

מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 514/10

בפני המפקח על רישום מקרקעין
תל אביב

התובעת: נציגות הבית המשותף מרחוב מגידו 6 תל אביב
ע"י ב"כ עוה"ד אשר כהנא
מרחוב ויצמן 2 תל אביב

נ ג ד

הנתבעים: 1. רון דראל ת.ז. 054761499
2. רחל דראל ת.ז. 056200462
ע"י ב"כ עוה"ד אילן שרון
מרחוב העמל 38 רעננה

פסק דין

מבוא

הסכסוך דנן עניינו בבית המשותף אשר ברחוב מגידו 6 תל אביב הבנוי על חלקה 34 בגוש 6952 (להלן: "הבית").

הבית נרשם כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים ועל ניהולו חל תקנון מוסכם.

התובעת הינה נציגות הבית.

הנתבעים הינם הבעלים של דירה בבית בשטח של 96 מ"ר הידועה כתת חלקה 8.

טענות התובעת בתמצית הן כי ביום 15.10.09 החליטו בעלי הדירות לבצע שיפוץ בבית בעזרת חברת עזרה וביצרון ובהתאם נחתם ביום 11.04.10 הסכם לביצוע עבודות השיפוץ בסך של 315,000 ₪. הנתבעים הסכימו לשיפוץ ואף שילמו את חלקם בו בסך של 45,000 ₪. במהלך ביצוע העבודות נתגלה כי נדרשות עבודות חיזוק נוספות למעקה הגג, חדר המדרגות וחדר הכביסה. ביום 01.08.10 התקבלה החלטה של בעלי הדירות להסמיך את נציגות הבית לקבל החלטות בנוגע לשיפוץ לרבות הוספה, ביטול ושינוי עבודות, ובהתאם נחתם חוזה לביצוע עבודות נוספות אשר כללו עבודות שהצורך לבצעם נתגלה במהלך ביצוע השיפוץ כאמור וגם עבודות שנכללו כבר בהצעת המחיר המקורית (שאושרה גם על ידי הנתבעים) והורדו בתחילה. חלקם של הנתבעים בעבודות הנוספות הינו בסך של 24,393 ₪ אולם הם סרבו לשאת בתשלום זה.

הנתבעים טוענים כי לא ניתנה הסכמה של בעלי הדירות לשיפוץ כללי וגורף של הבית אלא היתה אך הסכמה לביצוע עבודות שנדרשו בהתאם להודעת מדור מבנים מסוכנים של עיריית תל אביב.

בעלי הדירות, לרבות הנתבעים, אישרו את העבודות כפי שנחתמו בחוזה עם הקבלן ואף שילמו את חלקם בהם. אולם, את העבודות הנוספות הם לא אישרו והן בוצעו חרף התנגדותם. לטענת הנתבעים, האסיפה מיום 01.08.10 איננה חוקית מאחר ולא זומנה כדין והיה בה רוב קנוי לתובעת וזאת משום ש- 5 מתוך 8 בעלי דירות בבית משלמים עבור השיפוץ באמצעות ה"ה קוק. זאת ועוד. בני הזוג קוק ניהלו את הליך השיפוץ בחוסר שקיפות, מבלי לשתף את בעלי הדירות ותוך קבלת החלטות עצמיות ללא סמכות כדין. הנתבעים אינם מתנגדים לחיזוק מעקה הגג ותקרת חדר המדרגות אולם הם מתנגדים לעבודות לחיזוק חדר הכביסה, שכן, ניתן היה להורסו ולחסוך את הממון הרב הכרוך בשיקומו, במיוחד כאשר מטרת השיקום היא לטובת סיפוח החדר לדירת משפחת קוק. הגבהת מעקה הגג וביצוע שליכט אקרילי לא עלה להצבעת בעלי הדירות וממילא לא אושר באסיפה כדין. הנתבעים מתנגדים להגבהת המעקה שהינה מיותרת, חוסמת את הנוף ופוגעת בהם, בעלי דירת הגג, הנהנים בפוטנציה מהגג. לטענת הנתבעים ניתן היה להגביה את מעקה הגג באמצעים אסתטיים יותר ובהסכמת כל בעלי הדירות. כנ"ל העבודות לביצוע שליכט אקרילי, ליצירת רמפה בכניסה לבית וליציקת בטון בגג, הן עבודות מיותרות שאינן מהוות החזקה תקינה אלא שיפור חזותו והעלאת רמתו של הבית וממילא צריך היה לדון לגביהן ולאשר אותן מראש.

