



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1574-01-15 נציגות הבית ברחוב הברזל 34 תל-אביב נ' מדירפ בע"מ

לפני כבוד השופט יאיר דלוגין

התובעת והנתבעת שכנגד: **נציגות הבית ברחוב הברזל 34 תל-אביב**
ע"י עו"ד אלון לב

נגד

הנתבעת והתובעת שכנגד: **מדירפ בע"מ**
ע"י עו"ד עמית חלמיש

פסק דין

לפני תביעה כספית ע"ס 94,750 ₪ ותביעה שכנגד ע"ס 57,500 ₪, אשר הוגשו בקשר עם בית משותף שהתובעת משמשת כנציגות שלו והנתבעת בעלת אחת מיחידותיו.

רקע

השתלשלות האירועים עד להגשת התביעה

1. התובעת והנתבעת שכנגד היא נציגות הבית המשותף הממוקם ברחוב הברזל 34 בת"א (רמת החייל), והידוע כגוש 6639, חלקה 109 (להלן: "הנציגות" ו-"הבניין" בהתאמה); הנתבעת והתובעת שכנגד היא חברת מדירפ בע"מ, ובבעלותה יחידה בת 873 מ"ר הממוקמת בקומת הקרקע של הבניין והמחולקת לתתי-יחידות המושכרות לצדדים שלישיים (להלן: "מדירפ").
2. תחילתה של הפרשה היא ביום 22.5.94, עת כרתו בעלי הזכויות בבניין המשותף הסכם שיתוף, שאליו צורף תקנון מוסכם, וכן הסכם ניהול (להלן: "הסכם השיתוף", "התקנון המוסכם", "הסכם הניהול" בהתאמה, וביחד: "המערכת ההסכמית" או "ההסכמים"). תכלית ההסכמים הייתה להסדיר את היחסים בבניין ובמסגרתם נקבעו הוראות שונות אשר תפורטנה בהמשך.
3. לאחר כריתתם של ההסכמים נבנה ואוכלס הבניין, וכיום הוא כולל חמש קומות הבנויות מעל למפלס הקרקע ושלוש קומות תת-קרקעיות הכוללות מרתפים וחניה, ושטחו הכולל הוא 11,588 מ"ר. כמו כן, בשנת 1997 החלו להיות מופעלות בבניין ארבע מעליות, וביום 20.9.11 נכרת "הסכם שירות מעליות (כולל שרות וחלקים)", בין חברת אלקטרה מעליות לבין חברת מולטיקו ניהול הברזל 34 בע"מ (נכסי אריאל), שהיא חברת הניהול של הבניין (להלן: "חברת הניהול").



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1574-01-15 נציגות הבית ברחוב הברזל 34 תל-אביב נ' מדירפ בע"מ

4. ביום 16.5.12 נערכה אסיפה כללית של בעלי הנכסים בבניין, בהשתתפותם של 83.49% מבעלי הזכויות, לרבות נציג מדירפ, מר צבי צ'אקיר (להלן: "מר צ'אקיר"). במסגרת פרוטוקול הישיבה (נספח ז' לכתב התביעה) נכתב, בין היתר, כך: "החזון – ייצבנו את הבניין ועברנו את פרשת פסילואן. כעת אנו רוצים לשדרג בשיפוץ כיוון שהבניין שלנו זקוק לשיפור: המעליות (ההדגשה שלי – י"ד), מיזוג האוויר והחניון וכו'. זאת בכדי להקטין את הפערים בינינו לבין בניינים אחרים ברחוב לטובת תשואה להשקעתנו, כדי שדיירים לא ינטשו וכדי שיהיה נעים יותר לדיירים ולבעלים, ולשפר את איכות החיים בבניין. לדעתי (לדעת מר בועז דקל, יו"ר נציגות הבניין בזמנו – י"ד), שווה להשקיע מרץ וכסף. השקענו חשיבה היערכות ובדיקה לקראת ההצבעה היום והתוכנית תוצג על ידי מר אורי אונגר. כמו כן, נמסרה לכם חוברת מפורטת בנושא מיום 15.5.2012".

5. בנוסף, בסעיף ו' לפרוטוקול הישיבה נכתב כך: "החלפת המעליות – המעליות הנוכחיות איטיות (מהירות של מטר לשניה), הדלתות ישנות והמאוררים אינם סופגים את הריחות הרעים שבמעלית. השקעה במנגנון כזה או אחר לא תשנה את המעלית – עדיף להחליף את המעלית כולה...".

6. בתום הישיבה נערכה הצבעה בנוגע לנושאים שהיו על סדר היום, לרבות המעליות, והוחלט כך: "הוחלט, מבין הנוכחים בישיבה, על שידרוג ושיפוץ הבניין באופן מלא ואולם הביצוע יבוצע בשלב ראשון רק בתקציב של 3 מיליון ₪ למשך 3 שנים כאשר העדיפויות לנושאי הביצוע ייקבעו על ידי הנציגות שנבחרה (בעד – 85.19%, נגד 14.81%)" (ההדגשות במקור – י"ד).

7. בעקבות ההחלטה הנ"ל ולשם קידום הפעולות שנקבעו במסגרתה, הסתייעה הנציגות בחברת הניהול וכן שכרה את שירותיה של חברת אפיק בקרה – תכנון וניהול מעליות (להלן: "אפיק"). לטענת הנציגות, אפיק ערכה בדיקה מקיפה בנוגע למצב המעליות ופנתה לשש חברות בתחום המעליות לשם קבלת הצעות מחיר וניהלה מולן מו"מ. כמו כן, ביום 11.7.12, ערכה אפיק מפרט טכני מקיף בנושא שדרוג המעליות והנגשתן (נספח ט' לתצהירו של מר גבע).

8. ביום 10.9.12, הגישה אפיק לנציגות מכתב שכותרתו "סיכום מו"מ להחלפת מעליות – הברזל 34 רמת החייל" (נספח ט' לכתב התביעה), ובו הוצגו הצעות המחיר של חברת ישראלפיט ושל חברת אלקטרה (שהצעתה הייתה נמוכה מהצעתה של ישראלפיט).

9. כמו כן, סיכמה אפיק את מכתבה הנ"ל כדלקמן: "יוחלפו 4 מעליות לחדשות. העבודה כוללת:

- א. החלפת מכונות הרמה
- ב. הגברת מהירות 1.6 מטר לשניה
- ג. החלפת דלתות פיר ותא
- ד. החלפת לוחות פיקוד ובקרי הנע
- ה. החלפת תאי מעליות לחדשים.
- ו. *המלצתינו להזמין העבודה בחב' אלקטרה".





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1574-01-15 נציגות הבית ברחוב הברזל 34 תל-אביב נ' מדירפ בע"מ

10. ביום 19.6.13, שיגרו הנציגות וחברת הניהול מכתב לכל דיירי הבניין בנוגע לשיפוץ המעליות וחדרי השירותים בבניין (נספח י' לכתב התביעה), ובמסגרתו נדרשו הדיירים לשלם עבור השיפוץ בהתאם לחלקם היחסי, ויצוין כי חלקה של מדירפ ברכוש המשותף הוא 7.53%. בנוסף, לטענת הנציגות, עד למועד הגשת התביעה (ינואר 2015), שילמו למעלה מ-90% מבעלי הנכסים את חלקם בהוצאות השיפוץ – דבר אשר מעיד על ההסכמה הרחבה לשיפוץ.

11. ביום 20.6.13, שלח יו"ר הנציגות, מר בועז דקל, מכתב לכל הדיירים (נספח י' לכתב התביעה) ובמסגרתו תוארה העבודה שערכה הנציגות לשם יישום ההחלטה שהתקבלה במסגרת האסיפה הכללית הנ"ל, וציין כי: "ההחלטה כאמור לעיל למתן עדיפות להחלפת המעליות בבניין ושיפוץ חדרי השירותים התקבלה לאחר שניתן משקל מיוחד לתלונות הרבות שהגיעו אלינו מצד הדיירים השוכרים, בעלי הנכסים, ולקוחותיהם בדבר מצבם הירוד והבלתי אנושי של חדרי השירותים, ואי תקינות המעליות, האיטיות שלהן, הפסד זמן עבודה יקר ותדירות התקלות". עוד ציין מר דקל כי לאחר מו"מ ארוך, נבחרה הצעתה של חברת אלקטרה מעליות בסכום כולל ע"ס 1,060,000 בתוספת מע"מ, וביקש מהדיירים להעביר את התשלום בעד השיפוץ בהתאם לחלקם היחסי בבניין.

12. ביום 22.1.14 ערכה הנציגות ישיבה ועיקריה הועלו על הכתב במסמך סיכום ישיבה (נספח י"ג לתצהיר מר גבע) כדלקמן: "מעליות: אורי: יש חוזה חתום ואישור היועץ לחוזה ולמפרט הטכני; מאושר למולטיקו לחתום על ההסכם להזמנת המעליות מול אלקטרה; החל מ-1.2.2014 יופקדו וייפרעו השקים (צ"ל השיקים – י"ד) שנתקבלו מבעלי הנכסים; יצא מכתב לכל בעלי הנכסים כי נחתם הסכם להזמנה ולשדרוג המעליות; ייצא מכתב לבעלים (צ"ל לבעלי – י"ד) הנכסים שטרם שילמו את דרישת התשלום למעליות: 1. מדירפ בע"מ צבי צ'אקיר; 2. [...].3. ואולם, לטענת הנציגות, חרף פניות חוזרות ונשנות למדירפ, הן בכתב והן בע"פ, סירבה מדירפ לשאת בחלקה בגין שיפוץ המעליות.

13. ביום 30.7.14, פנה מר יעיש איפרגן – מנהל תפעול הנכסים בבניין, למדירפ במכתב (נספח י"ד לתצהיר מר גבע), ובמסגרתו הפציר במדירפ לשלם את חלקה בעלות השיפוץ: "למיטב ידיעתי, נמנעת מהעברת התשלום לאור בקשתך לקדם את שדרוג מערך מיזוג האוויר. שמח לעדכנך כי לפני חודשיים הוצאנו מכרז להחלפת כל מערכת מיזוג האוויר בבניין. המכרז הוכן על ידי מהנדס ירון שמאי. שני חברים מהנציגות מלווים את הליך קבלת ההחלטות...". בנוסף, נכתב כי אי תשלום חלקה של מדירפ יוביל לכך שחברת הניהול לא תוכל לעמוד בהתחייבויותיה כלפי חברת המעליות.

14. ביום 5.8.14, בעקבות פניה שערכה שוכרת של מדירפ - מסעדת "קינג ג'ורג' לחברת "ארמה את בנט" העוסקת בתחום מערכות מיזוג אוויר, שלח מר שי ארמה למסעדת קינג ג'ורג' מסמך שכותרתו "חוות דעת והצעת מחיר לתיקון מערכת נידוף". במסגרת מסמך זה, פירט מר ארמה



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1574-01-15 נציגות הבית ברחוב הברזל 34 תל-אביב נ' מדירפ בע"מ

מה נדרש לתקן בבית העסק עצמו ומה נדרש לתקן על גג הבניין, על מנת להתמודד עם הבעיה במערכות הנידוף, אשר נטען כי לא יונקות כראוי. בנוסף, פירט מר ארמה את המגבלות הקיימות ואת הסיכונים הכרוכים בביצוע התיקונים המוצעים.

15. ביום 17.8.14, השיב מר צ'אקיר למכתבו של מר אפרגן מיום 30.7.14 במכתב (נספח ט"ו לתצהיר מר גבע) ובו כתב, בין היתר, כי: "אכן אני שמח שהוצאתם מכרז להחלפת כל מערכת המיזוג בבניין אולם עדיין קיימת בעיה קונקרטיה שהמפוח המהווה חלק מהרכוש הציבורי אינו מתפקד כהלכה לאחר 20 שנות שימוש ובעלי המסעדות טוענים שהשאבה אינה מספקת ועשן רב נפלט לשטחי המסעדות". למכתבו צירף מר צ'אקיר הצעה מחברת "ארמה את בנט" להחלפת המפוח הקיים והחלקים הנלווים לו, בסך של 50,100 ₪ לפני מע"מ וציון כי לא ניתן להמתין לתוצאות המכרז היות שמדובר בפגיעה קשה בעסקי המסעדות. לפיכך, הציע מר צ'אקיר כי מדירפ תישא בעלות החלפת המפוח, בהתאם להצעת חברת "ארמה את בנט", ובהתאמה, יקוזז חלקה של מדירפ מעלות שיפוץ המעליות.

