוע הוא אפוא "החובה העיקרית במשפט" (ע"א  
16 28/49 זרקא נ' היועץ המשפטי, פ"ד ד 504, 522 (1950), להלן: עניין זרקא), ועל פי רוב  
17 הוא קבוע ואינו עובר משכמו של בעל דין לשכם יריבו (ע"א 78/04 המגן חברה לביטוח  
18 בע"מ נ' שלום גרשון הובלות בע"מ, פ"ד סא(3) 18, 36 (2006), להלן: עניין המגן). השאלה  
19 על מי רובץ נטל השכנוע נקבעת על פי הדין המהותי (שם, פסקה 13), ואי-עמידה בנטל  
20 פירושה דחיית טענותיו של מי שהנטל מוטל עליו (רע"א 3646/98 כ.ו.ע. לבנין בע"מ נ'  
21 מנהל מס ערך מוסף, פ"ד נז(4) 891, 897 (2003)). יודגש, כי נטל השכנוע איננו אחד  
22 במשפט. אמנם, נהוג לומר כי נטל השכנוע במשפט האזרחי מוטל על התובע, שכן  
23 "המוציא מחברו עליו הראיה". אלא שכאמור, השאלה על מי רובץ נטל השכנוע נקבעת על  
24 פי הדין המהותי, ועל כן בעניינים מסוימים במשפט, יתכן שנטל השכנוע ירבוץ, לצורך  
25 אותו עניין, על כתפיו של הנתבע, הגם שנטל השכנוע להוכחת טענות התביעה ממשיך  
26 לרבוץ על כתפיו של הטוען להו, הוא התובע. כך למשל, מקום שבו במהלך התביעה מועלית  
27 טענת התיישנות כטענת הגנה. במקרה כזה, יהא נטל השכנוע, לעניין טענה זו, על כתפיו  
28 של הנתבע.

29 המושג השני הוא "נטל הבאת הראיות", והוא מתאר את החובה המשנית והנלווית לנטל  
30 השכנוע (על כן הוא מכונה לעתים "החובה מס' 2", ראו עניין אריה, בעמ' 363). זהו נטל  
31 דיוני, המוטל על בעל הדיון להביא ראיות כדי לעמוד בנטל השכנוע - אם נטל זה מוטל עליו  
32 - או כדי לשמוט את הקרקע מתחת לראיות שהביא יריבו - אם נטל השכנוע מוטל על זה  
33 האחרון (עניין המגן, בעמ' 36). נטל הבאת הראיות אמנם מוטל בתחילה על מי שנושא  
34 בנטל השכנוע, אך הוא עשוי לעבור מבעל דין אחד לאחר במהלך המשפט (עניין זרקא,  
35 בעמ' 523; עניין אריה, בעמ' 363). כך, כאשר הצד שנשא בנטל הבאת הראיות הביא די  
36 ראיות כדי להוכיח את טענתו, עובר נטל זה, הנטל להביא ראיות, אל בעל הדיון השני, כדי

שזה יביא ראיות מצידו במטרה להוכיח את טענתו ולהפריך את טענתו של הראשון (ראו ע"א 6205/98 אונגר נ' עופר, פ"ד נה(5) 71, 81-82 (2001)).

מכל מקום יודגש, כי השאלה על מי מוטל נטל השכנוע רלוונטית ככלל רק מקום בו בעלי הדין לא הציגו ראיות, או מקום בו לאחר הערכת מכלול הראיות שהונחו בפני בית המשפט, נקבע כי כפות המאזניים מעויינות, דהיינו שקיים "ספק שקול" (ע"א 7905/98 Aerocon C.C נ' הוק תעופה בע"מ, פ"ד נה(4) 387, 399-400 (2001); אליהו הרנון "כיצד על שופט לנהוג כאשר אינו יודע אם להאמין לתובע או לנתבע?" הפרקליט כא 415 (תשכ"ה)).

כלומר, מקום בו ניתן להגיע להכרעה על פי התשתית הראייתית שפרשו הצדדים בפני בית המשפט, ולקבוע כי לאחד מבעלי הדין עדיפות ראייתית על משנהו - וכך ראוי שיעשה במרבית המקרים, אלא אם כן, מטעמים טובים שיפורטו, לא ניתן לעשות כן - השאלה על מי מוטל נטל השכנוע היא ככלל חסרת נפקות (עניין המגן, בעמ' 36).

