מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

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

מס' תיק: 1/318/2022

בפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין
אביטל שרייבר

תובעת

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

נגד

נתבעים

1 אחים חסיד חברה קבלנית בע"מ
באמצעות ב"כ: עו"ד חדד רונן
בית הדפוס 20, ירושלים
טל':0542020019

2 גבי טל,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

3 רינת טל, בעל דין
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

4 כהן תנוגי נעמי,
השופט חיים כהן 8 ירושלים

5 כהן תנוגי דניאל,
השופט חיים כהן 8 ירושלים

6 שרף מזל,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

7 לוי אברהם,
השופט חיים כהן 8 ירושלים

8 דקל מרגלית,
השופט חיים כהן 8 ירושלים

9 דקל חיים,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

10 שאול עזרא,
השופט חיים כהן 8 ירושלים

11 בניסטי סנדרה קלודין,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים

12 בניסטי דניאל,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

13 מועלם זהבה,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

14 מועלם יוסף,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

15 אופיר נופר,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

16 הופר ג'ואן סיליה,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

17 פרלמן אילנה,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

18 חברוני צפורה,
השופט חיים 8 ירושלים

19 חברוני אלון,
השופט חיים 8 ירושלים

20 סרגיי גורשקוב (נמחק)
השופט חיים 8 ירושלים

21 ליובוב גורשקוב (נמחקה)
השופט חיים 8 ירושלים

22 ליפשיץ מרלין,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

23 ליפשיץ יהודה,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים

24 ליבלר יהודה אריה,
השופט חיים כהן 8 ירושלים

25 אבוטבול ליאור,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים

26 סיידה אריק, דרכון
באמצעות ב"כ: עו"ד יגאל בנישו
,עמק רפאים 60ב ירושלים

27 בנישו סיידה פלורנס, דרכון
באמצעות ב"כ: עו"ד יגאל בנישו
,עמק רפאים 60ב ירושלים

28 מזרחי משה,
השופט חיים כהן 8, ירושלים

29 מזרחי שרית,
השופט חיים כהן 8, ירושלים

30 זקן מנשה, ת.ז
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב

31 זקן רחל,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים

32 אליאס ענת,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים

33 בנישו יואל,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים

34 בנישו אלזה חביבה,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים

35 טובול גיא,
השופט חיים כהן 8, ירושלים

36 שטרסברג דפנה טובה,
השופט חיים כהן 8, ירושלים

37 שטרסברג רפאל דן,
השופט חיים כהן 8, ירושלים

38 פורטר לנה , דרכון זר
באמצעות ב"כ: עו"ד דן טפרברג
הלל 10, ירושלים

39 טואיטו גאולה,
השופט חיים כהן 10, ירושלים

40 טואיטו שלום,
הדקל 10, מעלה אדומים

41 בכר רבקה לינדה,
משכן שילה 24, ירושלים

42 בכר יוסף,
משכן שילה 24, ירושלים

43 אורבך יואב יהודה,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב

44 אורבך טליה ריבה,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים

45 הרוש מאיר,
השופט חיים כהן 8, ירושלים

46 לוי ליאור
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים

47 לוי נטלי
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים

48 ריצמן אהרון,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים

49 ריצ'מן אתי,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים

50 בר יחיאל,
השופט חיים כהן 8, ירושלים

51 בר אדית,
השופט חיים כהן 8, ירושלים

52 אלימלך דבורה,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

53 אגמון מיכל פנינה,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

54 אגמון דוד,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

55 רז יוסף,
מעלה אדומים

56 רז שולמית
מעלה אדומים

57 ביטון אלגרבלי פנינה, ת.ז 63320949
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

58 איילה סוזן בוקובזה (נמחקה)
השופט חיים כהן 8, ירושלים

59 אוריאן לוי (נמחקה)
השופט חיים כהן 8, ירושלים

60 אלינור שמואלי
השופט חיים כהן 8, ירושלים

61 ועקנין סם מואיז
השופט חיים כהן 8, ירושלים

62 אטון עדיקה לימור מזל,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

63 עדיקה דוד גיל,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

64 שמעוני יעקב,
רבדים 26, ירושלים

65 שמעוני בלס שרה,
רבדים 26, ירושלים

66 שמעוני יהודית
רבדים 26, ירושלים

67 שמעוני יוסי טל,
רבדים 26, ירושלים

68 כהן רון יהודה,
ברזיל 3, תל אביב - יפו

69 בן הרוש רחל לילך,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל': 0503667743

70 מאור אסתר,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל': 0503667743

71 מאור אברהם,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל': 0503667743

72 ברטוב פינטו אמיתי יחיאל
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל': 0503667743

73 ברטוב פינטו לירון
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל': 0503667743

74 מזרחי מוניק
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

75 מזרחי רחל
השופט חיים כהן 8, ירושלים

76 יאנוש לורה,
השופט חיים כהן 8, ירושלים

77 פריבר גרשון
השופט חיים כהן 8, ירושלים

78 ברוקנר לינדה רחל,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

79 ברוקנר חיים דב,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

80 בן שימול משה
השופט חיים כהן 8, ירושלים

81 רוזנבלום בן שימול שרית,
השופט חיים כהן 8, ירושלים

82 גרשון דוד משה,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

83 סונגו מימון דוד,
השופט חיים כהן 8, ירושלים

84 סונגו אליהו,
השופט חיים כהן 8, ירושלים

85 כץ טל,
רבדים 7, ירושלים

86 שחר ציון,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

87 שחר הדר
השופט חיים כהן 8, ירושלים

88 הורביץ שחר,
הרדוף 12, גבעת עדה

89 הורביץ מירז,
הרדוף 12, גבעת עדה

90 פרטוש ראובן,
באמצעות ב"כ
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

91 פרטוש אהובה,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

92 ,קמינסקי אריק פוסטר
באמצעות ב"כ: עו"ד ג'יין אולמו
אלפסי 28, ירושלים

93 קמינסקי שירה לוין
באמצעות ב"כ: עו"ד ג'יין אולמו
אלפסי 28, ירושלים

94 כהן דוד,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

95 כהן אורלי רונית,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

96 כהן שלמה
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

97 מגל כהן אדוה,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

98 מגן חוה,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

99 מגן יואב,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

100 רוזנבליט ערן,
הדף היומי 611, ירושלים

101 יוסיאן דניאל משה
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

102 גברה יצחק
נחל הקישון 19, בית שמש

103 גברה חגית,
נחל הקישון 19, בית שמש

104 תנורי יוסף,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

105 ניסני קרן,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

106 בר אל בועז,
קורן אליהו 42, ירושלים

107 בר אל מיטל
קורן אליהו 42, ירושלים

108 שושנה אלודי חנה,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

109 שושנה עמית,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

110 אלוש דוד גסטון,
שכונת אלון, כפר אדומים בית 737

111 אלוש אסתר,
/שכונת אלון 737, כפר אדומים

112 שושן שחר,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

113 שושן בת-אל,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

114 זנזורי ניר,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

115 לוי זנזורי אורית,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

116 ציון עמנואל יוסף,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

117 ציון נהון ליזה חוה
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

118 דהן יעקב,
השופט חיים כהן 8, ירושלים

119 דהן אני קלוד,
השופט חיים כהן 8, ירושלים

120 סולימאני אלברט
בן צבי יצחק 16, פתח תקווה

121 שמחיוף כהן יוכבד ליאת,
השופט חיים כהן 8, ירושלים

122 מורדוך גילה,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

123 בן עזרא ניסים,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

124 לוי בן עזרא שרה סנדרין,
מצדה 71, אשדוד

125 ,סבג פטריק
השופט חיים כהן 8, ירושלים

126 ,סבג ג'ואל
השופט חיים כהן 8, ירושלים

127 קהת שי,
השופט חיים כהן 8, ירושלים

128 קהת רותי,
השופט חיים כהן 8, ירושלים

129 בועז בן ארי ,
השופט חיים כהן 8, ירושלים

130 אר.אס לוגיסטיקל סולושנס בע"מ (נמחקה)
המלאכה 13, לוד

131 חאקשור מוראד
השופט חיים כהן 8, ירושלים

132 מיכל מאור (נתבעת),
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

133 אבו אלירן,
לבונה 16, גבעת זאב

134 לאקס אוסנת,
השופט חיים כהן 8, ירושלים

135 לאקס דוד,
השופט חיים כהן 8, ירושלים

136 לוין מזל,
השופט חיים כהן 19, ירושלים

137 שמואליאן אילנה,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

138 ,לוי יונתן
השופט חיים כהן 8, ירושלים

139 ורדי מרי אן,
השופט חיים כהן 8, ירושלים

140 טאובה הגר
רחוב שילוני 4/59, ירושלים

141 טאובה אליהו,
רחוב שילוני 4/59, ירושלים

142 פרנסה יוסף טל,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל': 0503667743

143 אלגזי סוזן,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל': 0503667743

144 ענוים אילה,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל': 0503667743