16. ביום 1.8.14, בוצעה ביוזמת הנציגות החלפת מסננים וניקוי יחידת הסינון, מפוחים ותעלות בגג הבניין, ולטענת הנציגות, בהזדמנות זו בדקו בעלי מקצוע את תקינות המפוח ומצאוהו כותקין (נספח ט"ז לתצהירו של מר גבע).

17. ביום 14.10.14, שלח מר ארמה מכתב למר צ'אקיר (נספח 2 לכתב ההגנה) ובמסגרתו כתב, בין היתר, כי לאחר בדיקה והתייעצות עם מר ירון שמאי, מהנדס מחברת "יובלים" המלווה את הבניין מאז הקמתו, ניתן להגדיל את ספיקת המפוח ב-15%. על גבי מכתב זה, השיב מר שמאי כי: "אפשר לנסות את זה, אם יפתור את הבעיה טוב אם לא תידרש עבודה ע"פ כל התקנים".

18. ביום 27.10.14 שלח ב"כ מדירפ מכתב לנציגות ולמר איפרגן (נספח 2 לכתב ההגנה) ובו נכתב, בין היתר, כי הנציגות ומר איפרגן נוהגים ברשלנות וייתכן שבזדון, בכך שהם אינם מאפשרים למדירפ לשדרג את מערכת האוורור חרף הבעיה שקיימת בה, וכי הדבר חושף את מדירפ לאבדן דמי שכירות עקב נטישה אפשרית של שוכריה, להליכים פליליים, אבדן רישיון עסק ופגיעה חמורה בשווי נכסיה המסחריים, וכי נגרם זיהום אוויר העולה כדי מפגע.

19. עוד צוין במכתב זה כי מדירפ הייתה חלק מקבוצת הרכישה אשר הקימה את הבניין וכי לטובת תפעולו של השטח, הוקם ציוד קצה ומכשור מתאים בשטחים המשותפים, לרבות מערכת אוורור, אשר מומנו ע"י הקופה המשותפת, אך עם חלוף השנים נולד הצורך לשדרג את מערכת האוורור שאינה עומדת עוד בעומס, וראיה לכך היא באירוע של הצטברות עשן במסעדת "קינג ג'ורג'י" המושכרת לצד ג', אשר הביא לנטישת לקוחות את המסעדה ולפגיעה במוניטין של המסעדה.





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1574-01-15 נציגות הבית ברחוב הברזל 34 תל-אביב נ' מדירפ בע"מ

20. בנוסף, ציין ב"כ מדירפ כי לאחר שקיבלה השוכרת חוות דעת מקצועית בנושא, פנתה עם מדירפ לנציגות ולמר איפרגן על מנת שיפעלו לשדרג את מערכת האוורור במימון הקופה המשותפת, ואולם הנציגות ומר איפרגן סירבו לכך בחוסר תום לב וזאת על מנת לפגוע בעסקי מדירפ ואף מנעו את גישתה של מדירפ לקומה הטכנית, לשם ביצוע השדרוג. בנוסף, ציין ב"כ מדירפ, כי אף מר ירון שמאי הסכים כי אין מניעה להגדיל את מפוח היניקה במערכת האוורור ב-15%.

21. ביום 11.11.14 השיב ב"כ הנציגות למכתב הנ"ל (נספח 3 לכתב ההגנה) וכתב כי הנציגות החליטה שלא להמליץ בפני האסיפה הכללית לקבל את בקשתה של מדירפ לשדרג את מערכות האוורור בשל חשש מפני קריסת מערכות משותפות, מטרדי רעש, מגבלות משפטיות וכיוצ"ב, וכי לא הוצע פתרון בנוגע לסוגיות בטיחותיות, ביטוחיות, כספיות ועוד. בנוסף, צוין במכתב כי המפוח הקיים נבדק ונמצא תקין וכי בכל מקרה, מדירפ רשאית להעלות בקשתה בפני האסיפה הכללית.

22. ביום 22.12.14, שלחה מדירפ מכתב לנציגות (נספח 4 לכתב ההגנה), ובו טענה כי ציוד הקצה, רבות מערכת האוורור, מותקן בשטח המשותף של הבניין וכי הקמתו ותחזוקתו מומנה ע"י הקופה המשותפת ומשכך, עלות החלפת המפוח או תיקונו גם צריכה להיעשות מהקופה המשותפת. בנוסף, ציינה מדירפ כי: "... נאלצנו למצוא פתרון חלופי אשר הותקן במושכר של חברתנו, מסעדת קינג ג'ורג', ואשר עלותו הסתכמה ב-50,268 ₪. סכום זה דינו להיום (כנראה צ"ל "להיות" –י"ד) משולם מהקופה המשותפת של בעלי הנכסים והוא יקוּז מכל חוב של חברתנו לבעלי הנכסים ו/או נציגות הדיירים".

23. עוד טענה מדירפ במכתבה כי: "לטענתכם חברתנו חייבת בתשלום סך של 93,923 ₪ בגין שדרוג המעליות בבניין. הננו סבורים כי חברתנו אינה חייבת בתשלום זה שכן לא הוכח לנו כי אכן היה צורך אמיתי בשדרוג המעליות בבניין, כלומר שימור המצב הקיים, אלא בתוספת מעבר לצורך אשר אינה חייבת במימון, בוודאי כאשר אינה עושה שימוש במעליות. עם זאת ואף שאינה חייבת בתשלום זה, ונוכח חובם של בעלי הנכסים כלפיה במימון החלפת המפוח ומערכת האוורור כאמור לעיל, אנו מסכימים לשאת בתשלום על סך של 43,655 ₪ אשר הינו הפרש בין דרישת התשלום בסך של 93,923 ₪ ובין עלות מימון הפתרון החלופי בסך של 50,268 ₪. במצורף צ"ק ע"ס 43,655 ₪". ואולם, לטענת מדירפ, הנציגות דחתה הצעה זו ועל כן, ביטלה מדירפ את השיק ששלחה.

24. ביום 29.1.15, הגישה הנציגות את התביעה דנא.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1574-01-15 נציגות הבית ברחוב הברזל 34 תל-אביב נ' מדירפ בע"מ

טענות הצדדים והשתלשלות האירועים לאחר הגשת התביעה

25. הנציגות טוענת בכתב התביעה כי על יסוד ההסכמים ועל יסוד סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), חייבת מדירפ לשאת בחלקה היחסי בהוצאות שיפוץ המעליות וכי ההוצאה שהוצאה על ידי הנציגות לשם שיפוץ המעליות היא סבירה ומקובלת, נערכה בתנאי שוק רגילים וכי ביצועה היה חיוני בנסיבות העניין.
26. על כן, עותרת הנציגות לחייב את מדירפ לשלם את סכום התביעה, ע"ס 94,750 ₪, המורכב מסכום כספי ע"ס 93,923 ₪ (כולל מע"מ) המהווה את חלקה היחסי של מדירפ בהוצאות שיפוץ המעליות, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדן. בנוסף, עותרת הנציגות לחייב את מדירפ בהוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בצירוף מע"מ.
27. ביום 6.4.15 הגישה מדירפ כתב הגנה, ובמסגרתו דחתה את טענות הנציגות וטענה, בין היתר, כי אין מדובר ב"החזקה תקינה" וכי ההחלטה בדבר החלפת המעליות התקבלה מבלי לקבל את הסכמתם המפורשת של בעלי היחידות; כי לפי סעיף 15ב' לתקנון המוסכם, לא ניתן לחייב בעל דירה בהוצאות שלא פורטו בפרק ו' לחוק המקרקעין ומדירפ לא הסכימה לשיפוץ המעליות; כי האסיפה מיום 16.5.12 אישרה מתווה כללי לשיפוץ הבניין אך לא נערכה אסיפה נוספת ולא אושר מתווה קונקרטי להחלפת המעליות; כי הנציגות לא הציגה בפני הדיירים חוות דעת או פירוט בטרם החלפת המעליות ולא הוצגו הצעות המחיר, המפרט הטכני וההפרש הכספי שבין עלות החלפת המעליות לבין תיקון; כי מדירפ התנגדה להחלפת המעליות, שכן מדובר במעליות בנות כעשור בלבד ומשום שמדירפ לא עושה שימוש במעליות שכן נכסה מצוי בקומת הקרקע; וכי מפרוטוקול האסיפה הכללית עולה כי הסיבה להחלפתן היא מהירותן.
28. עוד טענה מדירפ כי סירובה להחלפת המעליות נעוץ גם בדרישתה להחלפת מערכת מיזוג האוויר והמפוח המשמשים את נכסי מדירפ והממוקמים בשטחים המשותפים, אשר נענתה בסירוב, תוך קיפוח זכויותיה, ושבה על טענותיה שפורטו במכתבה מיום 27.10.14.
29. לפיכך, עותרת מדירפ לדחיית התביעה, וככל שייקבע כי עליה להשתתף בתשלום הוצאות שיפוץ המעליות, אזי לטענתה יש להורות על קיזוז סכום ע"ס 50,268 ₪, אשר הוציאה מדירפ עבור המפוח, ושאמור היה לחול על הקופה המשותפת, מכל סכום שייפסק נגדה. כמו כן, עותרת מדירפ לחייב את הנציגות בשכ"ט עו"ד בצירוף מע"מ כדן והוצאות משפט.
30. לשם השלמת התמונה, יצוין כי לאחר הגשת כתבי הטענות הנ"ל, ביום 16.7.15, התכנסה האסיפה הכללית בבניין, בהשתתפות 90.7% מבעלי הנכסים, לרבות מר צ'אקיר. במסגרת



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1574-01-15 נציגות הבית ברחוב הברזל 34 תל-אביב נ' מדירפ בע"מ

אסיפה זו, דובר על ביצוע טיפול יסודי במערכת מיזוג האוויר של הבניין. בשולי הדברים ניתנה התייחסות לנושא מפוח היניקה על הגג בעקבות טענת מדירפ כי יש צורך בהגברת ההספק שלו.

31. בעניין זה ציין מר יגאל צרור, יו"ר האסיפה, כי "... בהחלטות לגבי המפוחים שעל הגג יש לקחת בחשבון שישנה תקינה חדשה האוסרת חיבור משותף של מערכות נידוף וכל עסק המחויב לנידוף מחויב לתעלה נפרדת". בנוסף, צוינה בפרוטוקול התייחסותו של מר צ'אקיר לנושא, כדלקמן: "קיימת בעיה עם המסעדות, קיים סירוב להחלפת מפוח היניקה שנמצא על הגג. האם ההחלטה כוללת את המפוח שנמצא על הגג? לכן מבקש להפריד בין מערכות מיזוג אוויר של הבניין למערכת המיזוג של המרכז המסחרי. בניגוד לאמור הרי שקומת הקרקע נועדה מראש למסעדות".

32. הצדדים הגישו ראיותיהם וצירפו אליהן חוות דעת מומחה מטעמם בקשר עם השיפוץ במעליות (ר' פירוט בהמשך פסק הדין). לאור הפער שבין חוות הדעת הנ"ל, הודעתי לצדדים כי בכוונתי למנות מומחה מטעם בית המשפט. לאחר ששני מינויים לא צלחו, עקב כך שהמומחים שמונו הודיעו כי אינם עוסקים יותר במתן חוות דעת, הצדדים הודיעו כי הם מבקשים בהסכמה למנות את המומחה יוסף שחק.

33. לפיכך, ביום 14.4.16, מיניתי את אינג' יוסף שחק, מהנדס המתמחה בתחום המעליות, כמומחה מטעם בית המשפט, על מנת שיחווה את דעתו בנוגע לשיפוץ שנערך במעליות (להלן: "המומחה שחק" או "המומחה מטעם בית המשפט").

34. ביום 5.7.16 הגיש המומחה שחק את חוות דעתו, ובשורה התחתונה קבע: "מיניסויני בענף המעליות עלות השינויים שהיו מחוייבים לביצוע מגיע ל 160,000 ₪ למעלית ועבור 4 מעליות ל 640,000 ₪. הצעת חברת אלקטרה עמדה על סך של 1,040,000 ₪ לכן אחוז השיפוץ שהיה מחויב לביצוע הינו 61%".

35. לאחר הגשת חוות הדעת על ידי המומחה שחק, ולאחר שהמומחה השיב על שאלות הבהרה שנשלחו אליו מטעם הצדדים (ושלא אליהן אתייחס בהרחבה בפרק הדין), ובהתאם לזכותם של הצדדים לתקן את כתבי טענותיהם, הגישה מדירפ ביום 13.12.16 כתב הגנה מתוקן מטעמה (הנציגות בחרה שלא לתקן את כתב התביעה).