עוד בהקשר זה, וחשוב לענייננו, יודגש, כי השאלה אם נטל השכנוע עבר מבעל דין אחד למשנהו (שכן התקיימו התנאים לחלותו של כלל מסוים, שעניינו העברת נטל השכנוע אל הנתבע, כמו הכלל הידוע בשם "הדבר מדבר בעדו" שבסעיף 41 לפקודת הנוזיקין, או נוכח קיומו של נזק ראייתי) יכולה להיות מוכרעת רק בסופו של המשפט, שכן היא מושפעת באופן ברור מן הראיות שפרשו הצדדים בפני בית המשפט וגם לא ניתן להכריע בה, במקרים רבים, בטרם התמונה הראייתית כולה תהא פרושה לנגד עיני בית המשפט.

33. כלומר, בכל מרכיבי התביעה לרבות בעניין חישוב השטח לחיוב הנתבעת יש לחתור להכרעה על פי התשתית הראייתית שפרשו הצדדים, תוך מתן הכרעה למי מהן עדיפות ראייתית.

34. 'הודאתו' של מנהל התובעת, מר רדושר, עליה מבססת כאמור הנתבעת טענה לגבייה ביתר של למעלה מ-100,000 ₪ ספק ראייה היא, אף בשים לב לקונטקסט המלא, בו נשמעה השורה שצוטטה בסיכומי הנתבעת.

35. עד התובעת השיב בחקירתו הנגדית לאמור:  
"ש. צריך לזקוף את זה לזכות תפזול בכרטיס אם מגיע לגבות לפי 245 מ"ר וגביתם לפי 291 מ"ר זה כפול 12.50 ₪ זה די הרבה כסף את הכסף הזה זקפתם לזכותה של תפזול לדמי הניהול הבאים?  
ת. לא.

i  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35

---

ש. מי קבע כמה לגבות אתה או גל.

ת. הבעלים.

ש. מי הוציא את החשבוניות אתה או גל?

ת. הוציאו הנהלת חשבונות גל נתן את החשבונות.

ש. גל ידע בדיוק מה השטח של כל קומה?

ת. ברור.

ש. גל היה גם אומר להנהלת חשבונות למי להוציא את החשבון מי הדייר?

ת. כן. מנהל הבנין בהתחלה גל אח"כ עמוס.

ש. כשחקרתי את גל הוא אמר שידע בדיוק את השטח של כל דייר הוא לא אמר שהבעלים

אמרו מה השטח הוא אמר כל דייר מחוייב לפי השטח שלו הוא לא אמר אני מחכה

שהבעלים יגידו לי לגזול את הדייר שלהם?

ת. זה בטוח הוא לא אמר."

(ר' פרוטוקול הדיון מיום 31.12.12 בעמ' 8).

36. במקביל לתובענה דנן, התנהלה תובענה כנגד בעל הזכויות הרשום המוזכר בפרוטוקול

דלעיל. על אף, שבנקל ניתן היה לזמנו להעיד, כי הנתבעת נדרשה בעבר כנטען לשלם בגין

שטח נכס של 291 מ"ר- בשים לב לכך, שהבעלים היה חבר נציגות ומי שחתם על הסכם

הניהול מול התובעת, עם זאת, נמנעה הנתבעת לזמנו לעדות ונותרה, איפוא, טענת קיזוז

לא מוכחת, בגין חוב מאוחר לשניים להן מיוחס הקיזוז לכאורה.

37. בהקשר זה הדרך שבה מנהל בעל דין את עניינו בבית המשפט, הינה בעלת משמעות

ראייתית, באופן דומה לראיה נסיבתית וניתן להעניק משמעות ראייתית לאי הגשת ראיה.

לפיכך, בהעדר הסבר מניח את הדעת פועלת הימנעות זו מהבאת מלוא העניין בפני

הערכאה המוסכמת לחובתו של הנוקט בה, שכן, היא מקימה למעשה חזקה שבעובדה,

הנעוצה בהגיון ובניסיון חיים, לפיה, דין ההימנעות, דינה כהודאה בכך, שלו הובאה אותה

ראיה, היתה פועלת לחובת הנמנע ותומכת בגרסת היריב ( ר' ע"א 55/89 קופל (נהיגה

עצמית בע"מ) נ' טלקאר חברה בע"מ פ"ד מד(4), 595 (1990)). וכן נפסק, בלשון ברורה,

לאמור-

"...כלל נקוט בידי בתי המשפט מימים ימימה, שמעמידים בעל-דין בחזקתו, שלא ימנע

מבית המשפט ראיה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראיה רלבנטית שהיא בהישג ידו,