145 לוי ולרי יהודית
השופט חיים כהן 8, ירושלים

146 צימרמן יעקב מרדכי,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב

147 צימרמן אורלי
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב

148 שבו ארז, ת.ז 39273800
השופט חיים כהן 8, ירושלים

149 שבו שירן,
השופט חיים כהן 8, ירושלים

150 רחמני דני,
באמצעות ב"כ: עו"ד אלון שירי
בר כוכבא 16, בני ברק,
עו"ד חזן יעקב

151 כהן שרונה,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

152 כהן כפיר,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

153 פרץ דרור,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

154 פרץ אריאל אביה,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

155 שפירו אלכסנדר מרק,
באמצעות ב"כ: עו"ד סוזן לזרוס
הלל 10, ירושלים

156 ליברו שפירו רחל
באמצעות ב"כ: עו"ד סוזן לזרוס
הלל 10, ירושלים

157 בן-עמי ריעות,
השופט חיים כהן 10, ירושלים

158 בן-עמי אופיר,
השופט חיים כהן 10, ירושלים

159 חפץ לוטם
השופט חיים כהן 10, ירושלים

160 ספורנו אליהו אלי
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

161 לוי מצליח,
השופט חיים כהן 10, ירושלים

162 לוי רחל,
השופט חיים כהן 10, ירושלים

163 לוי שגב שושנה,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

164 בר חי דביר,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

165 ,קורין ציון רחל
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

166 אטיה דוד,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

167 בר-צבי שרון
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

168 בן חמו טלי טליה,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

169 בן חמו משה,
השופט חיים כהן 10 , ירושלים

170 אברהמיאן ראובן פרנק פנחס,
השופט חיים כהן 10 , ירושלים

171 אברהמיאן ערבה,
השופט חיים כהן 10 , ירושלים

172 תנורי גדעון,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

173 תנורי אילנה,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

174 פרוסק יגאל,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

175 פרוסק מזל,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

176 קופר מארק סטיבן,
השופט חיים כהן 10 , ירושלים

177 סקופ איימי ג'יל
השופט חיים כהן 10 , ירושלים

178 קנר דינה,
השופט חיים כהן 10 , ירושלים

179 יהודית רחל
השופט חיים כהן 10 , ירושלים

180 סורוצקי אנה,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

181 קלאר יונתן
אלפסי 28, ירושלים

182 קלאר לודמילה,
אלפסי 28, ירושלים

183 עדיקה אמיר,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

184 בן חמו אהרון
פייר קניג 23, , ירושלים

185 ,בן חמו ג'ולייט
פייר קניג 23, ירושלים

186 יאשאייב טליסה,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

187 אשכנזי חיים שלמה,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

188 אשכנזי אביטל
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

189 הלל אלחנן אברמוביץ (נמחק),
כצנלסון 5/16, ירושלים

190 לורנס דיין
אחד העם 28, ירושלים

191 דייו סלומון
אחד העם 28, תל אביב - יפו

192 זייתון יעל מאינה
העצמאות 87/30, אשדוד

193 זייתון טרי גוסטב אהרון
העצמאות 87/30, אשדוד

194 כהן קרול שרה
באמצעות ב"כ: עו"ד ג'רלדין וואקנין
תקוע

195 כהן טיארי אלי
באמצעות ב"כ: עו"ד ג'רלדין וואקנין
תקוע

196 תמרה רחל אברמוביץ (נמחקה),
באמצעות ב"כ: עו"ד אוריאל בובלי

197 שורקי פרנק יעקב,

198 סלפק רן,
השופט חיים כהן 10 , ירושלים

199 חסיד שרונה,
השופט חיים כהן 10 , ירושלים

200 שריבר דניאל שיל,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

201 שריבר שרון פנינה,
עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

202 כהן סטפן מאיר משה
באמצעות ב"כ: עו"ד מרים חיון
שד' רוטשילד 3,, תל אביב - יפו

203 ,כהן אלה
באמצעות ב"כ: עו"ד מרים חיון
שד' רוטשילד 3,, תל אביב - יפו

204 .כהן מוניק ג'ולי חואזי

205 לאזימי שלום,
השופט חיים כהן 10 , ירושלים

206 נחליאל ישי,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

207 נחליאל יעל אילה,
השופט חיים כהן 10 , ירושלים

208 וולויק אביבה חיה,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

209 וולויק בנימין רוזנפלד,
השופט חיים כהן 10 , ירושלים

210 בן שמחון פרץ יעל
באמצעות ב"כ: עו"ד אריה טובול
עליאש 8 , ירושלים

211 בן שמחון אוריאל
באמצעות ב"כ: עו"ד אריה טובול
עליאש 8 , ירושלים

212 שהם שלמה,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

213 שהם יוכבד,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

214 יאנושי סהר
השופט חיים כהן 10 , ירושלים

215 קמחי חיה גליה,
מירון 10, ראשון לציון

216 ניר יואב
השופט חיים כהן 10 , ירושלים

217 ניר שמחה,
השופט חיים כהן 10 , ירושלים

218 גוטהרץ שירן איטי,
השופט חיים כהן 10 , ירושלים

219 כהן ענבל-עליזה
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

220 כהן ראובן,
השופט חיים כהן 10 , ירושלים

221 היימן אלעד,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

222 היימן שרית,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

223 ישר שדי,
השופט חיים כהן 10 , ירושלים

224 אריאל מתוק
השופט חיים כהן 10 , ירושלים

225 עטר הרצל,
השופט חיים כהן 10 , ירושלים

226 עטר מוניקה,
השופט חיים כהן 10 , ירושלים

227 בן הרוש יוסף,
השופט חיים כהן 10 , ירושלים

228 אברהם עוז,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים

229 ג'בסקי רוחלה
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

230 ג'בסקי ג'רי יעקב,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

231 מויאל מקס
השופט חיים כהן 10, ירושלים

232 ,מויאל ג'ודית
השופט חיים כהן 10, ירושלים

233 רצאבי מירה,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

234 סעידיאן דוד,
השופט חיים כהן 10, ירושלים

235 בן ישי יצחק צחי,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

236 בן אריה ראובן דוד,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

237 מתן נטלי,
השופט חיים כהן 10, ירושלים

238 ניר שירה,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

239 ניר איתן,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

240 מנדל בנימין,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

241 מנדל לאה,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

242 סונדרפן פרנק בטי סוזי
באמצעות ב"כ: עו"ד פלג נורית
ז'בוטינסקי 7, רמת גן

243 קריספין דוד,
השופט חיים כהן 10, ירושלים

244 יאיר שולמית,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

245 יאיר יוסף,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

246 בן שטריט אנט
דוד המלך 305, ירושלים

247 בן שטריט יעקב,
דוד המלך 305, ירושלים

248 פשייב בוריס,
השופט חיים כהן 10, ירושלים

249 פשייב פשה,
השופט חיים כהן 10, ירושלים

250 פשייב אולגה,
השופט חיים כהן 10, ירושלים

251 רוזיליו שלי,
השופט חיים כהן 10, ירושלים

252 רוזיליו דוד,
השופט חיים כהן 10, ירושלים

253 גרשון בר,
השופט חיים כהן 10, ירושלים

254 גרשון עדי,
השופט חיים כהן 10, ירושלים

255 אזולאי שמואל,
באמצעות ב"כ: עו"ד אילנה חיות
החלוץ 7, ירושלים

256 רוזיליו אלברט
השופט חיים כהן 10, ירושלים

257 רוזיליו יעל,
השופט חיים כהן 10, ירושלים

258 דן תהלה,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל': 0503667743

259 מלצר גולן שרה,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל': 0503667743

260 דן גולן
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל': 0503667743

261 שאול יובל,
השופט חיים כהן 10, ירושלים

262 דן ינון איבו,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

263 עטר אברהם,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

264 עטר שמעון,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

265 עטר סימה,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

266 עטר אסתר
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

267 הורביץ תיאה,
השופט חיים כהן 10, ירושלים

268 ציפיס פליקס,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

269 ציפיס אנה,
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל':0503667743

270 אמיר אביבה,
השופט חיים כהן 10, ירושלים

271 כהן שטרן רג'ין אני
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל': 0503667743

272 קצב עובדיה,
השופט חיים כהן 10, ירושלים

273 בראל פדראם (נמחק)
באמצעות ב"כ: עו"ד אלון שירי
בר כוכבא 16, בני ברק

274 הדוות פאשטיין (נמחק)
באמצעות ב"כ: עו"ד אלון שירי
בר כוכבא 16, בני ברק

275 נציגות הבית המשותף
באמצעות ב"כ: עו"ד חזן יעקב
כנפי נשרים 3, ירושלים
טל': 0503667743

276 שמחיוף כהן יניב זלמן,
ירושלים

<u>פסק דין</u>

עניינו של פסק דין זה הוא תביעת מתחזק כלפי נציגות ובעלי דירות לתשלום רטרואקטיבי של הפרשי דמי ניהול שלא נגבו בפועל, ולקבלת תשלומים נוספים.

1. התובעת הייתה במועדים הרלוונטיים להליך זה, וממועד אכלוסו של הבית המשותף, מתחזקת של הבית המשותף, שטרם נרשם ככזה, ברחוב השופט חיים כהן 8 ו-10 בירושלים הידוע כגוש 30139 חלקה 376 (להלן – הבית המשותף). בבית המשותף 198 יחידות בשני מבני מגורים בני 30 קומות כל אחד.

2. הנתבעת 1 היא נציגות הבית המשותף (להלן – הנציגות). הנתבעת 2 היא מי שבנתה את הבית המשותף ומכרה את הזכויות בדירות לבעלי הדירות בו (להלן – האחים חסיד), וכן במועד הגשת התביעה הייתה בעלת זכויות במספר דירות בבית המשותף,

וקודם לכן הייתה בעלת זכויות בדירות נוספות שנמכרו על ידה לאחרים במהלך התקופה. יתר הנתבעים הם בעלי דירות בבית המשותף או מי שהיו בעלי דירות בו (להלן – בעלי הדירות).

3. התובעת הגישה כנגד הנתבעים תביעה על סך של 1,160,329 ₪ שרובה מתייחס להפרשי דמי ניהול שלטענתה לא גבתה מבעלי הדירות ומהאחים חסיד עקב טעות, ולהחזר סכומים שהועברו בהסכמתה לקופת הנציגות לצורך קרן פחת, אף זאת לטענתה עקב טעות.

<u>טענות התובעת</u>

4. לטענת התובעת, היא שימשה כמתחזקת על פי הסכם ניהול מיום 8.2.2017 ועל פי תוספת להסכם מיום 1.3.2018. לטענתה, על פי התוספת להסכם היו דמי הניהול אמורים להתעדכן ביום 1.3.2019 לסך של 6.5 ₪ למ"ר. בפועל, לא עודכנו דמי הניהול, והנטל להוכיח כי הוסכם על ידה בעל פה על הותרתם על סך של 5.5 ₪ למ"ר היא טענת "הודאה והדחה" שעל הנתבעים להוכיחה. הנתבעים לא עמדו בנטל להוכיח את הטענה.

5. לטענת התובעת, בשל טעות לא הועלו דמי הניהול בהתאם לתוספת. לטענתה, הסכימה בעת התוספת לשנה נוספת של דמי ניהול מופחתים בשל הארכת תקופת האחריות על המעליות בבניין הראשון (בניין 8) ובשל כך שרק החל האכלוס של הבניין השני (בניין 10).

6. לטענתה, במסגרת התוספת להסכם הוסכם גם על תשלום של 0.5 למ"ר לטובת קרן פחת בתקופת התוספת להסכם.

7. עורכי הדין של האחים חסיד הם שניסחו את התוספת להסכם. הוסכם כי התוספת תהיה בתוקף לשנה בלבד, שבסופה יחזרו לחול דמי הניהול הקבועים בהסכם הניהול.

8. יש לדחות את טענת הנתבעים כאילו התוספת נחתמה בשל תלונות משנת 2018 על איכות הניהול של התובעת.