36. בכתב ההגנה המתוקן חזרה מדירפ על הטענות שטענה בכתב ההגנה הראשון, ובנוסף טענה כי לא היה צורך בהחלפת המעליות, שכן ניתן היה להסתפק בטיפול שוטף או בתיקונים שנכללו בהסכם השירות שהיה עם אלקטרה, כי הנציגות לא הציגה לדיירים את הסכם השירות וכי



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1574-01-15 נציגות הבית ברחוב הברזל 34 תל-אביב נ' מדירפ בע"מ

מדובר בהטעיה, מרמה או מצג שווא; כי הנציגות לא התייחסה כלל בכתבי טענותיה להסכם השירות ולאינטרס המובהק של אפיק, הקשורה לחברת אלקטרה, בהחלפת המעליות; וכי בהתאם לחוות דעת המומחה מטעמה, עלות תיקון והנגשת המעליות עולה כדי 10,000 ש"ח בלבד.

37. כמו כן, טענה מדירפ כי לא צורפו הצעות המחיר שהתקבלו מחברות המעליות ולא פורט תהליך ההתמחרות מולן ועל יסוד מה המליצה אפיק על חברת אלקטרה להחלפת המעליות, שכן עלות שדרוג המעליות בבניינים דומים היה נמוך משמעותית; וכי לא ברור מהי הבדיקה המעמיקה שערכה אפיק, שכן כל שצורף לכתב התביעה הוא מפרט טכני ולא דו"ח המפרט את מצב המעליות עובר להחלפתן.

38. בנוסף, טענה מדירפ כי ביצוע עבודות בהיקף של למעלה ממיליון ש"ח מחייב פירוט על מנת שניתן יהיה להכיר בהן כהחזקה תקינה, אך פירוט כזה לא ניתן; כי מחוות דעתם של המומחה שחק והמומחה מטעם מדירפ עולה כי מדובר בהחלפת מעליות "קומפלט" ולא בהחזקה תקינה; וכי מעיון בפרוטוקול האסיפה הכללית מיום 16.5.12 עולה כי הסיבה האמתית להחלפת המעליות היא שדרוג מהירות המעליות "לטובת תשואה להשקעה" ולא בשל צורך בטיחותי.

39. לפיכך, לטענת מדירפ יש לדחות את התביעה ולחילופין להורות על קיזוז כל סכום שייפסק לחובתה בסכום ע"ס 50,268 ₪ אשר שולם על ידיה עבור הבוסטר ואשר אמור היה לחול, לשיטתה, על הקופה המשותפת.

40. ביום 13.12.16 הגישה מדירפ תביעה שכנגד, ובמסגרתה חזרה על טענותיה שנטענו במסגרת כתב הגנתה הנ"ל ועתרה לחייב את הנציגות לשלם לה סכום כספי ע"ס 57,500 ש"ח המורכב מסכום כספי ע"ס 52,500 ש"ח המהווה את העלות הכספית בעד רכישת הבוסטר אשר מומן מכיסה של מדירפ, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום התשלום ועד למועד הגשת התביעה שכנגד.

41. בנוסף, עותרת מדירפ לקבלת פיצוי בסך 5,000 ש"ח בגין עגמת הנפש, התנהלותה בחוסר תום לב של הנציגות וקיפוח זכויותיה של מדירפ על ידי הנציגות, לכאורה; כמו כן, עותרת מדירפ לחייב את הנציגות בהוצאות המשפט ושכ"ט עו"ד בצירוף מע"מ, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין ממועד פסיקתם ועד לתשלום בפועל.

42. ביום 15.3.17 הגישה הנציגות כתב הגנה שכנגד, ובמסגרתו חזרה על כל טענותיה שנטענו במסגרת התביעה המקורית והכחישה את כל טענות מדירפ, לרבות את הסכומים שנתבעו או





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1574-01-15 נציגות הבית ברחוב הברזל 34 תל-אביב נ' מדירפ בע"מ

את קיומו של קשר סיבתי בין הסכומים שנתבעו לבין מעשיה או מחדליה הנטענים של הנציגות, וכן טענה כי מרביתם של הנזקים הנטענים של מדירפ לא היו ניתנים לצפייה.

43. בנוסף, טענה הנציגות, כי מדירפ אחראית למעשים או למחדלים הנטענים וכי מדירפ לא עשתה די כדי להקטין את נזקה; כי מדירפ עשתה דין לעצמה במקום לפנות לאסיפה הכללית; כי הנציגות נועצה עם יועץ המערכת למיזוג אוויר אשר עדכן כי קיימת תקינה חדשה האוסרת על חיבור משותף של מערכות נידוף; כי הנציגות נתנה למדירפ מידע מלא ומראש על פעולותיה ולא מנעה ממדירפ גישה לביצוע השינויים, אך סירבה לביצוע שינויים שאינם עולים בקנה אחד עם המלצות היועץ בקשר עם מערכות האוורור; כי לא הוכח שהסכום שהוציאה מדירפ אכן שולם, וככל ששולם, כי שולם מכיסה של מדירפ; וכי מעיון בהסכם השכירות של מדירפ בקשר עם הנכס שבו הותקנה מערכת האוורור החדשה, עולה כי מדירפ שידרגה את היחידה מעבר להיקפים או לקיבולות שיועדו מלכתחילה לנכס.

44. עוד לטענת הנציגות, כשהוקם הבניין, מפוח היניקה נועד לספיקה של 10,000 cfm, אולם שטחי הבישול במסעדות (ובהתאמה, שטחי הנידוף) גדלו לכ-10 מ"ר והתחלקו בין שלוש מסעדות, ומשכך, הורה מר שמאי בחודש ספטמבר 2005 על הגדלת הספיקה ל-12,000 cfm (הגדלה של 20%); כי קיים הסכם שירות עם חברת "אויר" (מתחרה של חברת "ארמה את בנט") וקיים מנוע רזרבי למקרה של תקלה במנוע המפוח; כי מר שמאי דחה את הצעת "ארמה את בנט" להגדיל את ספיקת המערכת, היות שהדבר היה מסב רעש רב וקבוע לדיירי הבניין, כי הדבר אינו אפשרי בהיבט התקינה, כי השינויים שביקשה מדירפ לעשות ידרשו התקנת מערכת חדשה בעלות גבוהה, וכי התברר כי כוונתה של מדירפ הייתה להגדיל את הספיקה ב-70% מעל לתכנון המקורי.

45. עוד טענה הנציגות כי מדירפ ידעה לעשות שימוש במפוח הקיים ולא נדרשה להוציא מאומה מכיסה; כי מדירפ ביטלה שלא כדין את ההמחאה ששלחה וכי מסירת ההמחאה עולה כדי הודאה בחובה של מדירפ בקשר עם המעליות; כי על מדירפ להוכיח את זכותה לקיזוז, הגם שלא ניתן להתיר קיזוז כלפי נציגות בית משותף וגם לאור סעיף 8(ט) להסכם ניהול הבניין; כי אי תשלום חלקה של מדירפ בהוצאות תיקון המעליות עולה כדי התעשרות שלא כדין ובפרט משעה שמדירפ עושה שימוש במעליות; וכי מדירפ לא רשאית לתבוע פיצוי בגין עגמת נפש בהיותה חברה בע"מ.

46. לאור כל האמור, עותרת הנציגות לדחות את התביעה שכנגד ולחייב את מדירפ בהוצאות משפט ובשכ"ט עו"ד בצירוף מע"מ כדין.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1574-01-15 נציגות הבית ברחוב הברזל 34 תל-אביב נ' מדירפ בע"מ

דיון

תביעת הנציגות

47. כאמור, לטענת הנציגות, מדירפ מחויבת להשתתף בעלות שיפוץ המעליות מכוח סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, שכן השיפוץ שבוצע במעליות היה כולו בגדר החזקה תקינה כהגדרת מושג זה בחוק.

סעיף 58(א) לחוק המקרקעין

48. סעיף 58(א) לחוק, המצוי תחת אכסניית פרק ו', העוסק בבתים משותפים, קובע כך: "בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחוייבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג, לפי יחס שטח רצפת דירתו אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף, זולת אם נקבע בתקנון שיעור השתתפות אחר. לענין זה, "החזקה תקינה" – שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבניה, לרבות שיפורים שבוצעו בו לאחר מכן בהסכמת בעלי הדירות".

49. כמו כן, סעיף 52 לחוק המקרקעין קובע כי מעליות מהוות חלק מהרכוש המשותף בבית משותף: "רכוש משותף" - כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים...".

50. על כן, שילובם של סעיפי החוק הנ"ל מלמדנו כי בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקה התקינה של המעליות בבית המשותף, ועל כך לא חלוקים הצדדים.

51. המחלוקת העיקרית, אם כן, בתיק זה עניינה בשאלה האם השיפוץ שנערך בבניין בקשר עם המעליות עולה כדי "החזקה תקינה" של המעליות, או שמא מדובר בשיפור של הרכוש המשותף החורג מ"החזקה תקינה", כהגדרתה בחוק המקרקעין.

52. לשאלה זו חשיבות רבה, שכן כשם שלפי סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף, אזי "מכלל הן אתה שומע לאו", כלומר, בעל דירה אינו חייב להשתתף בתשלומים בעד הוצאה החורגת מהחזקה תקינה של הרכוש המשותף.



בית משפט השלום בתל-אביב - יפו

ת"א 15-01-1574 נציגות הבית ברחוב הברזל 34 תל-אביב נ' מדירפ בע"מ

53. במקרה דנא, סבורה הנציגות כי השיפוץ שנערך בקשר עם המעליות עולה כדי "החזקה תקינה" של המעליות ומשכך על מדירפ לשאת בהוצאות השיפוץ לפי חלקה היחסי ברכוש המשותף, בעוד שמדירפ סבורה כי השיפוץ שנערך במעליות חרג מ"החזקה תקינה" ועל כן אין היא חייבת להשתתף בהוצאות השיפוץ.

54. מהי, אם כן, החזקה תקינה? בע"א (מחוזי י-ם) 4329/03 עדנה וינברגר נ' נציגות הבית המשותף ברח' אוסישקין 21 ירושלים (פורסם בנבו, 23.3.04) (להלן: "עניין וינברגר"), התייחס כבי השופט מ' דרורי לסוגיה זו בהרחבה ונתן דוגמאות לפעולות ברכוש המשותף אשר עולות כדי "החזקה תקינה", כדלקמן: "חלק מן העבודות נועדו לשמירת המצב הקיים, חד משמע, כגון: סידור, תיקון גדר, תיקון גג, וכדומה. לטעמי, גם החלפת גדרות כניסה לגינה, התקנת ארון לשעוני המים והתקנת תיבות דואר חדשות, הם חלק מהתחזוקה השוטפת של הבניין, אשר נועדה לשמור על הרכוש המשותף במצב טוב, תקין ומכובד. הצדדים הכבירו מילים על הגינה. אכן, בעבר הגינה כללה רק עצים ישנים, ובאסיפה הכללית בשנת 1999 הוחלט על התקנת גינה משוכללת יותר, כולל: טפטפות וצמחים. אינני רואה בכך שיפור יוצא דופן, המאפשר לכל דייר להטיל וטו, אלא הדבר בגדר החזקה שוטפת וביצוע השירותים המקובלים על פי הנוהג...".

55. בנוסף, קבע כבי השופט דרורי כי הוספת תוספות לבניין אשר לא היו קיימות במועד בנייתו עשויות אף הן להיחשב כחלק מההחזקה התקינה של הרכוש המשותף, כדלקמן: "גם הוספת דלת בגג הבניין, אפילו שלא הייתה כזו במשך שנים, נכללת אף היא במסגרת ההחזקה התקינה. מעבר לצורך אוסיף, כי בימינו, אם תחליט אסיפה כללית, ברוב דעות בלבד, להתקין דלת חימונית עם אינטרקום, מטעמי ביטחון, אף שדבר זה לא היה בעבר, יחייב הדבר גם את בעלי דירות המיעוט".