ואין לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראיה, היתה פועלת נגדו. כלל זה

מקובל ומושרש הן במשפטים אזרחיים והן במשפטים פליליים, וככל שהראיה יותר

משמעותית, כן רשאי בית המשפט להסיק מאי-הצגתה מסקנות מכריעות יותר וקיצוניות

יותר נגד מי שנמנע מהצגתה". (ר' ע"א 548/78 שרון נ' לוי פד"י לה (1) 736, 760 ועל הלכה

38. זאת ועוד, הנתבעת ביקשה לתמוך טענותיה ב"חוות דעת" רואה החשבון, מר ונה, אף ש"חוות הדעת" צורפה אך כנספח לתצהירו של מנהל הנתבעת. מר הררי, מנהל הנתבעת, בתצהירו, טען כי "חוות הדעת של שי ונה, מתייחסת אומנם לבדיקת החשבונות של ירון כהן, אך עקרונית היא משקפת היטב את התנהלותה הלקויה של חברת הניהול גם בכל הכרוך בתביעה דנן ובהתאם הנני מצרף את חוות הדעת כראיה לליקויים הכספיים של חברת הניהול ולגביות היתר שלה, כנספח ט'".

ב"כ התובעת, טען כי קביעת רוה"ח ונה בהקשר לשטחים איננה אלא עדות שמועה על פי עדותו שלו בחקירה נגדית בתיק 9/12 א.ד.מ. ניהול ואחזקת מבנים בע"מ נ' ירון כהן ונסמכת רק על פי מידע שנמסר לו על ידי הנתבע בתיק הנ"ל. ב"כ התובעת, ציין כי רוה"ח ונה לא זומן להחקר כלל על חוות דעתו דעתו אגב הליך זה.

39. לאור כל האמור, במקרה דנן, לא הוכחה כאמור כלל גבייה ביתר בגין השנים הנטענות.

#### טענת קיזוז בגין תאורה בלובי-

40. התובעת טענה להרחבת חזית בהקשר זה. טענת התובעת להרחבת חזית מוצאת ביטויה בתקנות 85 ו-86 לתקנות סדר הדין האזרחי התשמ"ד-1984, שם נקבע, כי

"לא די בהכחשה כללית אלא חייב בעל דין לדון במפורש בכל טענה שבעובדה שאין הוא מודה באמיתותה, חוץ מטענה לדמי נזק".

ובתקנה 86 נקבע לאמור:

"בעל דין המכחיש בכתב טענותיו עובדה שבעל הדין שכנגד טוען לה בכתב טענותיו הוא, לא יעשה זאת על דרך ההתחמקות, אלא ישיב לגופו של ענין: לדוגמא - אם הטענה היא שקיבל סכום כסף פלוני, לא די שיכחיש קבלת אותו סכום כסף, אלא צריך שיכחיש כי קיבל אותו סכום כסף או כל חלק ממנו, או שיציין כמה קיבל; נטענה עובדה אגב תיאור נסיבותיה, לא די שיכחיש אותה לגבי אותן נסיבות בלבד".

41. בענייננו, אכן הוכחש החישוב באופן כללי מבלי התייחסות לטענה בדבר חיוב ביתר בתשלום חשמל ציבורי. עם זאת, דינה של טענת קיזוז זו להידחות במקרה דנן גם לגופא. באת כח הנתבעת נסמכת על דרישה לקיזוז למעלה מ 100,000 ₪ בטענה, שהחשמל בלובי הנתבעת לא חובר למונה המרכזי אלא למונה החשמל הפרטי לא נתמכה אף בראשית ראייה