9. במרץ 2019 שכח מנהל התובעת לעדכן את דמי הניהול ולהעביר כספים לקרן פחת.

10. יש לדחות את טענת הנתבעים כאילו התקיים מו"מ בין היתר בנוגע לאיכות השירות של התובעת, ואת טענתם כאילו אלמלא הייתה התובעת מסכימה להשאיר את דמי הניהול המופחתים אזי היו מבטלים את ההסכם.

11. לטענתה יש לדחות את הטענה החלופית של הנתבעים כאילו יש מקום לדרוש את ההפרש רק החל מתום השנה למועד האכלוס של כל אחת מהדירות ולא החל ממרץ 2019. לטענתה יש להתייחס לסכום על פי ה"הסכם המוביל". כמו כן לא ניתן לקבוע דמי ניהול שונים לכל דירה בניגוד להוראת סעיף 58(א) לחוק המקרקעין. גם אין הגיון בכך שההסכם יסתיים עבור כל דייר במועד אחר, ואין הגיון כלכלי שתקופת ההסכם עבור כל דייר תהיה שונה.

12. הסיבה שהמשיכו להחתים את הדיירים החדשים על הנוסח המקורי היא בשל טעות טכנית. בעלי הדירות אינם מחליפים את ההסכם שבין התובעת לאחים חסיד אלא מהווים חלק מאותה מערכת הסכמית.

13. הטענה שהשירות שניתן על ידי התובעת לא היה טוב אינה נכונה, וגם אין לה רלוונטיות להליך.

14. קיימים בעלי דירות שלא שילמו דמי ניהול כלל ויש לחייבם בתשלום.

15. על הנציגות להשיב לתובעת את הסכומים שהועברו שלא כדין לקרן הפחת, בסך של 268,953 ש"ח.

16. יש לחייב את הנציגות לשלם הפרשי הצמדה וריבית על הסך של 5,700 ₪ ששולם על ידה לתובעת סמוך למועד ישיבת ההוכחות.

17. יש לחייב את הנציגות בתשלום סך של 34,450 ₪ בגין ציוד הגינון של התובעת.

18. יש לחייב את הנתבעים בסך של 100,000 ₪ על דרך האומדן בשל פגיעה במוניטין ובשמה הטוב של התובעת.

19. אין מקום לקיזוז תשלומי חשמל כטענת האחים חסיד שכן לא פורטו סכומים מדויקים ולא הוגשו ראיות, ובכל מקרה מי ששילם על החשמל הוא הקבלן המבצע ולא האחים חסיד.

20. חוק הגנת הצרכן אינו חל על מערכת היחסים בין הצדדים.

<u>טענות הנציגות ובעלי הדירות</u>

21. כתנאי לקבלת חזקה בדירות הוחתמו בעלי הדירות כל אחד בנפרד על הסכם מול התובעת, המתחדש אוטומטית מידי שנה.

22. דיירי המתחם הביעו את חוסר שביעות רצונם מהשירות הלקוי שנתנה התובעת ובמהלך חודש מרץ 2018 או בסמוך לכך התקיימו מספר פגישות בין הנציגות למנכ"ל התובעת בה העלו נציגי הנציגות את טענות הדיירים, ומשכך ולאחר דין ודברים הגיעו להסכמה לפיה דמי הניהול יוותרו על סך של 5.5 ₪ למ"ר וכי יועבר סך של 0.5 ₪ למ"ר לקרן פחת. בהמשך לכך נחתמה התוספת להסכם.

23. בסמוך לחודש מרץ 2019 נפגשו נציגי הנציגות עם התובעת לגיבוש הסכמות לגבי המשך או אי המשך ההתקשרות והובהר כי נקעה נפשם מהתנהלות התובעת וכי אם תבקש להעלות את המחיר או להפסיק להפריש לקרן פחת, יפעלו להוציאה. נאמר לתובעת כי קיימות הצעות מחיר זהות ולא מן הנמנע כי התובעת תוחלף. התובעת הסכימה לקבל את תנאי הנציגות והתחייבה לשפר משמעותית ובאופן מיידי את רמת השירות.

24. לאור הסכמות אלו המשיכה התובעת לנהל את המתחם.

25. בשלהי שנת 2021 החליטו רוב בעלי הדירות להחליף את התובעת לנוכח חוסר תפקוד.

26. טענת התובעת ששכחה להעלות את המחיר אינה מתיישבת עם השכל הישר. המועד בו "נזכרה" התובעת בהפרש המחיר הוא שבועות ספורים לאחר שהנציגות הודיעה לה שבכוונת בעלי הדירות לסיים את ההתקשרות עמה. זאת כדי להפעיל לחץ על בעלי הדירות.

27. אם התובעת הייתה דורשת קודם לכן את הפרש המחיר, אז בעלי הדירות היו מתאגדים באופן מיידי להחלפתה.

28. התובעת הודתה שגם במחיר של 5 ₪ למ"ר היא הרוויחה מההסכם, דבר המחזק את גרסת הנתבעים שלא היו ממשיכים בהסכם אם התובעת הייתה דורשת מחיר גבוה יותר.

29. התובעת החתימה גם את בעלי הזכויות שנכנסו לאחר מרץ 2019 על הסכם הכולל דמי ניהול של 5.5 ₪ למ"ר (כולל הפרשה לקרן פחת).

30. ההסכם החדש שנחתם עם התובעת במהלך ההליך, אשר לא נכנס לתוקף בסופו של דבר בשל אי הסכמה של בעלי דירות, קבע תנאי תשלום של 5.5 ₪ למ"ר כולל הפרשה לקרן פחת חרף עליית המדד ויוקר המחיה במהלך השנים. דבר הסותר את טענת התובעת לעניין הצורך בהעלאת דמי הניהול בשל ביטוח המעליות.

31. אין לחייב את הנציגות בהפרשי הצמדה וריבית על הסכום הזניח ששולם לפנים משורת הדין לפני ישיבת ההוכחות.

32. באשר לציוד הגינון נמסר לתובעת כי היא רשאית לקחת את הציוד שלה, ומדובר בכדים, שלא הוכח שנפגמו. הציוד מאוחסן והתובעת רשאית לקחת אותו. מכל מקום, הציוד הנ"ל נקנה מכספי הדיירים ואין לתובעת עילת תביעה לגביו.

33. טענות לפגיעה בהכנסות בשם הטוב והמוניטין לא הוכחו.

<u>טענות האחים חסיד</u>

34. התובעת מעולם לא טענה כלפי האחים חסיד שיש לאחים חסיד חוב כלשהו כלפיה. האחים חסיד לא הייתה צד לסכסוך.

35. האחים חסיד ביקשה למחוק את התביעה כלפיה תוך התחייבות שאם תתקבל טענת התובעת, המוכחשת, לתוספת של 1 ₪ למ"ר החל ממרץ 2019 האחים חסיד תשלם את הסכום כמו כל דייר אחר. למרות זאת התובעת סרבה למחוק את האחים חסיד מכתב התביעה.

36. עלפי תצהיר אילנית זנו מטעם התובעת, החוב הנטען של האחים חסיד הוא 42,000 ₪ ולא 148,676 ₪ כפי שנטען בכתב התביעה. התובעת ביצעה גביית יתר מהאחים חסיד בחודשים דצמבר 2021 עד אפריל 2022. כמו כן גם בתחשיב שערכה התובעת לשיטתה יש טעות והסכומים אמורים להיות נמוכים יותר.

<u>ההליך</u>

37. כתב התביעה הוגש ביום 14.9.2022. ביום 15.2.2023 התקיים דיון קד"מ. בדיון עלה כי חלק מהנתבעים נטלו ייצוג יחד עם הנציגות ובא כוחם הגיש כתב הגנה בשמם וייצגם בדיון. האחים חסיד הגישה כתב הגנה ויוצגה בנפרד על ידי בא כוחה, והנתבעים כהן נעמי ודניאל הגישו כתב הגנה וייצגו את עצמם. לגבי הנתבעים כהן הוסכם שיהיו פטורים מהמשך ניהול ההליך ופסק הדין יחול עליהם בכל הנוגע לנתבעים בעלי מאפיינים דומים לשלהם (עמוד 19 שורות 40-37), שתוך שתינתן להם זכות להגיב להוצאות ההליך טרם מתן פסק דין (זכות כאמור נתנה). יתר הנתבעים לא הופיעו לדיון. ביום 19.3.2023 הגישה התובעת בקשה למתן פסק דין בהיעדר הגנה כלפי חלק מהנתבעים. בהחלטה מיום 23.3.2023 התובעת התבקשה להמציא אסמכתאות לעניין המצאת כתב התביעה לאותם נתבעים. האסמכתאות הנדרשות באשר להמצאת כתב התביעה לנתבעים כאמור הומצאו באופן חלקי.

38. במהלך ההליך הגיעה התובעת לפשרות עם חלק מהנתבעים וניתן לפשרות תוקף של פסק דין. פסקי דין כאמור נתנו כלפי הנתבעים אברמוביץ הלל ואברמוביץ תמרה רחל, הנתבעות בוקובזה אילה ואוריאן לוי, הנתבעים גושקוב סרגיי וליובוב והנתבעים פדראם בראל ואפשיין הדוות. נוסף על כך, לבקשת התובעת, נמחקה הנתבעת אר.אס.לוגיסטיקל סולושנס בע"מ מההליך לאחר שהגיעה עמה להסכמה.

39. ביום 21.6.2023 ביקשו ב"כ התובעת לתת תוקף של פסק דין להסכם ניהול חדש שנחתם בינם לבין הנציגות ואשר בכוונתם להחתים עליו את בעלי הדירות, ולמחוק את התביעה כלפי הנתבעת 2, וביקשו לעכב את ההליך כלפי יתר הנתבעים כדי לאפשר לתובעת לצרפם להסכם הניהול. בהחלטה מאותו יום קבעתי שאיני מוצאת מקום להותיר את ההליך מושהה לצורך החתמת הנתבעים על ההסכם ולכן לא אישרתי אותו. כן הוצע לצדדים לשקול קבלת החלטה כדין של הרוב הדרוש למינוי התובעת כמתחזק ולאחר מכן מחיקת התביעה כלפי כלל הנתבעים הרלוונטיים או מחיקתה הסופית והגשת תביעות מתאימות כלפי נתבעים שלא ישלמו את חובם. בהודעה מיום 10.9.2023 נמסר על ידי התובעת שלא נמצא הרוב הדרוש ועל כן אין מנוס מהמשך ההליך.