56. לא זו אף זו, בפסק דינו הבהיר כבי השופט דרורי כי כמעט כל הוצאה במהלך ניהול בניין תיחשב כ-"החזקה תקינה", למעט הוצאה גבוהה וחריגה, כדלקמן: "... רק מקרה קיצוני של הוצאה גבוהה, כמו התקנת מעלית, נמנה על הקטגוריה המחייבת הסכמה פה אחד. כל הוצאה אחרת במהלך ניהול בניין, הקיים עשרות שנים, נמצאת בד' אמותיה של הוראת סעיף 58(א) לחוק המקרקעין הנ"ל, ובמקרה זה די בהחלטת רוב, כאמור בסעיף 12(א) לתקנון המצוי".

מן הכלל אל הפרט - האם השיפוץ שנערך במעליות עולה כדי החזקה תקינה או שמא מדובר בשיפור

החורג מהחזקה תקינה?

חוות הדעת מטעם הצדדים

57. על מנת לעמוד על השינויים שבוצעו בקשר עם המעליות, הגישו הצדדים חוות דעת מומחה מטעמם. במסגרת חוות הדעת שהגישה הנציגות, קבע המומחה מטעמה – מר יעקב ליפשיץ, בין היתר, כי לפי התקן הישראלי, צריכות להיות מקסימום 6 תקלות בשנה, ואילו כמות התקלות בבניין הייתה כמעט כפולה; כי מבדיקה שנערכה לפני שיפוץ המעליות התברר כי עקב פעילותן



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1574-01-15 נציגות הבית ברחוב הברזל 34 תל-אביב נ' מדירפ בע"מ

האינטנסיביות של המעליות, נגרם בלאי וכי מצבן של המעליות חייב לבצע החלפת מכלולים שלמים ועל כן הומלץ לבצע שיפוץ יסודי. בנוסף, קבע המומחה ליפשיץ כי ביצוע החלפה כוללת של המערכות זולה משיפוץ המערכות הקיימות בכ-10%.

58. מנגד, במסגרת חוות הדעת שהגישה מדירפ, קבע המומחה מטעמה – מר יעקב טל, בין היתר, כי בהתאם לחוזה השירות שהיה בתוקף באותה העת, כל חלק שהתבלה או ניזוק משימוש רגיל, ניתן היה להחליפו ללא תוספת עלות, שכן בלאי סביר מכוסה במסגרת הביטוח של חברת אלקטרה; כי לא הייתה סיבה טובה להחלפת המעליות וכי ציוד המעליות הקודמות היה באיכות טובה ויכול היה להמשיך ולתפקד היטב עוד לפחות כ-20 שנים, בדומה למעליות בבנייני משרדים דומים; וכי החלפת המעליות נעשתה ככל הנראה לשם השבחת הנכס ולא בשל צורך אמיתי.

59. לאור הפער המשמעותי שבין חוות הדעת הנ"ל, מיניתי, כאמור, את המומחה שחק כמומחה מטעם בית המשפט, לתת חוות דעת בנוגע לשינויים שבוצעו בקשר עם המעליות, מה מהווה לפי חוות דעתו המקצועית דברים שהיו מחויבים המציאות לצורך החזקה תקינה של המעליות ומה מהווה שיפור ושדרוג מעבר לכך.

חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט

60. במסגרת חוות דעתו, ערך המומחה שחק הבחנה בין "השינויים המחויבים לביצוע שיפוץ" לבין "השינויים שאינם מחויבים לביצוע שיפוץ אלא שדרוג", כלשונו, כדלקמן:

"השינויים המחויבים לביצוע שיפוץ הינם:

1. לוח פיקוד ובקר
 2. אינסטלציית השמל בפיר ובחדר מכונות
 3. החלפת טבלאות ומראה קומות (עונה חלקית על דרישות נגישות)
 4. החלפת מנגנוני דלתות תא ופיר
 5. דרישות נגישות נכים
- השינויים שאינם מחויבים לביצוע שיפוץ אלא שדרוג הינם:

1. החלפת מכונות הרמה – כל התיקונים שנדרשו כלולים בחוזה השרות המקיף של חברת אלקטרה.
2. החלפת מסגרת תא ואביזרים
3. שיפוץ דקורטיבי".

61. זאת ועוד, כאמור, במסגרת חוות דעתו, ציין המומחה שחק כי: "מניסויי בענף המעליות עלות השינויים שהיו מחויבים לביצוע מגיע ל 160,000 ₪ למעלית ועבור 4 מעליות ל 640,000 ₪. הצעת חברת אלקטרה עמדה על סך של 1,040,000 ₪ לכן אחוז השיפוץ שהיה מחויב לביצוע הינו 61%".





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1574-01-15 נציגות הבית ברחוב הברזל 34 תל-אביב נ' מדירפ בע"מ

62. זה המקום לציין כי במסגרת שאלות ההבהרה שהפנו הצדדים למומחה, הבהיר המומחה כי הסכומים לא כוללים מע"מ. כמו כן, הצדדים בחרו לוותר על חקירתו של המומחה שחק, ואת טענותיהם בקשר עם חוות דעתו טענו במסגרת סיכומיהם.

63. בהתאם לכך, ולאחר שעיינתי בסיכומי הצדדים ובחוות דעתו של המומחה שחק, לרבות בשאלות ותשובות ההבהרה וביתר החומר שבתיק, מצאתי לנכון לאמץ את קביעותיו של המומחה שחק בכל הנוגע לחלקים בשיפוץ אשר סווגו כ-"השינויים המחויבים לביצוע שיפוץ", ולקבוע כי שינויים אלה, אשר היו "מחויבים לביצוע שיפוץ", עולים כדי "החזקה תקינה" של המעליות, שכן קביעותיו של המומחה שחק נראות לי סבירות, הגיוניות ומנומקות כדבעי, ולא מצאתי טעם ממשי לסטות מהן.

החלפת מכונות ההרמה ומסגרת תא ואביזרים לצורך הגדלת מהירות המעליות, מהווה שיפור החורג מ"החזקה תקינה" של המעליות

64. בנוסף, מצאתי לנכון לאמץ גם את קביעותיו של המומחה בכל הנוגע להחלפת מכונות ההרמה ולהחלפת מסגרות התא והאביזרים, אשר הוחלפו לשם הגדלת מהירות המעליות, שכן שוכנעתי מחוות דעתו של המומחה ומתשובותיו לשאלות ההבהרה, כי הגדלת מהירות המעליות היא פעולה העולה כדי שיפור החורג מהחזקה תקינה. במה דברים אמורים?

65. בחוות דעתו, קבע המומחה שחק כי "הנהלת הבניין ניצלה שיפוץ נדרש וביצעה שינוי מהותי כששינתה את מהירות הנסיעה ל-1.6 מ/ש". שינוי זה חייב החלפת מכונות ואביזרי בטיחות שונים". כמו כן, במסגרת שאלת הבהרה שהפנה אליו ב"כ הנציגות (שאלה מס' 7), התבקש המומחה לאשר כי המהירות של 1.6 מ/ש היא המהירות המקובלת כיום בעת התקנת מעליות בבניינים דומים, ועל כך השיב המומחה כי "מהירות 1.6 מ/ש הינה מומלצת, אולם קיימים הרבה (ההדגשה שלי – י"ד) בנייני משרדים במהירות 1.0 מ/ש".

66. בהקשר זה, טענה הנציגות כי לא זו בלבד שהמומחה אישר כי המהירות המומלצת למעליות כיום היא 1.6 מ/ש, אלא שהמומחה אישר כי אם הוא היה צריך להמליץ על ביצוע פרויקט שיפוץ המעליות בבניין, אזי הוא היה ממליץ על היקף עבודה דומה (תשובה לשאלת הבהרה מס' 13 מטעם הנציגות: "אני מאשר שהייתי ממליץ על היקף עבודות דומה"), וכי יש בכך כדי להעיד על היות השיפוץ סביר וכזה שאינו חורג מהחזקה תקינה.

67. דין הטענה להידחות. תשובתו של המומחה שחק שלפיה היה ממליץ על היקף עבודה דומה, ובכלל זה על הגדלת מהירות המעליות, אינה מגלה סתירה עם מסקנות חוות הדעת, שכן במסגרת חוות הדעת, נדרש המומחה להתייחס, ואכן התייחס בהתאם, לשאלה מה היה מחויב המציאות בבחינת החזקה תקינה ולא מה מומלץ.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1574-01-15 נציגות הבית ברחוב הברזל 34 תל-אביב נ' מדירפ בע"מ

68. כאשר מבצעים שיפוץ מעליות נרחב, אפשרי שבאותה הזדמנות יומלץ לשדרג את מהירות המעליות או כל מכלול או פרט אחר במעליות, אולם המלצה זו, לא יכולה להוות את אמת המידה להכרעה בשאלה, האם מדובר ב"שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבניה..." או שמא מדובר ב- "שיפורים שבוצעו בו לאחר מכן..." ואשר לפי סעיף 58(א) לחוק דורשת "הסכמת בעלי הדירות". "מומלץ" לחוד ו"מחויב המציאות" לחוד.

69. זאת ועוד - עלות החלפת מכוונת ההרמה ומסגרת התא והאביזרים (החלקים שהוחלפו לשם הגדלת מהירות המעליות), המסתכמת ב- 320,000 ₪, לא כולל מע"מ, היא עלות משמעותית, הן כשלעצמה והן ביחס להיקף השיפוץ בכללותו, וגם בכך יש כדי לתמוך, בהתאם לאמות המידה שנקבעו במסגרת פסק הדין בעניין וינברגר הנ"ל, כי אין הצדקה לראות בכך משום החזקה תקינה.

70. משעה שברור, אפוא, מחוות דעת מומחה בית המשפט כי הגדלת מהירות המעליות לא נובעת מבעיה מכאנית במעליות, אלא אך מרצון לשפר את חוויית השימוש בהן, ומשעה שהמומחה, אשר לו ניסיון רב, קובע כי בהרבה בניינים המהירות עודנה 1 מ/ש', המסקנה המתבקשת היא כי הגברת המהירות ל-1.6 מ/ש', מהווה שיפור ואיננה עולה כדי שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בגמר הבניה ומסקנה זו רק מתחזקת לנוכח העלות המשמעותית של שיפור זה.

71. על פי החוק, אין לחייב בעל דירה בבית המשותף לשלם עבור שיפורים ברכוש המשותף, אלא בהסכמתו, ובוודאי שלא ניתן לעשות כן כאשר העלות היא כה גבוהה (חלקה של מדירפ מתוך סכום ע"ס 374,400 ₪ (כולל מע"מ), עומד על 28,192 ₪ (לפי 7.53% חלקה ברכוש המשותף). לפיכך, דין התביעה ביחס לחלק זה של עלויות שיפוץ המעליות להידחות.

השיפוץ הדקורטיבי שנערך במעליות עולה כדי "החזקה תקינה" של המעליות

72. בכל הנוגע לשיפוץ הדקורטיבי שנערך במעליות, אשר סווג על ידי המומחה שחק כשדרוג החורג מהחזקה תקינה, וזאת נוסף על תשובתו לשאלת הבהרה מס' 9 מטעם הנציגות שלפיה "החלפת דקורציה במעליות מומלצת אבל לא הכרחית", מצאתי לנכון גם כאן לקבל את עמדתה של מדירפ.

73. אמנם, אני מסכים עם טענת הנציגות שלפיה השאלה האם שיפוץ דקורטיבי של מעליות עולה כדי החזקה תקינה אם לאו, היא שאלה המסורה להכרעת בית המשפט ולא נדרשת לצורך הכרעה בה, מומחיות מקצועית הנדסית או אחרת.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1574-01-15 נציגות הבית ברחוב הברזל 34 תל-אביב נ' מדירפ בע"מ

74. בין אם פריט כזה או אחר בדקורציה של המעלית נשבר (כגון מראה) ובין אם הכל תקין, הצורך בשיפוץ הדקורטיבי עשוי לנבוע מבלאי טבעי של שנים ארוכות של שימוש במעליות, ועל כן, הכרעה בשאלה האם יש לראות בכך "החזקה תקינה" המחייבת השתתפות כספית של כל בעלי הדירות, אם לאו, אינה כרוכה במומחיות הנדסית, אלא נתונה להכרעת בית המשפט כאמור, וזאת בניגוד לשאלה, למשל, האם מכלולים של מערכות המעלית פועלים כראוי והאם נדרש להחליפם, אשר מחייבת קבלת חוות דעת מקצועית.

75. לפיכך, בעניין זה, אינני מעניק משקל ראייתי כלשהו למסקנת המומחה שחק.