הגם, שמדובר בטענה עובדתית שטעונה הוכחה. הפנייה בהקשר זה ל"חוות דעת" ונה,	1
העוסקת בסכומם של מספרים שונים אין בה כדי לסייע לנתבעת.	2
	3
42. אדרבא, התובעת הוכיחה טענתה, תוך שביקשה גם לגופו של ענין לדחות את הטענה,	4
שנטענה כאמור תוך הרחבת חזית, בציינה –	5
	6
"33. חיבור הלוואים הקומתיים, למונה החשמל הפנימי של יחידה כזו או אחרת,	7
והכללתו בתחומי היחידות (ולא למונה המרכזי), נעשתה על ידי הבעלים, (הנתבעת	8
עצמה) משיקולים שלה בלבד, הרבה קודם לכניסת הנתבעת לחוזה הניהול.	9
תשלום חשבון חשמל היחידות עצמן על פי קריאות המונה של כל אחד מן המחזיקים,	10
איננה קשורה להסכם הניהול, האחריות לתשלום חשמל היחידות מוטלת על המחזיקים	11
בלבד. כך קובע בפרוש סעיף 23 להסכם הניהול...	12
34. חיבור חשמל הלובי למונה החשמל של היחידה נעשה על ידי הנתבעת עצמה ואין	13
לתובעת כחברת ניהול, שום קשר לכך. שוכרי הנכס מאת הנתבעת שילמו לאורך כל	14
התקופה את חשבון החשמל של המונה המרכזי, בדיוק כפי שהתחייבה הנתבעת בהסכם.	15
35. לאור האמור בהסכם הניהול קבעה התובעת את גובה דמי הניהול. בעניין זה ראוי	16
לציין כי לו היה על חברת הניהול לשאת בתשלום בגין צריכת החשמל בלובי, הייתה	17
משנה את גובה דמי הניהול בהתאם על מנת שלא תצא מופסדת.	18
----	19
39. הרבה למעלה מן הצורך, תוסיף התובעת כי הנתבעת עצמה לא נשאה ולא שילמה	20
לתובעת אף אגורה בגין תשלום חשמל הלוואים. הנתבעת גם לא הראתה ולא הוכיחה כי	21
<u>נשאה, התחייבה או שילמה למי מהדיירים האחרים, השוכרים, תשלום כלשהו בגין</u>	22
<u>צריכת חשמל הלוואים. ולפיכך, בדיוק כפי שנטען לעיל, ממילא לא קיימת לנתבעת כל</u>	23
<u>זכות תביעה או קיזוז כלשהו מסכומים שלא נשאה בהם מעולם!"</u>	24
תשובותיו של מנהל הנתבעת, מלמדות על כך באופן הברור ביותר:	25
ש: מי שילם עבור החשמל בלובי הקומתי?	26
ת: שוכרים שלי כמו את דמי הניהול.	27
[פרוטוקול, עמוד 19 שורות 14-15]	28
ככל שאכן היה מקום לקיזוז בגין החשמל ללובי, היה זכאי לקיזוז או החזר זה, רק מי	29
ששילם עבורו בפועל. הנתבעת היא לא מי ששילמה תשלום זה, וממילא זכות זו, אף לו	30
היתה קיימת, לא שלה היא.	31
40. הנתבעת כאמור, לא שילמה את תשלום החשמל בעבור הדיירים, הכספים להם	32
הנתבעת טוענת כי ניגבו ביתר בידי התובעת לא יצאו מכיסה של הנתבעת ואל להם להגיע	33
לכיסה של הנתבעת, ובוודאי שלא להתקזז מחובה של הנתבעת כלפי התובעת."	34
(ההדגשות במקור, ר' סיכומי התובעת בעמ' 10-12).	35



43. בהקשר זה, עיון בהסכם הניהול בפרק המתייחס ל"חובי המחזיקים וזכויות תביעה" קובע בין היתר בסעיף 23 לאמור –

" המחזיקים או מי שמתעמם ישאו בעצמם ועל חשבונם, באופן מלא בכל המסים התשלומים, האגרות וההיטלים, המוטלים והרובצים על היחידה, לרבות צריכת מים, חשמל, טלפון וכו' שבתחומי היחידות."

44. לא הוכח, איפוא, שהנתבעת זכאית לקיזוז הן על פי דין והן לגופו של ענין בגין תאורת הלובי, גם בהקשר זה לא נתמכו הטענות העובדתיות בעדותו של מאן דהוא.

### טענת קיזוז בגין טענה בדבר היות הנכס ריק-

45. גם בהקשר זה, טענה התובעת להרחבת חזית אסורה. הנתבעת ביקשה לבסס טענה זו על טענה בעלמא, שהנכס לא היה מושכר במשך 8 חודשים. היטיב להקשות ב"כ התובעת בסיכום טענותיו, לאמור-

" 51. הנתבעת ציינה עניין זה בסתמיות, בתצהירה, ולא הביאה כל ראיה, ולו במרומז להוכיח טענה זו.