בדיון מיום 17.01.11 הסכימו הנתבעים כי ינתן פסק דין חלקי בכל הקשור לתשלום חלקם בעבודות להרחבת לובי הכניסה בסך של 58,574 ₪. בהתאם ניתן פסק דין חלקי המחייב את הנתבעים בתשלום הסך של 8,368 ₪ בהקשר זה.

ביום 25.05.11 נערכה ישיבת הוכחות במסגרתה העיד מר אייל קוק מטעם התובעת וכן העידו הנתבע 1 – רון דראל, וכן הגב' בלהה קלישר ברנר מטעם הנתבעים.

הצדדים סיכמו את טענותיהם בכתב.

דיון

למעשה, אין מחלוקת בין הצדדים כי נדרשו עבודות שיפוץ בבית. הנתבעים גם שילמו את החלק הארי מתוך חלקם בעלות כלל עבודות השיפוצים.

המחלוקת בהליך דנן נסובה סביב העבודות הנוספות אשר בוצעו בבית לאחר חתימת ההסכם לביצוע העבודות עם הקבלן.

לאחר שניתן פסק דין חלקי בנוגע לעלות העבודות להרחבת הלובי נותרו במחלוקת 5 רכיבים בעבודות:

עבודות בגג הבית – חיזוק תקרת חדר הכביסה, הוספת עמודים לחדר המדרגות, חיזוק והגבהת מעקה הגג.

שליכט אקרילי – ביצוע שליכט אקרילי חיצוני חלף שפריץ.

צנרת מים – החלפת צנרת המים לכל דירה משעון המים.

פיתוח החצר – התקנת רמפה וריצוף.

איטום הגג- ביצוע שכבת בטון מתחת לאיטום.

נבחן עתה את נקודות המחלוקת שבין הצדדים.

עבודות בגג הבית

בכלל העבודות כאמור נכללו עבודות לחיזוק תקרת חדר הכביסה, הוספת עמודים לחדר המדרגות וחיזוק והגבהת המעקה.

בכתב ההגנה טוענים הנתבעים כי "לא קיימת התנגדות עקרונית מצד הנתבעים לביצוע חלקן של העבודות הנוספות, שהן עבודות חיזוק מעקה הגג וחיזוק תקרת חדר המדרגות" (סעיף 34 לכתב ההגנה).

משכך, הודו, למעשה, הנתבעים בחינניותן של העבודות האמורות. אין גם כל טענה בנוגע לעלויות אותן העבודות.

גם בכל הקשור לחיזוק תקרת חדר הכביסה אין הנתבעים, למעשה, חולקים על הצורך בביצוע העבודות.

טענתם המרכזית של הנתבעים בהקשר זה היא כי זול ויעיל יותר לבעלי הדירות להרוס את חדר הכביסה מאשר לתקנו (עמוד 18 שורות 12-14). מן האמור עולה כי הנתבעים מודים, למעשה, בצורך בביצוע עבודות לתיקון חדר הכביסה. כך גם עולה במפורש מכתב ההגנה "הנתבעים אינם מתנגדים כי ... לחילופין יבוצעו עבודות החיזוק בחדר הכביסה ככל שתינתן החלטה חוקית כי חדר הכביסה יישאר רכוש משותף" (סעיף 34 לכתב התביעה).

היות ואין מחלוקת כי חדר הכביסה היה ועודנו רכוש משותף (עמוד 22 שורה 3 ועמוד 27 שורות 3-9) ואין מחלוקת כאמור כי נדרשו עבודות לתיקון חדר הכביסה, הרי שעבודות אלו הן בגדר החזקה תקינה של הרכוש המשותף.

בכל הקשור לטענת הנתבעים בדבר חלופת הריסת חדר הכביסה, הרי שהחלטה שכזו ודאי שאיננה כלולה במסגרת החזקה תקינה של הרכוש המשותף, המחייבת שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבניה. החלטה שכזו מחייבת את קבלת הסכמת כל בעלי הדירות ולא נטען, וממילא לא הוכח, כי הצעה כזו הועלתה להחלטת בעלי הדירות או אושרה על ידם.