76. כמו כן, במסגרת פסק הדין בעניין **וינברגר** נקבע כי בגדר "החזקה תקינה" ייכללו גם מצבים שבהם מוסיפים תוספת לרכוש המשותף שלא הייתה קיימת בעת גמר הבנייה, או כאשר מבקשים לחדש או להחליף פריטים שהתבלו או שהפכו מיושנים.

77. עם זאת, קביעה זו הוגבלה למקרים שבהם לא מדובר בהוצאה גבוהה וחריגה. העלות של השיפוץ הדקורטיבי במעליות, לפי הנציגות ולפי המומחה שאישר זאת, עמדה על 80,000 ₪ (לא כולל מע"מ). לא מדובר בסכום זניח, ולפי אמות המידה שנקבעו בפרשת **וינברגר**, מדובר במקרה גבולי.

78. כך או אחרת, תנאי לקבלת התביעה בעניין זה הוא כי הנציגות תוכיח כי הדקורציה של המעליות כבר התיישנה או התבלתה, עד כדי כך שהגיעה השעה להחליפה. דא עקא, עניין זה לא הוכח. תנאי להוכחת העובדה הנ"ל הנה הוכחת המצב הדקורטיבי של המעליות לפני השיפוץ. הנציגות משום מה לא הביאה ראיות ממשיות בעניין זה, ולכל הפחות היה מקום להביא תמונות של המעליות כדי שבית המשפט יוכל להתרשם האם הן התיישנו והתבלו עד כדי כך שהגיעה השעה להחליפן.

79. התיישנות ובלאי של חומרים, תלויים, בין היתר, במידת השימוש וכן באיכות החומרים. לפיכך, אין אקסיומה שלפיה בחלוף מספר שנים, כל דקורציה של כל מעלית בהכרח מתיישנת ומצדיקה החלפתה.

80. המעליות בבניין הותקנו בשנת 1997 ועל כן העובדה שלא שופצו במשך 15 שנים, לא יכולה לחייב באופן אוטומטי את המסקנה המבוקשת על ידי הנציגות שלפיה היה צורך בעריכת שיפוץ דקורטיבי, מבלי שלכל הפחות תציג הנציגות בפני בית המשפט ראיות בדבר הדקורציה



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 15-01-1574 נציגות הבית ברחוב הברזל 34 תל-אביב נ' מדירפ בע"מ

שמבוקש היה להחליפה, וזאת על מנת שבית המשפט יוכל להתרשם ולקבוע את המסקנות המתבקשות.

81. כאמור, עניין זה יש להוכיח ומשלא הוכח, אין בידי להגיע למסקנה כי השיפוץ הדקורטיבי היה נחוץ ודין התביעה בעניין זה להידחות.

המערכת ההסכמית אינה מאפשרת ביצוע שיפוץ החורג מ"החזקה תקינה"

82. טענה חלופית ונוספת של הנציגות היא כי מכוח המערכת ההסכמית שבין הצדדים, מדירפ מחויבת להשתתף גם בהוצאות שהוצאו בקשר עם הרכוש המשותף שהן מעבר להחזקה תקינה.

83. הנה כי כן, את סעיף 58(א) לחוק המקרקעין נהוג לקרוא בצוותא עם סעיף 12 לתקנון המצוי, הקובע כך: "(א) החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב דעות; (ב) 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 את זכויותיו, לא יהיה לה תוקף לגבי אותו בעל דירה אלא אם הסכים לה".

84. במקרה דנא, דיירי הבניין לא אימצו את התקנון המצוי כלשונו, אלא ערכו תקנון מוסכם, אלא שסעיף 15 לתקנון המוסכם זהה כמעט לחלוטין לסעיף 12 לתקנון המצוי, למעט החלק המודגש שלהלן: "(א) החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב דעות; (ב) החלטה המטילה על בעל דירה חובות או תשלומים מסוג או שיעור שלא פורשו בפרק ו' לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, או בתקנון זה או בהסכם הניהול, או המשנה את זכויותיו, לא יהיה לה תוקף לגבי אותו בעל דירה אלא אם הסכים לה".

85. הנציגות מפנה עוד לסעיף 20(ב) לתקנון המוסכם, הקובע כי: "בהתאם לסעיף 58 לחוק, יישאו בעלי היחידות בהוצאות הנוגעות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף, בהתאם למפורט בהסכם הניהול".

86. כמו כן, מפנה הנציגות לסעיף 2(ג) להסכם הניהול, הקובע כי: "חברת הניהול תהיה זכאית מפעם לפעם, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לקבוע את היקף השירותים, סוגם וטיבם ואת המועדים ואופן ביצועם, ובלבד שרמת ביצוע השירותים תהיה ברמה נאותה ומקובלת בבניינים ברמה דומה בתל אביב-יפו".





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1574-01-15 נציגות הבית ברחוב הברזל 34 תל-אביב נ' מדירפ בע"מ

87. לטענת הנציגות, מסעיפים אלה אנו למדים כי רמת השירותים הועמדה על מדרג גבוה יותר מאשר זה הקבוע בסעיף 58 לחוק המקרקעין, ומשום שהבניין ממוקם באזור מבוקש ויוקרתי עם בנייני משרדים המתוחזקים בסטנדרט גבוה, אזי השירותים הניתנים בבניין צריכים להיות בסטנדרט דומה, ואף מעבר לקבוע בחוק, כלומר ברף הגבוה יותר מ-"החזקה תקינה".

88. לדידי, דין הטענה להידחות.

89. הסכם הניהול מגדיר את המילה "שירותים" כך – "ניהול, תפעול ואחזקה של השטחים המשותפים לרבות – מבלי לפגוע בכלליות האמור – ניקיון, שמירה, תיקון, שיפוץ, חידוש, החלפה, בדיק, גינון, ביטוח מקיף של המבנה לרבות השטחים המשותפים, ביטוח צד ג' גוף ורכוש, ביטוח מעבידים לעובדי חברת הניהול, כל התיקונים שחברת הניהול חייבת לבצע על פי כל דין, שירותים ופעולות שיידרשו ע"י רשויות המוסכמות, שירותים אחרים, דומים או שונים, שחברת הניהול תבחר ליזום לנהל לבצע או לתת במטרה לשמור על רמה גבוהה של המבנה ותפקודו. השירותים לא יכללו שירותים שחברת הניהול תתקשר לגביהם בנפרד עם רוכש או רוכשים אחרים או עם צדדים אחרים".

90. כמו כן, סעיף 22 להסכם הניהול קובע, כאמור, כך: "חברת הניהול תהיה זכאית מפעם לפעם, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לקבוע את היקף השירותים, סוגם וטיבם ואת המועדים ואופן ביצועם, ובלבד שרמת ביצוע השירותים תהיה ברמה נאותה ומקובלת בבניינים ברמה דומה בתל אביב-יפו".

91. קריאת שני סעיפים אלה בצוותא חדא, תוך התחקות אחר כוונת הצדדים והשכל הישר, מביאה למסקנה כי הכוונה בהסכם הניהול הייתה להעביר לטיפול של חברת הניהול את כל הכרוך בניהול, תפעול והחזקה של הרכוש המשותף, ולצורך כך נקבע כי היא תטפל גם ב-"שיפוץ" וב-"חידוש" וכן תהיה רשאית מפעם לפעם לקבוע את היקף השירותים שהיא נותנת לבניין, סוגם וטיבם.

92. ואולם, אין זה סביר כי הכוונה הייתה לאפשר לחברת הניהול להחליט מה יהיה היקף ההשקעה של הדיירים במסגרת שיפוץ נרחב של הבניין ומה ייכלל במסגרת שיפוץ כזה.

93. במילים אחרות, חברת הניהול כשמה כן היא – חברה העוסקת בניהול. היא איננה קבלן מעליות, היא איננה קבלן ניקיונות, היא איננה קבלן חשמל, איננה קבלן שמירות, איננה קבלן מיזוג אוויר וכו'. עם זאת, חברת הניהול מטפלת בנושאים הנ"ל עבור הדיירים, בין אם באמצעות עובדיה ובין אם באמצעות קבלנים וספקים חיצוניים; חברת הניהול פועלת מול



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1574-01-15 נציגות הבית ברחוב הברזל 34 תל-אביב נ' מדירפ בע"מ

הגורמים הנ"ל, כשלוח של הדיירים, אך בתשלום לקבלנים ולספקים שנותנים שירותים לבניין, נושאים הדיירים ואילו חברת הניהול מקבלת עמלה על הניהול.

94. אין זה סביר והדבר גם לא עולה מפורשות מלשון ההסכם, כי הדיירים בבניין נתנו לחברת הניהול במסגרת הסכם הניהול "שיק פתוח" להחליט כמה כסף להשקיע בשיפוץ הבניין ומה ייכלל בשיפוץ זה.

95. יתרה מכך, לא בכדי ההחלטה לבצע את השיפוץ, לרבות ההחלטה בדבר ההיקף שלו ועלותו, התקבלה על ידי האסיפה של הדיירים והנציגות ולא על ידי חברת הניהול, ואילו רק לאחר מכן, משאוסרה ההחלטה על ידי האסיפה, קיבלה חברת הניהול הוראות להתקשר עם חברת המעליות אלקטרה אשר נבחרה לבצע את העבודות, וזאת בהתאם לתנאים שאושרו על ידי האסיפה והנציגות.

96. הדעת נותנת כי הסמכויות הנרחבות שניתנו לחברת הניהול לגבי היקף השירותים, הרמה שלהם וכו', נועדו לחול על שירותים שוטפים, שאין מחלוקת כי עולים כדי החזקה תקינה ושלפי סעיף 58(א) לחוק כל דייר חייב להשתתף בה, ואילו במקרה של שיפורים ברכוש המשותף, הדבר כפוף לסעיף 58(א) לחוק ובהתאם לכך להסכמת בעלי היחידות בבניין.

97. אם נקבל את הפרשנות המוצעת על ידי הנציגות להסכם הניהול, אזי, לכאורה, חברת הניהול רשאית להחליט עבור בעלי היח' להוציא כל הוצאה ולו החריגה ביותר יהא סכומה אשר יהא, והעלות הכרוכה בכך תשולם על ידי הדיירים, גם אם הם מתנגדים לכך. ברי כי אין זה מתקבל על הדעת שבעלי היח' בבית המשותף התכוונו לתת לחברת הניהול סמכויות נרחבות ואף דרקוניות שכאלה, במסגרת הסכם הניהול.

98. לפיכך, טענתה של הנציגות, שלפיה ההסכמים הרחיבו את רמת השירותים מעבר ל"החזקה תקינה", נדחית, אפוא.

טענות נוספות שטענו הצדדים

99. לטענת הנציגות, השינויים שנערכו בקשר עם המעליות, עולים כדי שינויים אשר היו מחויבים גם על פי נוהג, בהתאם לסעיף 58(א) לחוק המקרקעין, הקובע כי "בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג".



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1574-01-15 נציגות הבית ברחוב הברזל 34 תל-אביב נ' מדירפ בע"מ

100. דא עקא, השיפוץ שנעשה במעליות, אין עניינו בהספקת שירותים שיש ליתן לרכוש המשותף, אלא מדובר בפעולות שעניינן החזקה תקינה, חלקם כאמור בגדר החזקה תקינה של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבניה וחלקם האחר בגדר שיפורים שדורשים את הסכמת כל בעלי הדירות.

101. המילים "המחויבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג", בסיפא של הסעיף, מתייחסות למילים "ולחבטת השירותים" ולא לרישא של הסעיף, העוסק בהחזקה התקינה ולניהול.

102. לפיכך, דין טענת הנציגות להידחות, שכן סעיף 58(א) לחוק לא מחייב את דיירי הבית להשתתף בהחזקה תקינה שמקובלת לפי הנוהג, אלא רק בהחזקה תקינה כהגדרתה בהמשך הסעיף, כאשר נושא "הנוהג" רלוונטי כאמור רק לגבי הספקת "שירותים" וכאמור, במקרה הנוכחי, שיפוץ של המעלית, אינו בגדר "הספקת שירות" לרכוש המשותף, אלא בגדר ביצוע פעולה של החזקה.

103. מעבר לכך והרבה למעלה מן הדרוש, אציין כי ממילא לא הוכח נוהג כלשהו שמתוכו יש להסיק כי היה מקום להגביר את המהירות של המעליות במסגרת השיפוץ.