52. יתרה מכך, הנתבעת אף לא ציינה, בשום מקום, איזו תקופה עמד הנכס ריק, כביכול האם מדובר בתקופה של 3 חודשים? חודש? שבוע?

לכמה כסף זכאית הנתבעת לגישתה? בעבור איזו תקופה?" (ר' עמ' 14 לסיכומי הנתבעת).

46. אכן, הנתבעת לא הוכיחה טענת הקיזוז בהקשר זה הנטען.

### תוצאה:

47. הנתבע הציע בסיכומיו טענות קיזוז אולי אף הגיוניות ברם, אין מאחריהן תשתית עובדתית המתחייבת מהוכחת טענות אגב הליך שיפוטי. נותרה, איפוא, תיאוריה של קיומם של קיזוזים כמו גם בקשה לראות חיוב ביתר בגין שטח הנכס שמצוי בחזקתו של הנתבע, נתונים שנטענו כאמור ולא נתמכו בראיות כלל.

48. בשיטת המשפט המסורה בידנו משנשלמה הבאה הראיות וכאמור "כאשר הצד שנשא בנטל הבאת הראיות הביא די ראיות כדי להוכיח את טענתו, עובר נטל זה, הנטל להביא ראיות, אל בעל הדין השני, כדי שזה יביא ראיות מצידו במטרה להוכיח את טענתו ולהפריך את טענתו של הראשון". לא מנעתי מן הצדדים זמן או אף מקום במסגרת סיכום טענותיהם להביא מלוא ראיותיהם, על מנת לסייע בעשיית משפט וצדק. בסופו של יום, הצליחה התובעת להוכיח הסכום הנתבע.

- 1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30
49. התוצאה היא כי התביעה מתקבלת במלואה. הנתבעת מחוייבת איפוא לשלם לתובעת חלקה היחסי בדמי הניהול לתקופה הנתבעת, בסך של 70,700 ₪.
50. בעניין הוצאות המשפט, הלכה היא כי "לערכאה הדיונית ניתן שיקול דעת רחב בפסיקת מה סכום ההוצאות ושכר הטרחה על בעל הדין שהפסיד בדינו" (ר' ע"א 9535/04 סיעת ביאליק 10 נ' סיעת יש עתיד לביאליק, פ"ד ס(1) 391, 395 (2005); רע"א 4370/07 הרון נ' חברת נתיבית איילון בע"מ, פסקה ד(8) (פורסם בתקדין). נסיבות התנהלותם של צדדים בפני הערכאה הדיונית ראויות אף הם להתייחסות מיוחדת (ר' פסיקת ת"א כב' השופט בנימין ארנון בימ"ש מחוזי מרכז בת"א (מחוזי מר') 18068-11-10 עמליה פרנק כהן נכסים והשקעות בע"מ נ' זוזב נכסים בע"מ, תק-מח 2012(3), 6244, 6282 (2012)).
- עם זאת, ידוע כי שיעור ההוצאות שיש לפסוק אינו עונשי וכך נפסק "חייב בהוצאות לא נועד להעניש את הצד שהפסיד במשפטו" (ראו ע"א 161/77 פקיד השומה חיפה נ' פז חברת נפט בע"מ, פ"ד לא(3) 505, 513 ור"ע 551/83 ברגר נ' ונטורה, פ"ד לו(1) 266, 270-271). בין גורמים לפסיקת ההוצאות יש למנות, בין היתר, את אופייה של התובענה ומידת מורכבותה, היקף העבודה שהושקעה על ידי בעל הדין בהליך ושכר הטרחה ששולם או שבעל הדין התחייב לשלמו.
51. לאחר ששקלתי הוצאות ההליך, נראה כי על אף תוצאתה, תובענה זו התנהלה באופן ענייני, כאשר חקירת העדים כולם נשלמה בישיבה אחת. הנתבע ישלם איפוא לתובעת סך של 8000 ₪ בגין שכ"ט עו"ד, לסכום זה ייוסף סך של 800 ₪ בגין הוצאות עד התובעת מר רדושר.
- ניתן בהעדר הצדדים היום ז' אלול תשע"ג, 13 אוגוסט 2013 וישלח אליהם באמצעות מזכירות הלשכה.