40. ביום 9.1.2024 התקיימה ישיבת הוכחות. מטעם התובעת העידו מר דורון מויאל, מנכ"ל התובעת, גב' אילנית זנו, מנהלת חשבונות בתובעת, ומר עילם קרונגולד, מי שהיה חבר נציגות והוזמן על ידי התובעת לתת עדות ללא תצהיר, וכן הוסכם על הגשת תצהירו של מר עלי עבידאת, גנן מטעם התובעת, ללא חקירה נגדית.

מטעם הנציגות ובעלי הדירות העידו מר יואב אורבך, מר אמיתי בר טוב ומר אברהם עטר, מי שהיו חברי נציגות. בסיום הישיבה נקבעה ישיבה נוספת לחקירת חלק מעדי הנתבעים אולם בהמשך ויתרו הנתבעים על עדותם והישיבה בוטלה, תוך שהתיק נקבע לסיכומים בכתב ואלו הוגשו.

<u>דיון והכרעה</u>

<u>התובעת אינה זכאית לגבות את הפרשי הסכומים</u>

41. הבית המשותף כאמור אינו רשום ככזה. על בית שאינו רשום כבית משותף חל פרק 1ו **לחוק המקרקעין**, **תשכ"ט** – 1969 (להלן – **חוק המקרקעין**). על פי סעיף 77ב לחוק המקרקעין, יחולו על בית כאמור הוראות שונות החלות על בתים משותפים רשומים, ובכלל זאת הוראת סעיף 58(א) לחוק המקרקעין. נוסף על כך, על פי סעיף 77ג לחוק המקרקעין, על בית משותף שאינו רשום יחולו הוראות התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין.

42. סעיף 58 **לחוק המקרקעין** קובע מנגנון של ברירת מחדל באשר לשיעור דמי הניהול, החל זולת אם נקבע בתקנון שיעור השתתפות אחר. סעיף 6(א) ו-6(ב) **לחוק המכר (דירות)**, **תשל"ג** – 1973 (להלן – **חוק המכר דירות**) קובעים ששינוי בשיעור ההשתתפות בהוצאות הרכוש המשותף הוא מבין העניינים שיש לכלול במפורש בהסכם מכר או במפרט, שאם לא כן יחולו על העניין הוראות התקנון המצוי שבתוספת **לחוק המקרקעין**. מכיוון שהתקנון המצוי אינו קובע הוראות בעניין, הרי שככל שלא קיים מנגנון אחר בהסכמי המכר, תחול ברירת המחדל שבסעיף 58 **לחוק המקרקעין**. הפסיקה פירשה מנגנון כאמור, בבתים משותפים שטרם נרשמו, כמנגנון הגובר על ברירת המחדל שבסעיף 58 האמור אם נקבע **בכל** חוזי המכר של בעלי הדירות בבית המשותף [ר' ע"א 238/83 **נציגות הבית המשותף נ' פנחס וחיה מרכוס ואח'** (נבו 24.11.86) (להלן – **עניין מרכוס**)].

43. על הצורך בהסכמת כלל בעלי הדירות למנגנון הגובר על סעיף 58 לחוק המקרקעין, ניתן ללמוד גם מהוראת סעיף 12(ב) לתקנון המצוי, החל על בתים משותפים שטרם נרשמו, הקובע כי "החלטה המטילה על בעל דירה חובות או תשלומים מסוג או שיעור שלא פורשו בפרק ו **לחוק המקרקעין**, **תשכ"ט** – 1969, או בתקנון זה, או המשנה זכויותיו, לא יהיה לה תוקף לגבי אותו בעל דירה אלא אם הסכים לה".

44. להבדיל מאופן חישוב **שיעור** חלקו של כל בעל דירה בהוצאות הרכוש המשותף, אם לפי שטח רצפתו כפי שקבוע בסעיף 58 לחוק המקרקעין או בדרך אחרת, הרי **שסכום החיוב** עצמו לרוב אינו עניין לתקנון, שכן סכום זה יכול להשתנות במהלך השנים, בהתאם להיקף הוצאות הבית המשותף או בשל שיקולים אחרים, כגון רצון לשמור סכומים מסוימים לעת הצורך.

45. אין מחלוקת שהתובעת היא מתחזקת, כמשמעות מונח זה בסעיף 71 **לחוק המקרקעין**, ועל כן היא זכאית להגיש תביעה מסוג זה [ר' רע"א 6394-15 **נציגות הבית המשותף קניון לב כרמיאל נ' חנית ניהול קניון כרמיאל בע"מ** (נבו 17.3.2016)]. כמו כן אין מחלוקת ששיעור החוב של כל בעל דירה אמור להיות בהתאם לברירת המחדל שבסעיף 58 לחוק המקרקעין, למעט לעניין דירות שבבעלות

האחים חסיד וטרם אוכלסו, לגביהן נקבע תעריף מופחת למ"ר הנגזר מהתעריף שנקבע ליתר הדירות.

46. המחלוקת בין הצדדים נוגעת לגובה דמי הניהול למ"ר, כאשר לטענת התובעת הסכום אמור לעמוד לגבי כלל בעלי הדירות למעט האחים חסיד, לה נקבע תעריף אחר, על 6.5 ₪ למ"ר החל מחודש מרץ 2019, ולטענת הנתבעים, הסכום אמור לעמוד על 5.5 ₪ למ"ר. אין מחלוקת שבכל הנוגע לעיקר תקופת התביעה, התובעת לא דרשה את הסכום הנטען על ידה, עד סמוך לסיום ההסכם בין הצדדים, ובמסגרת התביעה טוענת התובעת שהייתה זכאית לכך על פי המערכת ההסכמית שבין הצדדים, ולטענתה, היעדר הדרישה נובע מטעות שלה. לפיכך יש לבחון מה קובעת המערכת ההסכמית המחייבת שבין הצדדים, והאם לתובעת זכות לדרוש את ההפרשים האמורים בדיעבד.

47. בין התובעת לאחים חסיד נחתם ביום 8.2.2017 הסכם (להלן – ההסכם), בסמוך לתחילת אכלוס הבית המשותף, על פיו התובעת תשמש כמתחזק של הבית המשותף. בסעיף 8.1 להסכם נקבע שבעלי הדירות ישלמו דמי ניהול חודשיים בסך של 5.5 ₪ למ"ר כולל מע"מ, וכי לאחר 12 החודשים הראשונים יעלו דמי הניהול ב1 ₪ למ"ר כולל מע"מ ויעמדו על סך של 6.5 ₪ למ"ר, בשל הנובע מסיום תקופת האחריות למערכות השונות במגדל. בסעיף 8.2 להסכם נקבע כי האחים חסיד תישא בתשלום דמי ניהול עבור דירות שטרם אוכלסו ועד למסירת החזקה בפועל לידי הרוכשים בסך של 60% מדמי הניהול הרגילים. ההסכם אינו מתייחס להפרשת כספים לקרן פחת. ההסכם צורף כנספח ב לתצהיר מויאל מטעם התובעת.

ביום 1.3.2018 נחתמה תוספת להסכם בין התובעת לאחים חסיד והנציגות (להלן – התוספת להסכם) הקובעת כי דמי הניהול יעמדו על 5.5 ₪ למ"ר (סעיף 4), וכן קובעת שהתובעת תפריש סך של 0.5 ₪ למ"ר לטובת קרן פחת שתנוהל על ידי הנציגות (סעיף 5). כן נקבע כי האחים חסיד תמשיך לשלם תעריף מופחת (סעיף 9). התוספת להסכם, הכוללת עמוד אחד בלבד, קובעת שתהיה בתוקף למשך שנה (סעיף 3 לתוספת להסכם). התוספת להסכם צורפה כנספח ג לתצהיר מויאל מטעם התובעת.

לאחר חתימת ההסכם, הן לפני חתימת התוספת להסכם והן לאחריה, חתמו בעלי הדירות על הסכמים בנוסח זהה, הדומה לנוסח ההסכם שנחתם עם האחים חסיד (להלן – ההסכמים עם בעלי הדירות), כאשר כל אחד מבעלי הדירות חתם על הסכם כאמור במועד שונה, בהתאם למועד בו קיבל חזקה בדירתו. הסכם כאמור צורף להסכמי המכר ובעלי הדירות נדרשו לחתום עליו כתנאי לקבלת החזקה בדירה, וכן הועבר לרוכשים נוספים על ידי נציגת התובעת. בהסכם עם בעלי הדירות צוין הסך של 5.5 ₪ למ"ר, תוך שצוין שזאת "עבור התקופה של 12 החודשים הראשונים לתקופת ההסכם" (ר' סעיף 4.1 לדוגמת הסכם עם בעלי דירות נספח ד לתצהיר מויאל מטעם התובעת). בסעיף 4.9 להסכם עם בעלי הדירות נקבע שבתום תקופה של 12 החודשים הראשונים יעלו דמי הניהול בסך של 1 ₪ למ"ר.

אין מחלוקת שבפועל נדרשו בעלי הדירות על ידי התובעת במהלך התקופה הרלוונטית לתביעה, עד ליום 5.1.2022, לשלם סך של 5.5 ₪ בלבד למ"ר, ושהופרש בהסכמתה הסך של 0.5 ₪ למ"ר לקרן הפחת והועבר לחשבון הנציגות. לקראת סוף שנת 2021 הודיעה הנציגות לתובעת על כוונתה להחליפה במתחזק אחר. ביום 5.1.2022 שלחה התובעת לבעלי הדירות מכתב בדרישה לתוספת דמי ניהול של 1 ₪ למ"ר תוך שדרשה תשלום רטרואקטיבי החל מחודש מרץ 2019. במקביל התובעת הגישה בקשה לסעד זמני לאסור על הפסקת ההתקשרות עמה, הבקשה נדחתה, ובהמשך לכך סוכם בין הצדדים על מועד יציאת התובעת מהמתחם (ר' סעיפים 6-8 לתצהיר עטר מטעם הנתבעים).

48. המחלוקת בעניינו היא מחלוקת חוזית. ככלל ללשונו של ההסכם מעמד בכורה בעת פירושו של חוזה [סעיף 25(א) לחוק החוזים, התשל"ג – 1973; ע"א 7649/18 **ביבי כבישים עפר ופיתוח בע"מ נ' רכבת ישראל בע"מ** (נבו 20.11.2019)]. בעניינו, השאלה המרכזית היא האם נוסף להסכמים הכתובים, קיימת הסכמה בעל פה או בהתנהגות להמשך גביית התעריף של 5.5 ₪ למ"ר ולהמשך הפרשת הסך של 0.5 ₪ למ"ר לקרן הפחת.