104. לטענת מדירפ, יש לדחות את התביעה במלואה, היות שלשיטתה, מחוות דעתו של המומחה שחק ומיתר הראיות בתיק עולה כי המעליות בבניין "הוחלפו קומפלט" וכי מדובר בפעולה שלא ניתן היה לבצע ללא הסכמתה של מדירפ. הנציגות חלקה על טענה זו וטענה בנוסף כי לא זו בלבד שהמומחה שחק קבע מפורשות כי לא הוחלפו המעליות במעליות חדשות, אלא שקביעתו זו שלפיה לא הוחלפו המעליות בכללותן, מצדיקה את קבלת התביעה במלואה.

105. דין שתי הטענות להידחות. המומחה שחק קבע כי המעליות לא הוחלפו בשלמותן (תשובה לשאלת הבהרה מס' 4 מטעם מדירפ), ואני מאמץ את מסקנתו בהקשר זה, היות שמדובר במסקנה מקצועית שלא נסתרה ולא מצאתי טעם ממשי לסטות ממנה. ואולם, העובדה שלא הוחלפו המעליות בשלמותן, אין פירושה כי לא נערך במעליות שדרוג החורג מהחזקה תקינה, ומחוות דעתו של המומחה שחק עולה כי אכן נערך שדרוג החורג מהחזקה תקינה שאותו העמיד המומחה על 39% מהיקף השיפוץ, ולכן טענת הנציגות שלפיה יש לקבל את התביעה במלואה, אין לה על מה לסמוך.

106. זאת ועוד, לטענת הנציגות, יש מקום לקבל את התביעה במלואה משום שמצב המעליות חייב ביצוע שיפוץ מטעמים בטיחותיים ולמניעת תקלות חוזרות ונשנות, וכי המומחה שחק הבהיר כי לא ניתן היה להסתפק בהחלפת חלקים ספציפיים, אלא צריך היה להחליף מערכות שלמות;



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1574-01-15 נציגות הבית ברחוב הברזל 34 תל-אביב נ' מדירפ בע"מ

כי גם המומחה שחק הסביר כי לא ניתן היה להסתמך על הסכם השירות; וכי לפי חוות דעתו של המומחה שחק, השינויים שהוגדרו כ"שדרוג" הם שינויים שבלאו הכי נדרש היה לבצעם בתוך זמן קצר וכי לא היה נכון לחכות עד לקריסתן של המעליות לשם ביצוע השיפוץ.

107. דין טענות אלה להידחות. אכן, מחומר הראיות המונח לפניי עולה כי אירעו תקלות חוזרות ונשנות במעליות (ר' לדוגמא את הדוא"ל ששלחה הדיירת, גבי מאיה סנדר, לחברת הניהול מיום 26.6.12 ודוא"ל ההמשך שכתב מר איציק פריד ושבמסגרתם התלוננו הדיירים על תקלות חוזרות ונשנות במעליות ועל הפחד של הדיירים להשתמש במעליות (נספח ז' לתצהיר מר גבע); את דוחות קריאות השירות ודוחות התיקונים של המעליות שבהם מפורטות התקלות (נספחים ד-ו' לתצהיר מר גבע); את מכתבו של מר בועז דקל – יו"ר הנציגות דאז מיום 20.6.13 הנ"ל שכזכור כתב כי "ההחלטה כאמור לעיל למתן עדיפות להחלפת המעליות בבניין... התקבלה לאחר שניתן משקל מיוחד לתלונות הרבות שהגיעו אלינו מצד הדיירים השוכרים, בעלי הנכסים, ולקוחותיהם בדבר...אי תקינות המעליות, האיטיות שלהן, הפסד זמן עבודה יקר ותדירות התקלות"; וכן עדותו של מר גבע שבמסגרתה ציין כי דווח על אנשים שנתקעים במעליות (פרוט' 17.4.18, עמ' 24, ש' 25-26)).

108. עם זאת, העובדה שמצב המעליות חייב ביצוע שיפוץ, אין פירושה כי דרוש היה לבצע שיפור ביחס למהירות הנסיעה של המעליות, וכאמור, המומחה שחק מצא כי הגברת המהירות היא בגדר שיפור ובבחינת פעולה שאיננה מחויבת מבחינה מכאנית או לשם תיקון תקלה כלשהי במעליות, וזאת גם המסקנה שאני הגעתי אליה מהנימוקים שכבר פורטו לעיל.

109. גם קביעתו של המומחה שחק שלפיה לא ניתן היה להחליף חלקים ספציפיים, אלא צריך היה להחליף מערכות שלמות, אין בה כדי להצדיק את קבלת התביעה במלואה, שכן מה עניין שמיטה אצל הר סיני? העובדה שלא ניתן היה להשתמש בחלפים משומשים או להחליף חלקים ספציפיים, אין בה כדי להצדיק את השיפור בדמות העלאת מהירות המעליות, אשר לא מהווה החזקה תקינה כפי שקבע המומחה שחק בחוות דעתו: **"הנהלת הבניין ניצלה שיפוץ נדרש וביצעה שינוי מהותי (ההדגשה שלי – י"ד) כששינתה את מהירות הנסיעה ל 1.6 מ/ש. שינוי זה חייב החלפת מכונות ואביזרי בטיחות שונים"**. דומה כי הדברים ברורים ואין צורך להכביר במילים בהקשר זה.

110. כמו כן, גם קביעתו של המומחה שחק שלפיה לא ניתן היה להסתמך על הסכם השירות עם חברת אלקטרה, אין בה כדי להסביר או להצדיק את הגדלת מהירות המעליות מ-1 מ/ש ל-1.6 מ/ש.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1574-01-15 נציגות הבית ברחוב הברזל 34 תל-אביב נ' מדירפ בע"מ

111. ולבסוף, גם טענת הנציגות שלפיה יש לקבל את התביעה במלואה, היות שהשינויים אשר סווגו על ידי המומחה שחק כ"שדרוג", הם שינויים אשר ממילא היה צורך לבצעם בתוך זמן קצר ועל כן "אין צורך לחכות לסכנה או לכישלון טוטאלי כדי לבצע זאת" (כלשון הנציגות), אין בידי לקבלה.

112. בתשובה לשאלת הבהרה מס' 3 מטעם הנציגות, אישר המומחה שחק כי אורך החיים הממוצע למכונה הוא כ-20 שנים. בהינתן כי המעליות הותקנו בשנת 1997, אזי עולה מחוות דעתו של המומחה שחק כי סביר להניח שצריך יהיה להחליף את מכונות ההרמה (השולטות על מהירות המעליות) בשנת 2017 לערך, ואילו במועד שבו הוחלט על השיפוץ, היינו בשנת 2012, המעליות היו בנות 15 שנה בלבד.

113. התביעה שלפניי איננה תביעה תיאורטית ואינה צופה פני עתיד. הנושא העומד על הפרק הוא ההוצאות שהוציאה הנציגות נכון למועד מסוים ואין נפקא מינה אם בתוך פרק זמן כזה או אחר היה צורך ממילא לשפץ דבר מה נוסף בבניין או אף במעליות, שכן במוקדם או במאוחר כמעט כל דבר מתבלה ונדרש להחליפו, והנציגות יכולה הייתה לפעול לתיקון או שיפוץ נוסף בעתיד, ככל שהיה הדבר נחוץ.

114. בהינתן כי במועד שבו הוחלט על השיפוץ נותרו כ-5 שנים לאורך החיים הממוצע של מכונות ההרמה, ובהינתן כי המומחה שחק דחה במסגרת שאלות ההבהרה את טענת הנציגות שלפיה עלות החלפת מכונות ההרמה בנפרד במועד עתידי היה יקר ב-25% מאשר החלפתן במסגרת השיפוץ הקיים (שאלה מס' 4 לשאלות ההבהרה של הנציגות), אינני סבור כי היה מקום, בעת קבלת ההחלטה בשנת 2012 לבצע את השיפוץ, לראות בהחלפת מכונות ההרמה לצרכי הגברת מהירות המעלית או בכלל, כדבר הדרוש לצורך החזקה תקינה של המכונות או של המעליות בכללותן, מה גם שהמומחה אישר בחוות דעתו כי כל התיקונים שנדרשו ביחס למכונות ההרמה נכללים בחוזה השירות המקיף של חברת אלקטרה.

115. לטענת הנציגות, יש לדחות את טענת מדירפ שלפיה היא לא עושה שימוש במעליות ומשכך אין לחייבה בהוצאות שיפוץ המעליות, שכן לטענת הנציגות, בבעלותה של מדירפ 22 חניות המצויות בקומת החניון 3-, שהגישה אליהן נעשית במסגרת המעליות מושא התביעה דנא, וכי ממילא שאלת השימוש אינה רלוונטית לחובת ההשתתפות בהוצאות החזקת הרכוש המשותף.

116. אכן, אין כל משמעות לשאלה האם מדירפ עושה שימוש אם לאו במעליות, שכן הלכה היא כי אף דיירי בניין שמנותקים לחלוטין מהמעלית הכללית ושלא נהנים ממנה כלל לצורך גישה לדירתם, מחויבים בתשלום ההחזקה של המעלית, היות שהיא משרתת את מרבית הדיירים



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 15-01-1574 נציגות הבית ברחוב הברזל 34 תל-אביב נ' מדירפ בע"מ

(ע"א (עליון) 238/83 נציגות הבית המשותף נ' פנחס וחיה מרכוס ואח' (פורסם בנבו, 24.11.86); עש"א (מחוזי-ת"א) 15660-04-12 נציגות הבית המשותף ברחוב ברודצקי 43, ת"א נ' ד.פ.ר.ס. בע"מ (פורסם בנבו, 2.9.13)). מעבר לכך, מר צ'אקיר הודה בחקירתו הנגדית (עמ' 34 ש' 2 – 10), כי למדירפ 22 חניות בקומה 3- של הבניין וכי הגישה לקומת החניות היא באמצעות אותן המעליות ששופצו ואשר באמצעותן עולים למשרדים בקומות העליונות. בהינתן עובדות אלה, נדמה כי סביר להניח שמדירפ או מי מטעמה (שוכרי היחידות שלה), עושים שימוש בפועל במעליות כדי להגיע לחניה התת קרקעית.

117. סוגיה נוספת שיש לתת עליה את הדעת היא הסוגיה שהתעוררה בעת חקירתו של מר גבע, ושבמהלכה נשאל העד ע"י ב"כ מדירפ שאלות אשר מהן השתמע לכאורה כי הנציגות לא שילמה מאומה בעד שיפוץ המעליות ולחילופין כי שולם עבור שיפוץ המעליות סכום נמוך יותר מסכום התביעה. ב"כ הנציגות התנגד לשאלות אלה בנימוק של הרחבת חזית, וכאשר ביקשתי מב"כ מדירפ שיפנה לסעיפים בכתב ההגנה שבהם נטענה הטענה הנ"ל, הפנה ב"כ מדירפ לסעיפים 31, 33, 35, 46, לכתב ההגנה המתוקן ואף לסעיפים בכתב ההגנה הראשון שהוגש עובר לתיקון (הגם שהוא איננו רלוונטי משעה שהוגש כתב הגנה מתוקן).

118. לאחר עיון בסעיפים שאליהם הפנה ב"כ מדירפ, נחה דעתי כי דין טענת הנציגות בדבר הרחבת חזית – להתקבל, שכן לא נטענה במסגרתם כל טענה בדבר אי תשלום החוב בעד שיפוץ המעליות או כי שולם סכום נמוך יותר ממה שנתבע, אלא כל שנטען במסגרת הסעיפים הנ"ל הן טענות בדבר אי הצגת הצעות המחיר שהתקבלו מחברות המעליות בפני הדיירים וכי לא סופק מידע בדבר מצבן של המעליות עובר לביצוע השיפוץ ולאחריו. גם טענתה של מדירפ שלפיה הנציגות היא זו אשר הרחיבה את חזית המריבה, בכך שהגישה את החשבוניות בעד השיפוץ רק בדיון ההוכחות, אין בה ממש היות שנושא התשלום בעד השיפוץ מעולם לא היה במחלוקת, כאמור, וצירוף החשבוניות כפי שנעשה, לא יכול לייצר למדירפ טענת הגנה שלא נטענה.

119. זאת ועוד, גם לגופו של עניין, אין מקום לקבל את טענתה של מדירפ, שלפיה הנציגות לא שילמה בעד שיפוץ המעליות או שילמה סכום נמוך יותר ממה שנתבע, שכן מדירפ עצמה טענה כי יש לקזז מעלות שיפוץ המעליות את עלות התקנת מערכת הנידוף, ובכך יש משום הכרה, דה פקטו, בסכום ששולם בעד שיפוץ המעליות ומכל מקום מדירפ מושתקת מלטעון היום אחרת. משכך, טענת מדירפ נדחית גם לגופו של עניין.