הפסיקה הכירה באפשרות לשנות הסכם בהתנהגות, ובלבד שהמסקנה שהוראה חוזית שונתה או בוטלה תושתת על בסיס מוצק וברור, ונקבע שבחוזים לתקופה ארוכה יש להראות קיומו של דפוס התנהגות מתמשך לו שותפים שני הצדדים,

במובחן מהתנהגויות אקראיות שאין בינן חוט מקשר [ר' לדוגמה פסק הדין המנחה ב<u>ע"א 4956/90</u> **פזגז חברה לשיווק בע"מ נ' גזית הדרום בע"מ**, מו(4) 35, 40-41 (1992)].

הפסיקה אף הרחיבה את האפשרות לשנות חוזה בהתנהגות במקרים מתאימים גם כאשר בחוזה עצמו נקבע ששינוי החוזה יעשה בכתב [ר' ע"א (מחוזי תל-אביב) 52192-03-23 **גרבה נ' שמר בע"מ** (נבו 16.1.2024) (להלן – **עניין גרבה**) בפסקאות 14,15].

בכל הנוגע לשינויים בהסכמי מכר, על פי סעיף 6 (א) **לחוק המכר דירות**, העוסק כאמור בין היתר בעניין שיעור חלקם של בעלי דירות בהוצאות הרכוש המשותף, ניתן דגש בפסיקה לאופן הבהיר והמפורש שבו הדברים הובאו בהסכמים של כל בעלי הדירות [ר' לדוגמה בע"א 213/80 **שמעונוף נ' ברוכים**, פ"ד לז (3) 808, (1983) בעמ' 813].

49. במכלול הנסיבות עולה כי הסכמת הצדדים בכל הנוגע לתקופה הרלוונטית לתביעה, באשר לגובה דמי הניהול וההפרשה לקרן הפחת, הייתה להמשיך בהסכמות שנקבעו בתוספת להסכם, דהיינו, להמשיך בגביה של 5.5 ₪ למ"ר שמתוכם על התובעת להפריש 0.5 ₪ לטובת קרן פחת, ולהמשיך בגביה של 60%, דהיינו, 3.3 ₪ למ"ר מהאחים חסיד בגין הדירות שטרם אוכלסו, תוך הפרשה לקרן הפחת גם מסכומים אלו. להלן אנמק.

50. הבסיס המשפטי לגביית הסכומים האמורים הוא כאמור סעיף 58(א) **לחוק המקרקעין**, המטיל את חובת ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף על בעלי הדירות. על בעלי הדירות לשלם את חלקם בסכומים האמורים בהתאם לדרישת הנציגות או המתחזק, בסכומים שאינם עולים על חלקם על פי המנגנון שנקבע לחלוקת הסכומים.

51. אכלוס הבית המשותף החל בשנת 2017 (ר' לדוגמה סעיף 13 לתצהיר מויאל). בסמוך לכך נחתם ההסכם בין התובעת לאחים חסיד. בהסכם הוסדר האופן בו בעלי הדירות רשאים לסיים אותו כעבור 12 חודשים, שאם לא כן יחודש לשנה

נוספת, וכן האופן בו ניתן יהיה לסיימו לאחר 12 חודשים נוספים וכן הלאה (סעיפים 3.3, 3.4 להסכם). בהסכם נקבע כי שינוי שלו דורש מסמך בכתב (סעיף 16.1 להסכם). כאמור, משלב תחילת האכלוס והלאה חתמו בעלי הדירות על הסכם מול התובעת, בנוסח אחיד, הכולל הוראות דומות לאלו שבהסכם עם האחים חסיד, ובכללן קובע תעריף של 5.5 ₪ למ"ר אשר אמור לעלות ל6.5 ₪ למ"ר לאחר שנה, אולם קובע כי לאחר 24 חודשים רשאית חברת הניהול להעלות את דמי הניהול בהודעה מראש של 60 יום לפני סיום תקופת ההסכם (סעיף 4.10), ואינו כולל הוראה לעניין דרישת הכתב לצורך שינוי ההסכם.

52. לאחר כשנה מתחילת האכלוס, נוהל מו"מ בין הנציגות לתובעת, ונחתמה התוספת להסכם בין הנציגות לתובעת ולאחים חסיד, שנקבע שתחול למשך שנה, עד ליום 1.3.2019, ומטרתה הייתה להפחית את דמי ניהול גם לאחר השנה הראשונה ל5.5 ₪ למ"ר (והפחתה דומה נגזרת לאחים חסיד) ולהביא להפרשת סך של 0.5 ₪ למ"ר על ידי התובעת לקרן פחת. בתוספת להסכם נקבע שלא תשונה אלא בכתב ובמפורש (סעיף 10).

53. מהראיות עלה שגם לאחר חתימת התוספת המשיך דין ודברים בין הנציגות לתובעת לעניין המשך העסקת התובעת לשנים נוספות, בעיקר על רקע חוסר שביעות רצון מרמת השירותים, כמפורט להלן.

54. בתצהיר אורבך מטעם הנציגות נטען שבסמוך לחודש מרץ 2019, דהיינו, בסמוך למועד בו אמור היה להשתנות התעריף על פי התוספת להסכם, הובהר לתובעת שאם תבקש להעלות את התעריף או שתחדל מלהעביר סך של 0.5 ₪ לקרן הפחת, יפעלו בעלי הדירות להוציאה מהמתחם, וכי קיימות חברות אחרות שדורשות תעריף דומה שיוכלו לתת שירותים למתחם ועל כן הוסכם להמשיך בתעריף האמור ובהפרשה לקרן הפחת (סעיפים 6-4 לתצהיר אורבך). אציין כי מחקירתו הנגדית של אורבך עלה ספק לעניין אמירות למפורשות לתובעת באשר לנושא העלאת התעריף, להבדיל מהבנה ששררה בין הצדדים בנושא זה (פרוטוקול הדיון מיום 9.1.2024 עמוד 49 שורות 17-2). מכל מקום, מהקשר הדברים כפי שיפורט להלן ניתן להבין כי למנכ"ל התובעת היה ברור שעניין העלאת התעריף אינו עומד על הפרק, גם אם הדברים לא נאמרו מפורשות, והוא הסכים לכך בהתנהלותו.

מי שהיה חבר ועד בתקופות הרלוונטיות, אמיתי ברטוב העיד אף הוא שבפגישות ההמשך לאחר חתימת התוספת, באשר לגיבוש הסכמות לעניין המשך או אי המשך מתן שירותי הניהול על ידי התובעת, נאמר לה שקיימות חברות נוספות שאינן נופלו באיכותן מהתובעת אשר יוכלו לתת שירותים כאמור בתעריף של 5.5 ₪ תוך הפרשת סך של 0.5 ₪ לקרן הפחת (סעיף 4 לתצהירו), דבר המחזק את הבנת הצדדים כי קיימת הסכמה להמשך התעריף הקיים. מהתרשמותי, מר ברטוב הקפיד בעדותו לדייק בדבריו ולהציג את העובדות באופן שבו התנהלו הדברים בפועל.

כן עלה מתצהיר אברהם עטר, מי שהיה חבר ועד בעת שהוחלט לסיים את ההתקשרות עם התובעת, שהועלו טענות קשות שהועלו כלפיה במהלך מתן השירותים, וכן שאם הייתה מבקשת להעלות את המחיר ל6.5 ₪ למ"ר, אין ספק שהיה פועל להחלפתה באופן מידי (סעיפים 10-9 לתצהירו). בין היתר עלה מתצהירו של עטר כי רמת התחזוקה התדרדרה במשך הזמן ועלו טענות רבות כלפי התובעת בעניינים אלו, ובין היתר חלק מהמעליות במתחם לא פעלו במשך מספר חודשים משום שהתובעת לא שילמה עבור המשך האחריות לגביהן (סעיף 5 לתצהיר). עדותו לא נסתרה.

דברי חברי עדי הנתבעים קיבלו תמיכה גם בעדותו של קרונגולד, העד שזומן **מטעם התובעת**, אשר אמנם היה חבר הנציגות בעבר, אך עלה שגם היה מיודד עם מויאל, מנכ"ל התובעת, ופעל בהמשך להשבת התובעת למתן שירותים בבית המשותף, תוך שהבהיר שהדבר נבע הן משירות לקוי של חברת הניהול הנוכחית, והן במטרה לבטל את התביעה (פרוטוקול הדיון מיום 9.1.2024 עמוד 32 שורות 18-11, וכן בחקירה נגדית בשורות 34-31). בחקירתו הנגדית אישר קרונגולד שהיו טענות בנוגע לשירותים שנתנו על ידי התובעת, וכן שלקראת תום השנה הראשונה ביקשה הנציגות מהתובעת לשפר את השירות ואילו התובעת ביקשה להעלות את התעריף ל6.5 ₪ אולם הובהר לה שהעלאת המחיר או אי שיפור השירות יביאו להחלפתה, ובהמשך היה מובן שהעלאת התעריף אינה באה בחשבון, ותביא להחלפת התובעת (פרוטוקול הדיון מיום 9.1.2024 עמוד 32 שורות 50-33 עמוד 33 שורות 27-1, כן ר' עמוד 37 לפרוטוקול שורות 33-24 לעניין התכתבות בוואצאפ בין מויאל לקרונגולד

שהציג מויאל במהלך הדיון). עדותו של קרונגולד תאמה את עדותו של ברטוב, ותמכה במסקנה שהייתה הבנה מוסכמת ומובנת מאליה עם התובעת שדמי הניהול לא יועלו, ושהמנגנון שהוסכם בתוספת להסכם ימשיך, שאם לא כן, יפעלו חברי הנציגות לסיום ההסכם.

בעדותו של מויאל מטעם התובעת נטען שלא דובר לאחר חתימת התוספת להסכם על הפחתה או העלאה של דמי הניהול, ושהדיונים בין הצדדים היו דיונים שוטפים על ניהול הבית, וכל דבר תועד בהסכם או בדואר אלקטרוני (סעיף 26-24 לתצהירו). כפי שיפורט להלן, גם אם טענת מויאל נכונה, ונושא העלאה או הפחתה של דמי הניהול לא עלה במפורש לאחר חתימת התוספת להסכם, עדיין המסקנה ממכלול הנסיבות היא שהייתה הסכמה בין הצדדים להמשך תוקפה של התוספת להסכם. כמו כן, הטענה כאילו התנהלו בינו לבין חברי הנציגות לאחר חתימת התוספת להסכם דיונים שוטפים בלבד, אינה עומדת בקנה אחד עם עדויות של חברי הנציגות, לרבות מר קרונגולד שהתובעת עצמה זימנה למתן עדות, ואשר על פי עדותו הוא מיודד עם מר מויאל ופעל בהמשך להשבת התובעת למתן שירותים לבית המשותף. בהקשר זה, שוכנעתי שהלך הדברים לאחר חתימת התוספת להסכם כלל בין היתר גם היעדר שביעות רצון מהשירותים שנתנו על ידי התובעת, והאפשרות שהיעדר שיפור בהקשר זה עלול להביא להחלפתה.

התובעת טענה עוד שעצם הרצון במהלך ההליך להחזירה לתת שירות לנתבעים, מוכיח שהיו מרוצים מהשירות שניתן על ידה (סעיפים 45-42 לסיכומים). אלא שהנסיבות מוכיחות בדיוק את הדבר ההפוך – התובעת הסכימה לחזור ולתת את השירותים בתעריף המופחת, תוך המשך העברת הסכומים שסוכמו לקרן הפחת, ולבטל את התביעה, תוך התחייבות שהעסקתה תמשיך למשך 3 שנים, אולם בשל היעדר היכולת לקבל הסכמה של הרוב הדרוש של בעלי הדירות, לא ניתן היה להגיע להסכמה כאמור. מכאן שאף שהתובעת עצמה הסכימה לוותר על התביעה ולהמשיך במתן השירותים בתעריף המופחת, תוך המשך התנאים שסוכמו בתוספת להסכם, מרבית בעלי הדירות לא רצו בכך. קל וחומר שהיו פועלים להחליפה אם הייתה מבקשת לממש את הסעיף החוזי בדבר העלאת דמי הניהול.

55. באשר ל-9 מהדירות נטען על ידי התובעת שלא שילמו דמי ניהול כלל. מחקירת גב' זנו מטעם התובעת עלה שלמעשה מדובר בהסדר שהיה מקובל על התובעת, על פיו במקום להעביר את הסך של 0.5 ₪ למ"ר בגין קרן הפחת מכלל תשלומי הדירות לחשבון הנציגות, נקבעו 9 דירות שיעבירו את דמי הניהול ישירות לחשבון הנציגות, מתוך הבנה שהסכומים שישלמו אותן 9 דירות יהיו הסכומים שעל התובעת להעביר לנציגות בגין קרן הפחת (ר' חקירת זנו מטעם התובעת בפרוטוקול הדיון מיום 9.1.2024 עמוד 29 שורות 49-28 עמוד 30 שורות 4-1, וכן חקירת מויאל עמוד 41 שורות 5-1). הסדר זה נהג בהסכמת התובעת לכל הפחות עד למועד דרישת הנציגות לביטול ההסכם (לגבי היעדר דרישה מטעם התובעת להפסיק את ההסדר ר' חקירת זנו מטעם התובעת בעמוד 28 שורות 50-47 עמוד 29 שורות 1-24). מכאן שאי העברת הכספים על ידי בעלי הדירות האמורות היה בהסכמת התובעת ונועד למלא את התחייבותה לעניין העברת הסכום שהוסכם לקרן הפחת.

56. בהתבסס על העדויות המפורטות לעיל, ובמכלול הנסיבות, כאמור, גם אם אקבל את טענת התובעת שלא דובר באופן מפורש על האפשרות להעלאת התעריף בתום שנה מחתימת התוספת להסכם, לטענתה בשל כך שמנכ"ל התובעת, מויאל, "טעה" בעניין זה, התנהגות שני הצדדים העידה על כך שהם הסכימו להארכת התוספת, בתנאים שנקבעו בה, הן באשר לתעריף דמי הניהול למ"ר והן באשר להעברת סך של 0.5 ₪ למ"ר לקרן הפחת, ואין בכוונתם לחזור לתנאי ההסכם, בין אם זכרו שקיימת הוראה בעניין ובין אם לאו, כפי שיורחב להלן.

57. ראשית, התובעת, שהאינטרס שלה הוא להשיא רווחיה ועל כן לגבות תעריף גבוה יותר, המשיכה לאורך כל התקופה, ועד להודעת הנציגות על ביטול ההסכם, לדרוש באופן עקבי מבעלי הדירות את התעריף המופחת, והמשיכה להפעיל את המנגנון שנקבע על ידה להעברת הסכומים לקרן הפחת (ר' לדוגמה חקירתה הנגדית של זנו בפרוטוקול הדיון מיום 9.1.2024 עמוד 28 שורות 26-24, 50-49, עמוד 29 שורות 24-1). התובעת אף אישרה שעל פי מסמכיה, בזמן אמת לא היה רשום חוב למי ששילמו לה על פי התעריף האמור (ר' לדוגמה חקירתה הנגדית של זנו בעמוד 31 שורות 17-5, וחקירה חוזרת שורות 37-35).

שנית, התובעת לא טענה, עד שהנציגות הודיעה לה על ביטול ההסכם, שמגיע לה תעריף גבוה יותר או שאינה צריכה להמשיך להעביר את הסכומים לקרן הפחת, זאת שעה שהייתה מודעת לזכות הנתבעים להביא לביטול ההסכם בשלב מוקדם יותר, ולכך שנושא התעריף הוא נושא מהותי במסגרת ההחלטה להמשיך בהתקשרות עמה, שכן עניין זה הוא שהביא לחתימת התוספת להסכם כשנה לאחר תחילת האכלוס. אציין שעצם חתימת התוספת להסכם, שעיקרה המשך גבייה של הסכום המופחת, שנה לאחר חתימת ההסכם, מעלה תמיהה לעניין ה"שכחה" הנטענת של מנכ"ל התובעת, לדרוש את הסכום הנטען על פי ההסכם בשנה שלאחר מכן.

שלישית, התובעת המשיכה להחתים בעלי דירות חדשים על הסכמים הכוללים את התעריף המופחת גם לאחר תום תקופת התוספת להסכם. אף שבהסכמים כאמור נכתב שלאחר שנה התעריף יעלה, הרי שבעלי דירות חדשים שרכשו את הדירות אף בשנה האחרונה להתקשרות, התחייבו לשלם 5.5 ₪ למ"ר בלבד לשנה זו, ואף אחד מבעלי הדירות לא נדרש מעולם, עד לאחר ההודעה על ביטול ההסכם, לשלם תעריף גבוה יותר (ר' לדוגמה חקירתה הנגדית של זנו בפרוטוקול הדיון מיום 9.1.2024 עמוד 28 שורות 35-27).

רביעית, כאמור לעיל, התובעת שמרה לעצמה את הזכות, בהסכמים שנחתמו עם בעלי הדירות לאורך כל התקופה, להעלות את התעריף על פי הודעה של 60 יום מראש לפני תום כל תקופה, ואף על פי כן לא העלתה את התעריף, דבר המחזק את המסקנה שהבינה כי דרישה להעלאת התעריף תביא לסיום ההסכם עמה, ועל כן לא היה לה כל אינטרס לעשות זאת בתקופת ההסכם.

חמישית, שיטת התמורה בהסכם היא תמורה כוללת, ללא קשר לגובה ההוצאות שעל התובעת להוציא כדי לתחזק את הרכוש המשותף. בשיטה כאמור, אינטרס התובעת הוא לצמצם בעלויות לתחזוקת הרכוש המשותף כדי להגדיל את רווחיה. מכאן שהמחלוקות שהיו עם הנציגות ובעלי הדירות אודות איכות השירותים, הנגזרת באופן משמעותי מהעלויות שהתובעת משלמת עבורם, כרוכות באופן הדוק בתעריף דמי הניהול. לפיכך כל מחלוקת אודות איכות השירותים מבליעה בתוכה

את ההנחה של הנציגות שהאיכות נדרשת בד בבד עם התעריף המשולם, ואת ההבנה של התובעת שהנציגות מתנגדת לכל העלאה של תעריף כאמור.

שישית, גם תוך כדי ניהול ההליך הגיעה התובעת להסכמות עם הנציגות על פיהן ההסכם עמה ימשיך ל-3 שנים נוספות על פי אותם תנאים, דהיינו תעריף של 5.5 ₪ למ"ר והפרשת 0.5 ₪ לקרן הפחת, כתנאי לסיום ההליך, תוך מחיקת התביעה כלפי האחים חסיד. הסכם זה לא הבשיל לבסוף לכדי פשרה בהליך משום שלא התקבלו לגביו הסכמות רוב בעלי הדירות כנדרש בחוק המקרקעין. הסכמה זו של התובעת מחזקת את ההבנה כי גם קודם לכן הסכימה להמשיך את התוספת להסכם בתנאים האמורים אף שהיה באפשרותה לדרוש העלאה של התעריף, בין אם על פי ההסכם המקורי ובין אם כתנאי להארכת ההסכם.

בהקשר זה אציין שמעדות מנהל התובעת עלה כי בכל מקרה ההסכם היה כלכלי מבחינתה, גם בהתחשב בתעריף המופחת ובהעברת הסכומים הנדרשים לקרן הפחת (ר' חקירתו הנגדית של מויאל בפרוטוקול הדיון מיום 9.1.2024 עמוד 37 שורות 8-1).

שביעית, אף שלטענת מויאל הסיבה להגבלת התוספת להסכם לשנה נבעה מסיום אחריות על מערכות וחיוב על מעליות (ר' לדוגמה עמוד 39 שורות 26-10), לא נתנה לכך כל התייחסות בתוספת להסכם, לא הוכח שהסיבה האמורה נאמרה למי מחברי הנציגות, וממילא כאמור, עלה שגם לאחר שנוספו עלויות כאמור, ותוך כדי ניהול ההליך, עדיין הסכימה התובעת להמשך התעריף האמור (לטענתה בשל ההתחייבות ל-3 שנים וכדי להסיר את התביעה, שהיא עצמה יזמה). אציין שבהסכם עצמו כן צוין כי דמי הניהול יועלו לאחר השנה הראשונה בשל סיום תקופות האחריות (סעיף 8.1 להסכם), אולם התובעת הסכימה להפחתת דמי הניהול ואף להפרשה לקרן הפחת מדמי הניהול המופחתים במסגרת התוספת להסכם, מבלי שנתנה התייחסות כתובה (להבדיל מזו שנתנה בהסכם) לנושא תום האחריות. מכאן שלא הייתה סיבה לחברי הנציגות או למי מבעלי הדירות להבין שיש שינוי כלשהו בנסיבות המהווה שיקול שלא להמשיך את ההסדר הנוהג על פי התוספת להסכם. אציין שאף שבתוספת להסכם נאמר שהתוספת לא תשתנה אלא בכתב ובמפורש, אין בכך כדי להביא בהכרח למסקנה שהמשך תוקפה דורש כתב,

שכן יש הבדל בין שינוי תנאים לבין הארכת תוקף, ובפועל תנאי התוספת נשארו כפי שהם, תוך החלתם, בהתנהלות הצדדים, על תקופה נוספת. מכל מקום, כאמור לעיל, **בעניין גרבה** המוזכר לעיל הוכרה האפשרות לשינוי חוזה בעל פה גם כאשר נקבע בו ששינוי יעשה בכתב.