120. להשלמת התמונה, יצוין כי לטענת מדירפ, הואיל והנציגות הציגה חשבוניות המעידות על התחייבויות חוזיות כלפי חברת הניהול של הבניין (מולטיקו), אזי היה עליה לצרף את מולטיקו כתובעת נוספת.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1574-01-15 נציגות הבית ברחוב הברזל 34 תל-אביב נ' מדירפ בע"מ

121. דין הטענה להידחות. חברת הניהול אמונה על ביצוע הפעולות שעליהן מחליטים דיירי הבניין והיא בבחינת שלוחתם של נציגות הדיירים והדיירים עצמם, על כל המשתמע מכך, והדבר עולה גם מסיכום ישיבת הנציגות מיום 22.1.14 (נספח י"ג לתצהיר מר גבע) שבמסגרתה הסמיכה הנציגות את חברת הניהול להתקשר מטעמה בחוזה לשיפוץ המעליות מול אלקטרה: "מעליות: אורי: יש חוזה חתום ואישור היועץ לחוזה ולמפרט הטכני; מאושר למולטיקו לחתום על ההסכם להזמנת המעליות מול אלקטרה" (ההדגשה שלי – י"ד).

122. משכך, ברי כי אין לחברת הניהול מעמד של ממש בתביעה דנא, מה גם שמבחינה מהותית, יריבותה של מדירפ היא מול מי שנשא במקומה בתשלום חלקה בשיפוץ המעליות, בין אם חלקה של מדירפ שולם מתוך הקופה המשותפת – שעליה אמונה הנציגות, ובין אם נותר חוב מול חברת המעליות – אשר התקשרה עם הנציגות (באמצעות חברת הניהול) לביצוע השיפוץ במעליות. גם אם חברת הניהול שילמה את חלקה של מדירפ, הרי שהנציגות מחויבת לשלם לחברת הניהול סכום זה, כך שגם אם טרם עשתה כן, היא רשאית לתבוע את מדירפ על הסכום המדובר.

123. לבסוף, גם טענת מדירפ שלפיה הצעת המחיר שעליה המליצה אפיק מבוססת על קשריה של אפיק עם חברת אלקטרה – אין בה ממש, היות שהצעת המחיר של ישראלפוט (המתחרה של אלקטרה), הייתה גבוהה יותר, כך שבפועל נבחרה ההצעה הזולה ביותר מבין החלופות. כמו כן, לא ברור מהי טענתה של מדירפ כלפי הנציגות בהקשר זה, שכן הנציגות שכרה את שירותיה של אפיק, שהיא גורם מקצועי בתחום המעליות, נועצה עמה ופעלה בהתאם להמלצותיה ולא הוכח כי הנציגות התרשלה בכך שאימצה את המלצתה של אפיק לבחור באלקטרה לביצוע השיפוץ.

תוצאת תביעת הנציגות בנושא המעליות

124. במסגרת סיכומיה, טענה הנציגות כי המומחה שחק קבע כי 72% מהסכום (כולל מע"מ), הם שינויים שהיה הכרח לבצעם וכי סכום ע"ס 68,220 ₪ מסכום התביעה אושר על ידי המומחה.

125. בעניין זה, סבורני כי הנציגות נתפסה לכלל טעות. המומחה אישר כי הסכום מתוך השיפוץ שהוא מאשר כי היה דרוש להחזקה תקינה עמד על 640,000 ₪ לפני מע"מ. סכום זה בצירוף מע"מ בשיעור של 18% (שיעור המע"מ שחל במועד שבו שולמו מרבית התשלומים לאלקטרה, שאת חלקה של מדירפ בהם מבוקש לקבל בתביעה דנא, עומד על 755,200 ₪ ואילו חלקה של מדירפ ברכוש המשותף הוא 7.53%, כך שהסכום שאושר על ידי המומחה שחק, ביחס לחלקה של מדירפ, עומד על 56,866 ₪ ולא כפי שטענה הנציגות.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1574-01-15 נציגות הבית ברחוב הברזל 34 תל-אביב נ' מדירפ בע"מ

126. סיכומו של דבר, התביעה מתקבלת בחלקה, במובן זה שמדירפ תשלם לנציגות 56,866 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום הגשת התביעה ועד לתשלום בפועל.

תביעת מדירפ

127. ועתה לתביעתה של מדירפ. כזכור, במסגרת התביעה שכנגד, טענה מדירפ כי בעקבות שינויים בהיקף הפעילות המסחרית של שוכריה ביחידות המושכרות שבהן הופעלו מסעדות, ביקשה מדירפ לשפר את ההספק של המפוח הממוקם על גג הבניין בשטחים המשותפים ואשר תפקידו לינוק את הריחות והעשן שנוצרים בשל הבישול במסעדות.

128. ואולם, לטענת מדירפ, בקשתה נענתה בשלילה על ידי הנציגות ואף נמנעה גישתה של מדירפ לגג הבניין לשם עריכת השינויים המבוקשים, הגם שלטענתה של מדירפ, היועץ של הבניין, מר ירון שמאי, אישר לערוך את השינויים המבוקשים במערכת לשם הגדלת הספיקה ופתרון הבעיה.

129. משכך, לטענת מדירפ, לא נותרה לה ברירה אלא להתקין בשטח הנכס שלה מערכת נידוף חדשה מסוג "בוסטר", לשם שיפור הנידוף ביחידותיה, וכי בנסיבות אלה, על הקופה המשותפת לשאת בעלות התקנת הבוסטר, שכן הפתרון בדמות הבוסטר נועד להחליף את הפתרון בדמות השינויים במערכת היניקה שביקשה מדירפ לבצע, ואילו הייתה הנציגות מאפשרת למדירפ לבצע שינויים אלה במערכת הנ"ל המהווה רכוש משותף, אזי היה על הקופה המשותפת לשאת בעלויות ביצוע שינויים אלה, ולכן עליה לשאת בעלויות מימון הבוסטר.

130. לאחר שעיינתי בטענות הצדדים ובראיות שבתיק, נחה דעתי כי דין התביעה שכנגד להידחות.

131. במסגרת התביעה שכנגד, ביקשה מדירפ לייצר "סימטריה" עם התביעה שהגישה נגדה הנציגות, בכך שהשוותה את תביעתה של הנציגות לחייב את מדירפ להשתתף בהוצאות שיפוץ המעליות העולות כדי רכוש משותף, עם חובתה הנטענת של הנציגות להשתתף בהוצאות שהוציאה מדירפ בקשר עם המערכת שאחראית על היניקה שמהווה גם היא חלק מהרכוש משותף.

132. אולם, עיון מדוקדק מעלה כי לא מתקיימת סימטריה כאמור וכי אין מקום לחייב את הקופה המשותפת להשתתף בהוצאות שהוציאה מדירפ בגין רכישת הבוסטר. במה דברים אמורים?

133. ראשית, במסגרת תביעתה, טענה מדירפ כי "נוכח שינויים בהיקף פעילותם המסחרית של שוכרי התובעת שכנגד עלה הצורך בשדרוג מערכת המיזוג האווירי ומפוח היניקה, שכן זו לא עמדה עוד





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1574-01-15 נציגות הבית ברחוב הברזל 34 תל-אביב נ' מדירפ בע"מ

בעומס הנדרש והמצופה ונוכח האמור, החל להצטבר עשר רב במסעדת קינג ג'ורג' המופעלת באחת היחידות".

134. אותם "שינויים בהיקף פעילותם המסחרית של שוכרי התובעת שכנגד" הם למעשה הגדלת שטחי הבישול במסעדות (אשר יש קורלציה ביניהם לבין שטחי הנידוף הדרושים), ואשר לפי מר שמאי, עמדו בהתחלה על 8.5 מ"ר, בהמשך גדלו לכדי 10 מ"ר לשלוש המסעדות, ולבסוף, לטענתו של מר שמאי, התברר לו כי שטח הנידוף במסעדת "קינג ג'ורג'" לבדה עמד על כ-10 מ"ר, כך ששטח הנידוף בשלוש המסעדות יחד עמד על כ-13.82 מ"ר (סעיף 11-22 לתצהירו של מר שמאי).

135. כלומר, הגדלת שטחי הבישול, כאמור, הצריכה למעשה את הגדלת שטחי הנידוף בהתאמה, ולשם כך נדרש היה לערוך שינויים במערכת מיזוג האוויר, היינו במפוח, לשם הגדלת הספיקה. ואולם, עד להגדלת שטחי הבישול והנידוף, לא היה כל צורך בעריכת שינויים במערכת מיזוג האוויר והמפוח, שכן לטענת הנציגות, המערכת הייתה תקינה ופעלה כדבעי עובר להגדלת שטחי הבישול והנידוף (סעיפים 18 ו-27 לתצהירו של מר שמאי; סעיף 10 לסיכומי הנציגות; פרוט' 17.4.18, עמ' 28, ש' 22).

136. טענה זו לא נסתרה ואף לא נטען אחרת ע"י מדירפ; אדרבא, מדירפ טענה כי בגלל השינוי בצרכים של שוכריה (הגדלת שטחי הבישול) – עלה הצורך לשדרג את המערכת.

137. במילים אחרות, השינויים שביקשה מדירפ לבצע במערכת, אשר אין חולק כי מהווה רכוש משותף, ושבגינם עותרת היא לחייב את הקופה המשותפת להשתתף בעלותם, הם אנם שינויים אשר דרושים "להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג", כלשון סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, שכן, כאמור, מערכת מיזוג האוויר הייתה תקינה ושמישה, ולדבריו של מר שמאי, אף היה מנוע רזרבי למפוח "בשביל להבטיח שהמערכת תעבוד כל הזמן" (פרוט' 17.4.18, עמ' 16, ש' 14-18).

138. כמו כן, מדירפ אף לא טענה כי מערכת מיזוג האוויר הצריכה ביצוע תיקון או שיפוץ משום שהיא הייתה מיושנת, ולמעשה, ה"תיקון" אשר ביקשה מדירפ לבצע איננו תיקון, כי אם שדרוג של מערכת מיזוג האוויר אשר נועד לענות על צרכיהם החדשים של מדירפ ושוכריה, וכלשונה "שינויים בהיקף פעילותם המסחרית של שוכרי התובעת שכנגד".

139. משכך, הואיל ואין מדובר בהוצאות הדרושות לשם החזקתה התקינה של מערכת מיזוג האוויר, הרי שעל מנת לבצע שינויים או שדרוג החורגים מ"החזקה תקינה" של המערכת, דרושה



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1574-01-15 נציגות הבית ברחוב הברזל 34 תל-אביב נ' מדירפ בע"מ

הסכמתם של יתר בעלי הדירות, בהתאם לסעיף 58(א) לחוק המקרקעין, ומשעה שהסכמה כזו לא ניתנה, אין מקום לחייב את הנציגות לשאת בעלויות הבוסטר שרכשה מדירפ.

140. למעלה מן הדרוש אציין כי הנציגות הפנתה במסגרת סיכומיה לרע"א 4984/17 שמעון חיים נ' נציגות הבית המשותף סוקולוב 48 קרית אתא (פורסם בנבו, 14.12.17) (להלן: "עניין חיים").

141. במסגרת ההחלטה בעניין חיים, התווה כב' השופט נ' הנדל את אמות המידה למתן שיפוי לדייר אשר הוציא מכיסו הוצאות לצורך תיקון ליקוי ברכוש המשותף וקבע שורה של תנאים בעניין זה.

142. בהינתן כי התנאי הראשון שקבע בית המשפט בעניין חיים הנ"ל ואשר הנו התנאי העיקרי למעשה - כי מדובר בליקוי ברכוש משותף ועל כן מוטל על נציגות הבית המשותף לתקנו על חשבונה - לא מתקיים במקרה דנא, כפי שפורט ונומק בהרחבה בפסק הדין לעיל, אין צורך לדון בשאלה האם התנאים הנוספים מתקיימים אם לאו. במאמר מוסגר אציין כי הנציגות גם לא העלתה כטענת הגנה בכתבי הטענות שלה, את מרבית הטענות הגלומות בתנאים הנוספים המדוברים.

143. זאת ועוד, לטענת מדירפ, היועץ של הבניין, מר ירון שמאי, התיר לה לערוך את השינויים אשר היא ביקשה לערוך במערכת מיזוג האוויר ואולם הנציגות סיכלה זאת בחוסר תום לב וכחלק ממגמתה לנהוג בביריונות כלפי "דיירי המיעוט" בבניין.

144. דין הטענה להידחות. ראשית, מתצהירו של מר שמאי עולה כי עוד בחודש ספטמבר 2005, לאחר ששטח הבישול והנידוף במסעדות גדל לכדי 10 מ"ר, אישר את הגדלת הספיקה של המערכת לכדי CFM12,000 (הגדלה של 20%) (סעיפים 16-17 לתצהירו של מר שמאי), ואכן הוגדלה הספיקה כאמור, ללא התנגדות מצדה של הנציגות.

145. ואולם, כפי שפורט בפרק הרקע, בשנת 2014 פנתה מסעדת "קינג ג'ורג'", אשר שכרה יחידה ממדירפ, לחברת "ארמה את בנט הנדסה" לקבלת חוות דעת והצעת מחיר לתיקון מערכת הנידוף בשל הגדלת שטחי הבישול ואירוע הצטברות העשן שתואר לעיל, וביום 5.8.14 שלח לה מר שי ארמה מכתב ובו פירט את השינויים שלדעתו נדרש לבצע בתוך המסעדה וכן על גג הבניין (נספח ב' לתצהירו של מר שמאי).

146. בהמשך לכך, ביום 14.10.14, שלח מר ארמה מכתב למר צ'אקיר (נספח 2 לכתב ההגנה) ובמסגרתו כתב, בין היתר, כך: "1. נקראנו על ידכם לבדיקת מערכות נידוף קיימות שאינן יונקות



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1574-01-15 נציגות הבית ברחוב הברזל 34 תל-אביב נ' מדירפ בע"מ

כראוי מ-3 מסעדות במתחם, בנוסף התייעצנו עם ירון מהנדס מחברת 'יובלים' אשר מכיר את המערכת. 2. לאחר התייעצות איתו הבנו שיש מפוח יניקה אשר יונק CFM12,000 וירון מסכים שנגדיל ב-15% לא יותר את מפוח היניקה. 3. לאחר בדיקה בשטח, יש לנו כ-10 מ"ר שטח פני נידוף על פני 3 המסעדות הקיימות. 4. אנו צריכים על מנת לשפר את היניקה להחליף את המפוח הקיים למפוח בספיקה של CFM14,000. 5. אנו מבקשים את אישורו של ירון להחלפת המפוח...; 6. בנוסף אנו נתקין ווסת תדר ונוכל לשלוט על כמות היניקה (שלא תעלה מעל CFM14,000)."

147. על גבי מכתב זה, השיב מר שמאי כי: "אפשר לנסות את זה, אם יפתור את הבעיה טוב אם לא תידרש עבודה ע"פ כל התקנים".

148. משכך, לטענת מדירפ, אישר מר שמאי להגדיל את ספיקת המפוח לכדי CFM14,000 וכן אישר להתקין וסת אשר יאפשר לחזור לספיקה נמוכה יותר, אולם הנציגות סיכלה זאת מסיבות שאינן ענייניות ובחוסר תום לב, תוך התעלמות מצרכי הרכוש המשותף ותוך עושק המיעוט.

149. אלא שבמסגרת חקירתו הנגדית, הסביר מר שמאי כי אישר למדירפ להגדיל את ספיקת המפוח הקיים לכדי CFM14,000 לשלוש המסעדות יחד, בהתאם לאמור במכתב מיום 14.10.14 ("יש לנו כ-10 מ"ר שטח פני נידוף על פני 3 המסעדות הקיימות"), ואולם לטענתו התברר לו מאוחר יותר כי מדירפ ביקשה להגדיל את הספיקה לכדי CFM14,000 עבור מסעדת "קניג ג'ורג'י" בלבד ולא עבור שלוש המסעדות גם יחד כפי שסבר, ועל כן, לא אישר את ביצוע השינויים: "...לא אישרתי את מה שהם רצו לעשות הלאה. מה שאישרתי פה זה להתקין משנה מהירות על המנוע הקיים או אפילו להגדיל אותו כדי לקבל ספיקה כוללת לכל הבניין, לכל 3 המסעדות של 14,000 סי אף אם לכל השלוש" (פרוט' 17.4.18, עמ' 17, ש' 3-1); "במסמך שהסכמתי עליו הסכמתי להגדיל ל-14,000 סי אף אם לכולם ביחד. בין לבין התקשר אליי שי ארמה ואומר לי, לא, אנחנו רוצים ה-14,000 סי אף אם רק לקניג ג'ורג'י ופה עצרתי את הסיפור" (פרוט' 17.4.18, עמ' 17-15).

150. כמו כן, הסביר מר שמאי כי הסיבה לאי הסכמתו להגדיל את הספיקה ל-CFM 14,000 רק למסעדה אחת היא בכך שאם היה מאשר זאת, אזי היה צורך בספיקה של CFM17,000 לשלוש המסעדות יחד וכי "לא צריך להיות גאון ש-17,000 זה מהירות עצומה בתעלה. זה כמו לנסוע על 60 קמ"ש עם חלון פתוח" (פרוט' 17.4.18, עמ' 18, ש' 11-12), שכן מהירות כזו יוצרת שריקה קבועה בתעלה המותקנת לאורך הבניין כולו, כך שכל דיירי הבניין היו סובלים מרעש זה לאורך מרבית שעות היממה וכי זהו מצב בלתי סביר (סעיף 26 לתצהירו של מר שמאי).

151. זה המקום לציין כי עדותו של מר שמאי מקובלת עלי והיא לא נסתרה. זאת ועוד, אני ער לכך שבמסגרת תצהירו, הצהיר מר שמאי (בסעיף 22), כי הבקשה להגדלת הספיקה לכדי CFM 17,000



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1574-01-15 נציגות הבית ברחוב הברזל 34 תל-אביב נ' מדירפ בע"מ

cfm, התבררה לו כאשר קיבל את הצעת המחיר של מר ארמה, אולם במסגרת חקירתו הנגדית, העיד כי הבין זאת במסגרת שיחה טלפונית שערך עם מר ארמה.

152. סבורני כי אין מדובר בסתירה משמעותית וממילא אין בסתירה זו כדי להעלות או להוריד מבחינת התוצאה הסופית של פסק הדין, שהרי ממילא מר שמאי איננו מוסמך להחליט על ביצוע שינויים כאלה ואחרים במערכת מיזוג האוויר, אלא תפקידו הוא לייעץ לנציגות בהיבט הטכני של תחזוקת המערכות, לרבות בדבר היתכנות ביצוע שינויים במערכת, אך ההחלטה בדבר עריכת שינויים צריכה להתקבל במסגרת מוסדות הבית המשותף.

153. משכך, אין נפקא מינה אם מר שמאי היה "מאשר" את ביצוע השינוי, שכן אישור זה הוא בבחינת אישור לשאלה האם אפשרי לערוך את השינויים המבוקשים במערכת, ולא אישור לבצע את השינויים, שכן ברי כי הסמכות להחליט על ביצוע בפועל של שינויים ברכוש המשותף אינה מוקנית ליועץ כזה או אחר אלא לבעלי הזכויות, וכפי שציין מר גבע בצדק במסגרת עדותו: "ירון יכול לבוא ולהגיד שמבחינה טכני (צ"ל טכנית – י"ד) אפשר לשים גם 14 (הכוונה ל-14,000 cfm – י"ד) אבל מי משלם עבור זה ירון לא קובע" (פרוט' 17.4.18, עמ' 28, ש' 14-13).

154. לא זו אף זו, לטענת הנציגות, מדירפ כלל לא הוכיחה כי היא הייתה זו שנשאה בתשלום עבור הבוסטר ולא השוכרת שלה. מנגד, השיבה מדירפ כי היא ויתרה לשוכרת שלה על דמי שכירות לתקופה של חודשיים ועשתה כן כ"מתנדבת" ולא מכוח חובה חוזית כלשהי.

155. לאחר עיון, דין טענת הנציגות להתקבל. במסגרת סעיף 11 לתצהירו, טען מר צ'אקיר כי מדירפ נאלצה למצוא פתרון חלופי בדמות הבוסטר שהותקן במסעדה "אשר מומן ע"י החברה", ובמסגרת חקירתו הנגדית, העיד מר צ'אקיר כי מימון הבוסטר נעשה על דרך ויתור על דמי שכירות לתקופה של חודשיים: "לא שילמתי ישירות לבעל המקצוע שעשה את זה, אני קיזזתי את הסכום... המסעדה שילמה באופן ישיר ואני קיזזתי שני דמי שכירות שמהוות את אותו הסכום. כך שלמעשה אני שילמתי על זה כי וויתרתי על חודשיים" (פרוט' 17.4.18, עמ' 35, ש' 13-11).

156. ואולם, לאחר עיון, עולה כי טענה זו לא הוכחה. מדירפ לא הציגה כל אסמכתא בדבר הוויתור על דמי השכירות הנ"ל לשוכרת, למשל על דרך של הבאת פנקסי החשבונות שלה, ואף לא זימנה לעדות את השוכר אשר יכול היה לשפוך אור על עניין זה.

157. יתרה מכך, מדירפ כלל לא ציינה מה היה גובה דמי השכירות ששילם לה השוכר ואף בהסכם השכירות שהוגש על ידי הנציגות במסגרת דיון ההוכחות (סומן ת/3), דמי השכירות מושרים



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1574-01-15 נציגות הבית ברחוב הברזל 34 תל-אביב נ' מדירפ בע"מ

ולא ניתן לדעת את סכומם. משכך, כיצד ניתן לקבוע כי בויתור על דמי השכירות לתקופה בת חודשיים, אכן נשאה מדירפ בעלות מימון הבוסטר? לא ברור.

158. על כן, משעה שלא הוכח שיעור דמי השכירות ולא הוכח שמדירפ ויתרה על דמי השכירות (יהא גובהם אשר יהא), הרי שדין תביעת מדירפ להידחות גם לו הייתי מגיע למסקנה כי באופן עקרוני היה מקום להיעתר לבקשתה להגברת ההספק של מערכת היניקה על הגג על חשבון הקופה המשותפת של כלל דיירי הבניין.

159. לנוכח כל האמור לעיל, גם ברור שיש לדחות את ראש הנזק הנוסף שתבעה מדירפ בתביעתה שעניינו פיצוי ע"ס 5,000 ₪ בגין עגמת הנפש וזאת משלא נמצא כי הנציגות התנהלה שלא כדין בעניין המפורח.

160. בנוסף, כבר נקבע כי, פיצויים בעד נזק לא ממוני, דרך כלל, לא ייפסקו לתאגיד שכן, אין הוא מסוגל לסבול נזק נפשי. (ע"א (עליון) 8588/06 דוד דלג'ו ואח' נ' אכ"א לפיתוח בע"מ ואח' (פורסם בנבו, 11.11.10)); ואולם הדבר לא נעשה בענייננו.

סוף דבר

161. סיכומו של דבר, התביעה שהגישה הנציגות נגד מדירפ מתקבלת בחלקה, כמפורט לעיל; מדירפ תשלם לנציגות סכום כספי ע"ס 56,866 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום הגשת התביעה ועד לתשלום בפועל. התביעה שכנגד שהגישה מדירפ נדחית במלואה.

162. בהינתן שמדירפ הסכימה, עוד לפני ההליכים המשפטיים, לשלם לנציגות 43,655 ₪ (ואף שלחה המחאה בגין סכום זה), שאינו רחוק מאוד מתוצאת פסק הדין (אמנם הסכום שהוצע בזמנו נבע מתשלום חלקה של מדירפ בגין מלוא הוצאות השיפוץ של המעלית בהפחתת עלויות הבוסטר שהתקינה ולא מחיוב חלקי של מדירפ על הוצאות המעלית ודחיית בקשתה להשתתפות בבוסטר), אני סבור כי מן הדין לחייב את מדירפ לשלם לנציגות הוצאות חלקיות, אותן אני מעמיד על 60% מסכומי האגרה ששולמו על ידי הנציגות וכן שכ"ט עו"ד בסך של 7,500 ₪. בשאר הוצאות שהיו לצדדים, כל צד יישא בהוצאותיו.

ניתן היום, ה' כסלו תשע"ט, 13 נובמבר 2018, בלשכתנו.





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1574-01-15 נציגות הבית ברחוב הברזל 34 תל-אביב נ' מדירפ בע"מ

יאיר דלוגין, שופט