שמינית, הפסיקה הכירה במצב שבו הנציגות נהגה במשך שנים שלא לחייב בעלי יחידות מסוימות בחלקם בהוצאות השוטפות, **אף שהדבר נוגד את הוראות התקנון**, וקבעה ששינוי נוהג כאמור יהיה רק מעתה ולהבא [ר' ע"א (מחוזי ירושלים) 11355/07 **כלפון ביטון נ' נציגות הבית המשותף** (נבו 5.8.2008) (להלן – **עניין כלפון**), עש"א (מחוזי ירושלים) 9152-06-23 **נציגות ועד הבית ב"בית הטיילת" נ' ריבוע הכחול נדל"ן בע"מ** (נבו 23.6.2024) בפסקה 52]. אמנם בענייננו מדובר בהקשר אחר של חיוב בדמי ניהול, אך הדברים שנאמרו **בעניין כלפון**, בכל הנוגע לאי חיוב אותם בעלי דירות, על פיהם "עצם ההתנהגות במשך כל השנים יצרה נוהג שמשמעותו הסכם..." (פסקה 8 לפסק הדין) יפים גם לענייננו.

מכל האמור עולה שהנתבעים הרימו את הנטל להוכיח שהתובעת בהתנהלותה העקבית, הסכימה להמשיך בתנאי התוספת להסכם, ולגבות 5.5 ₪ למ"ר מכל דייר, וכנגזרת מכך סכום מופחת מהאחים חסיד, תוך העברת סכומים שהוסכמו לקרן הפחת.

58. נוסף על כך, כעולה **מעניין מרכוס** לעיל, בעלי הדירות מחויבים לתובעת רק על פי ההסכמים שהם עצמם חתמו עמה, והתובעת אינה יכולה לחייב אותם בתעריף העולה על זה שהתחייבו כלפיה, גם אם לטענתה החתימה אותם בטעות על הסכם הקובע תעריף כזה. בהתחשב בפסיקה לעניין הוראת סעיף 6(א) **לחוק המכר דירות**, הרי שלא ניתן לפרש הסכמים אלו כקובעים תעריף גבוה יותר מזה הכתוב בהם. אציין בהקשר זה כי מעמדה של התובעת כחברה מסחרית, אל מול בעלי הדירות שנדרשו על ידה לחתום על נוסח אחיד של הסכם ניהול, אף הוא מביא למסקנה שיש לפרש את ההסכם לטובת בעלי הדירות. זאת למרות שלטענתה עוה"ד של האחים חסיד הם שניסחו את ההסכם, שכן מי שבהמשך החתים בפועל את בעלי הדירות על ההסכם עמם היו נציגי התובעת (ר' לדוגמה חקירתה הנגדית של זנו בפרוטוקול הדיון מיום 9.1.2024 עמוד 28 שורות 35-24). כמו כן, כאמור לעיל, כדי

שהוראה לעניין תעריף דמי הניהול תהיה תקפה כלפי בעלי דירות, עליה להיות זהה בכל ההסכמים. מכיוון שבעלי הדירות נדרשו לחתום על הסכם שבו הם מתחייבים לשלם 5.5 ₪ למ"ר למשך שנה, כאשר כל אחד מבעלי הדירות חתם על הסכם כאמור במועד אחר, ומכיוון שגם בתובעת מסכימה כי על פי סעיף 58 לחוק המקרקעין לא ניתן להחיל תעריף שונה למ"ר על בעלי דירות שונים בזמן נתון, הרי שיישוב המערכת ההסכמית האמורה באופן שיקיים את הוראת סעיף 58, בזמן שבכל זמן נתון קיימים בעלי דירות שלא ניתן לחייבם ביותר מ5.5 ₪ למ"ר, מחייב לראות את הצדדים ככאלה שהסכימו על המשך החיוב בתעריף על סך של 5.5 ₪ תוך הפרשת 0.5 ₪ לקרן הפחת.

59. יתר על כן, התנהלותה של התובעת תוך דרישה עקבית של 5.5 ₪ למ"ר והעברת 0.5 ₪ למ"ר מתוכם לקרן הפחת, גם כאשר נדרשה על ידי הנציגות להעלות את רמת השירותים הניתנים על ידה, תוך שהובהר לה שקיימות אלטרנטיבות אחרות בשוק באותו תעריף, הביאה לשינוי מצבם של הנתבעים לרעה, שכן אם היו מודעים לכך שהיא סבורה שעליהם לשלם תעריף גבוה יותר, סביר שהיו מבקשים להחליפה, כפי שאף עלה מהראיות כאמור לעיל. במצב דברים זה, אף אם הייתה התובעת זכאית על פי ההסדר החוזי לגבות את התוספת, ניתן היה לראות בדרישה כאמור בדיעבד, לאחר החלטת הנתבעים לסיים את ההתקשרות החוזית, כעומדת בניגוד לדרישת תום הלב בקיום התחייבות חוזית (ר' **עניין גרבה** פסקה 21).

<u>התובעת אינה זכאית לקבל את סכומי קרן הפחת</u>

60. לטענת התובעת, על פי ההסכמים שבין הצדדים היה עליה להעביר לנציגות מתוך דמי הניהול שגבתה 0.5 ₪ למ"ר לטובת "קרן פחת" עד ליום 28.2.2019 בלבד, אולם היא המשיכה להעביר את הסכומים גם לאחר מכן ועד ליום 31.12.2021 ועל כן לטענתה על הנציגות להשיב לה את הסכומים האמורים.

61. כאמור לעיל, יש לראות בתוספת להסכם ככזו שתנאיה הוארכו בהסכמת הצדדים, ועל כן התובעת אינה זכאית להשבת הכספים שהועברו בהסכמתה לטובת קרן הפחת.

<u>האם קיימים סכומי חוב נוספים למי מהנתבעים?</u>

62. באשר לאחים חסיד, הודתה זנו, מנהלת החשבונות של התובעת, בחקירתה הנגדית, שלמעשה מלבד ההפרשים הנטענים, לא היה לאחים חסיד כל חוב כלפיה (פרוטוקול הדיון מיום 9.1.2024 עמוד 31 שורות 13-5). מכיוון שמצאתי שהתוספת להסכם המשיכה לחול באופן שלא ניתן היה לחייב את הנתבעים בהפרשים האמורים, הרי שלא נותר כל חוב לאחים חסיד.

63. באשר ליתר הנתבעים, הפנתה התובעת בסיכומיה לפירוט שבתצהיר זנו מטעמה. מתצהיר זנו עולה כי מרבית הנתבעים שילמו את חובם לתובעת במלואו, למעט ההפרשים אשר לגביהם טענות התובעת נדחו כאמור לעיל.

64. עם זאת קיימים מספר בעלי דירות המפורטים בתצהירה של זנו, לגביהם עולה שקיים חוב של חודשים בודדים שלא שולם עובר להגשת התביעה, אולם החוב חושב על בסיס ההנחה שיש לחייבם ב6.5 ₪ למ"ר ולא ב5.5 ₪ למ"ר. כמן כן כאמור לעיל עלה כי על פי ההסדר שבין התובעת לנציגות, 9 מבעלי הדירות היו אמורים להעביר את חובם לנציגות ולא לתובעת, חלף העברת הסכומים שהתובעת התחייבה להעביר לנציגות לטובת קרן הפחת. למרות זאת התובעת כללה את אותם בעלי דירות בין אלו החייבים לה לשיטתה במסגרת תצהירה של זנו (כן ר' סעיפים 47-46 לתצהיר מויאל לעניין בעלי הדירות שעל פי הסיכום היו אמורים להעביר את דמי הניהול ישירות לנציגות). עוד עולה שיכול שלפחות באשר לאחת הדירות הקיימות לא קיים חוב ובכל זאת נכתב בתצהיר שיש לה חוב (פרוטוקול הדיון מיום 9.1.2024 עמוד 29 שורות 49-28 עמוד 30 שורות 6-1). מכאן שלכל היותר קיים חוב של חודשים ספורים לנתבעים בודדים, בהיקף מצומצם מאד ביחס לתביעה כולה. לפיכך אני קובעת שנתבעים שפורט לגביהם בתצהירה של זנו חוב העולה על סכום ההפרשים, וככל שאינם כלולים ב-9 הדירות המפורטות בתצהיר מויאל, ישלמו את החוב האמור כמפורט בתצהיר זנו, ללא סכומי ההפרשים, דהיינו, על פי תעריף של 5.5 ₪ למ"ר.

65. למעלה מן הצורך אוסיף שתובעת לא העלתה טענה חלופית לעניין חיוב בשקל הנוסף למ"ר ממועד דרישתה (5.1.2022) ועד המועד בו נתנה שירותים בפועל (אפריל 2022) ועל כן איני מוצאת מקום לחייב את הנתבעים בשקל נוסף למ"ר בגין תקופה כאמור או בהשבת התשלומים ששולמו בה לקרן הפחת, שכן ממילא גם לא נתנה התייחסות מטעם הנתבעים לטענה מסוג זה. בהקשר זה אציין שאם הייתה מועלית טענה כאמור, הרי שהיה מקום להתחשב בין היתר במועד בו היה אמור ההסכם להסתיים,

שהוא מוקדם למועד בו הסתיים בפועל, בשל ההליך לסעד זמני שננקט על ידי התובעת (שההחלטה בעניינו צורפה כנספח ד לתצהירי הנציגות), וההוראה שבהסכמים עם בעלי הדירות המאפשרת העלאת דמי הניהול על פי דרישה של 60 יום מראש.

<u>התובעת אינה זכאית לקבל פיצוי בגין הציוד</u>

66. לטענת התובעת היא זכאית לפיצוי בסך של 34,450 ₪ בגין ציוד הכולל כדי חרס, אדניות, צמחיה וכו', שהנתבעים לא אפשרו לה לקחת בסיום ההתקשרות. טענת התובעת נדחית כמפורט להלן.

67. מתצהיר עבידאת מטעם התובעת עולה שבסיום ההתקשרות בא לאסוף את ציוד הגינון האמור אך אחד הדיירים החל לצעוק על מויאל ולא אפשר לו ולמויאל לאסוף את הציוד (סעיפים 5-6 לתצהיר). הנציגות אינה כופרת בכך אולם מתצהיר עטר מטעם הנציגות עולה שעטר הודיע מפורשות למויאל מנכ"ל התובעת שהוא מוזמן לקחת את הציוד שכן אין למתחם צורך בו, ומויאל הודיע שישוחח עם עוה"ד שלו ומאז לא חזר לעטר בעניין ולא חזר לדרוש את הציוד, אולם הציוד מאוחסן במתחם ואין מניעה שהתובעת תיקח אותו (סעיף 14-16 לתצהיר). הטענה לא נסתרה אם כי מויאל טען שהפניה נעשתה כשנה לאחר סיום ההתקשרות וכבר לא הייתה רלוונטית מבחינתו (ר' חקירתו של מויאל בפרוטוקול הדיון מיום 9.1.2024 עמוד 42 שורות 31-36).

68. התובעת לא הראתה מהו הבסיס המשפטי לזכותה הנטענת לקחת את הציוד האמור, זאת בהתחשב בכך שבעלי הדירות נדרשו להפקיד סך של 500 ₪ בידי התובעת כתנאי לקבלת המפתח לדירתם, כאשר לטענת הנציגות נאמר לדיירים שהציוד האמור נקנה מכספים אלו (סעיף 17 לתצהיר עטר). התובעת לא נתנה כל הסבר אחר לדרישה האמורה.

69. יתר על כן, התובעת לא הוכיחה את עלות הציוד, שכן כל שצורף לראיותיה בעניין זה היא הצעת מחיר בלבד מיום 31.4.2022, דהיינו, סמוך למועד הגשת התביעה, לרכישת ציוד חדש מסוג זה שנטען על ידה (נספח טז1 לתצהיר מויאל) ולא הציגה אסמכתאות לעניין העלויות ששילמה בפועל עבור הציוד האמור, אשר נרכש לטענתה

עם כניסתה לבית המשותף (סעיף 58 לתצהיר מויאל), וספק, לאור אופיו של הציוד, אם לקראת מועד עזיבתה שוויו היה כשל ציוד חדש.

70. מחקירת מויאל עלה שטענתו בתצהירו שכאשר אמרו לו שהוא יכול לקחת את הכדים הם היו פגומים היא טענה הנשענת על השערה בלבד (פרוטוקול הדיון מיום 9.1.2024 עמוד 41 שורות 22-13).

71. לאור האמור, דרישתה הכספית של התובעת בעניין זה נדחית, אולם לאור עמדת הנציגות, אין מניעה שהתובעת תיקח את הציוד האמור, ככל שהיא מעוניינת בכך, ככל שתעשה זאת בתוך 30 יום.

<u>התובעת אינה זכאית לפיצוי בגין פגיעה במוניטין או בשם הטוב</u>

72. לטענת התובעת הנציגות פעלה בדרכים שונות בחודשים שלפני ביטול ההסכם וממועד ביטול ההסכם ועד סיומו להכפיש את שמה ופגעה במוניטין שלה, ועל כן היא זכאית לפיצוי על דרך האומדן בסך של 100,000 ₪.

73. טענת התובעת נדחית. פיצוי כאמור אינו מבין העניינים שניתן לתבוע בתביעה המתנהלת בפני ערכאה זו כאמור בסעיף 72 לחוק המקרקעין. לעניין הסמכות, ופרשנותה בצמצום בפסיקה ר' לדוגמה רע"א (י-ם) 38744-06-16 **הושיאר נ' אברהם רחמים** (נבו, 09.03.2017).

74. מעבר לנדרש אוסיף כי מהראיות שנשמעו בפני לא הוכח על ידי התובעת כי הנציגות פעלה באופן הפוגע בשמה הטוב או במוניטין שלה. כמו כן טענות אלו של התובעת תמוהות שעה שהיא עצמה נקטה בהליך קודם שבו בקשה למנוע את הפסקת מתן השירותים על ידה, למרות דרישת הנציגות, וטענותיה נדחו. כפי שקבעתי בהחלטה שנתנה במסגרת אותו הליך "דווקא עמידתה העיקשת של המבקשת על המשך ההתקשרות, שעה שמסר לה שהצד השני אינו מעוניין בכך, ונקיטה בהליך משפטי לצורך אכיפת המשך ההתקשרות, כאשר קיים ספק לעניין עילת התביעה שלה, היא שעלולה לפגוע המוניטין שלה..." (פסקה 22 להחלטה מיום 7.3.2022 בתיק 64/22, בקשה 65/22, ההחלטה צורפה כנספח ו לתצהיר מויאל).

75. אף מדברי מויאל עצמו בחקירתו הנגדית עלה שהפגיעה הנטענת בשמו נובעת בין היתר מכך שהוא עצמו הגיש תביעה כנגד בעלי הדירות, וטענות אחרות שטען בהקשר לכך נטענו באופן כללי (פרוטוקול הדיון מיום 9.1.2024 עמוד 41 שורות 23-35).

<u>פסק דין בהיעדר הגנה כלפי חלק מהנתבעים</u>

76. התובעת לא הוכיחה את הסכומים שנתבעו על ידה כלפי הנתבעים שלא הגישו כתב הגנה, הן משום שנמצא שאינה זכאית לתבוע את ההפרשים כאמור לעיל, והן משום שלא הוכיחה מהם הסכומים שיש לשיטתה לחייב כל אחד מהם, שכן לא התייחסה לסכומים כאמור בתצהיר שהוגש מטעמה, וכתב התביעה אינו כולל פירוט ברור של הסכום בו לטענת התובעת יש לחייב כל אחד מהנתבעים.

התובעת אמנם הגישה בקשה למתן פסק דין בהיעדר הגנה באשר לנתבעים כאמור, אולם בהחלטה מיום 23.3.2023 נקבע שעליה להשלים פרטים בנוגע לכך, לרבות אסמכתאות לעניין המצאה באשר לחלקם. התובעת לא ביצעה את ההחלטה האמורה, וכן כללה בבקשתה סכום המתייחס לכאורה לחובם של כל אותם נתבעים יחד, וביקשה לחייבם בסכום כאמור יחד ולחוד, דבר שוודאי שאינה זכאית לו, שכן לכל היותר קיים לכל אחד מהם חוב נפרד בגין דירתו.

בסיכומיה התובעת התייחסה באופן כללי לנתבעים אלו, שוב מבלי שציינה מהו החוב של כל נתבע ומבלי שהשלימה את הנדרש לעניין אסמכתאות על המצאת כתב התביעה לנתבעים כאמור. אציין כי טענות התובעת בסיכומיה בהקשר זה היו כלליות עד כדי כך שלא פירטה את העובדה שהגיעה להסדרים שקיבלו תוקף של פסק דין עם חלק מהנתבעים לגביהם ביקשה בעבר פסק דין בהיעדר הגנה. לאור משך הזמן שחלף מאז ההחלטה לעניין ההשלמות הנדרשות מבלי שאלו הושלמו, והיעדר פירוט ברור בכתב התביעה, בתצהירים מטעם התובעת או בבקשה למתן פסק דין בהיעדר הגנה באשר לחובם של נתבעים כאמור, שעה שעולה שעם חלקם הגיעה התובעת להסדרים, התביעות כלפי נתבעים אלו יימחקו.

<u>טענות נוספות</u>

77. מכיוון שלא מצאתי שלאחים חסיד חוב כלפי התובעת, הרי שטענות האחים חסיד לעניין קיזוז וכד' מתייתרות.

78. באשר לדרישת הפרשי הצמדה וריבית מהנציגות עבור הסך של 5,700 ₪ ששולם לאחר הגשת התביעה, מכיוון שהנציגות שילמה את הסך האמור ולא טענה בסיכומיה שלא הייתה חייבת לשלמו, שעה שבתצהיר מויאל מטעם התובעת פורט הבסיס לדרישה זו מבלי שנסתר בחקירתו, אני קובעת שעל הנציגות לשלם לתובעת הפרשי הצמדה וריבית על הסכום האמור ממועד הגשת התביעה ועד מועד התשלום בפועל.

<u>סיום</u>

79. לאור כל האמור התביעה נדחית בעיקרה.

באשר לנתבעים הבודדים שלא שילמו חלק מחובם השוטף כאמור לעיל (כאמור, מדובר בהיקף מצומצם ביותר ביחס לסכום התביעה), ככל שאינם נכללים ב-9 הדירות שהוסכם לגביהן אחרת, הרי שעליהם לשלם את החוב ללא ההפרשים, בתוך 30 יום ממתן פסיקתה בעניין. לפיכך על התובעת להגיש התובעת בקשה לפסיקתה עד ליום 5.9.2024 (ככל שלא ישלמו את חובם עד לאותו מועד) ובה תפרט את שמות הנתבעים האמורים ומספרם, החודשים בגינם נותר להם חוב, הסעיף בתצהיר זנו לעניין פירוט החוב, וסכום החוב על פי חישוב של 5.5 ₪ למ"ר. ב"כ הנתבעים יהא רשאי לתת תגובתו לפסיקתה עד ליום 19.9.2024.

הנציגות תשלם לתובעת הפרשי ריבית והצמדה על הסך של 5,700 ₪ ששולם במהלך ההליך, ממועד הגשת התביעה ועד מועד התשלום בפועל.

80. בשל דחיית רובה המכריע של התביעה, אשר הוגשה על סך של 1,160,329 ₪, התובעת תשלם לנציגות ולבעלי הדירות שיוצגו על ידי ב"כ הנציגות את הוצאותיהם בסך של 40,000 ש"ח. כן תשלם התובעת לאחים חסיד את הוצאותיה בסך של 10,000 ש"ח. הנתבעת תשלם לנתבעים כהן דניאל ונעמי סך של 400 ₪ בגין הצורך להגיש כתב הגנה ולהתייצב לדיון הראשון, ובהתחשב בסכום התביעה כלפיהם.

ניתן היום, א' אב תשפ"ד, 05 אוגוסט 2024, בהיעדר הצדדים

מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

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

מס' תיק: 1/318/2022

אביטל שרייבר
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
ירושלים