וידוגש, גם העדה מטעם הנתבעים – גב' קלישר, מאשרת את חיוניותם של העבודות בחדר הכביסה – "ש.ת. אני קיבלתי את המכתבים של העירייה על המבנה המסוכן. ש.ת. המבנה לא מסוכן. ש.ת. המבנה בגג אליו מתייחסים זה חדר הכביסה הוא רכוש משותף" (עמוד 25 שורות 27-29) ובהמשך "היה צריך לתקן את מה שהתפורר בחדר הכביסה" (עמוד 26 שורה 8).

בכל הקשור להגבהת מעקה הגג טענת הנתבעים היא כי אין המדובר בעבודה הנדרשת לשם החזקה תקינה של הרכוש המשותף – העבודה יקרה ומיותרת, תפריע ותחסום את הנוף וניתן היה לבצע אותה באמצעים זולים ואסתטיים יותר. מכל מקום צריך היה לקבל את הסכמת בעלי הדירות כולם לשם ביצועה.

סעיף 58 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן: "חוק המקרקעין") הקובע כי "בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחוייבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג".

ובהמשך קובע הסעיף – "לענין זה 'החזקה תקינה' – שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבניה, לרבות שיפורים שבוצעו בו לאחר מכן בהסכמת בעלי הדירות".

לפיכך, ככל שהעבודה להגבהת מעקה הגג הינה בגדר "החזקה תקינה", הרי שניתן לחייב גם בעל דירה שלא הסכים לביצוע העבודות לשאת בחלקו היחסי בגין עבודות אלו. ככל שאין המדובר ב"החזקה תקינה", הרי, שללא הסכמת אותו בעל דירה, לא ניתן לחייבו בעלות אותן עבודות (לאור הוראות סעיף 12 לתקנון המצוי).

ההלכה בנוגע למשמעות "החזקה תקינה" בוחנת מונח זה בתנאי המקום והזמן.

ברע"א 7112/93 צודלר בתיה ואח' נ' יוסף שרה ואח' פ"ד מח (5) 550, מוסבר עקרון זה היטב מפי כבוד השופט חשין בקובעו:

"בתים שבונים בימינו אינם כבתים שבנו בעבר, והרי החיים אינם עומדים על עומדם אלא מתגלגלים הם וזורמים כל העת... הביטוי "להקים את הבית מחדש" אינו כובל אותנו בשלשלאות אל מסגרתו המדויקת של הבית המקורי- אבן תחת אבן, חלון תחת חלון, דלת תחת דלת... השאלה איננה אלא שאלה של מידה, על פי רוחו של ההסדר. ניתן ללמוד לענייננו היקש מדרכי פירוש של חוק: ומה חוק (בוודאי כך ביטוי מסגרת) תחומיו יימלאו תוכן ברוח שינויי הזמן והמקום- קליפתו תישאר כשהייתה ותוכו יכול שישתנה מעת לעת..."

לפיכך, אין הכוונה בהגדרת "החזקה תקינה" לקבע את "מסגרתו המקורית של הבית" (ר' גם ע"א ת"א 2329/03 פלקון נ' נציגות הבית המשותף (פורסם בנבו)).

כך גם בע"א (ירושלים) 4329/03 עדנה וינברגר ואח' נ' נציגות הבית המשותף ברח' אוטישקין 21 ירושלים תק-מח 2004 (1) 7499 פוסק כבוד השופט דרורי כי:

"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 ... סבור אני, כי אכן 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. 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 חיצונית עם אינטרקום, מטעמי ביטחון, אף שדבר זה לא היה בעבר, יחייב הדבר גם את בעלי דירות המיעוט. אין לאפשר לבעלי דירות אלה הטלת וטו על הוצאה מסוג זה או העמסת ההוצאה רק על מי שהצביע בחיוב באותה אסיפה כללית" (ההדגשות שלי, א.ס.).

לטענת התובעת העבודות להגבהת המעקה נדרשו מנימוקים בטיחותיים – "יש היתר שיפוץ ועבודות המעקה מבחינת גובה היה בנוי עד לגובה של 75 ס"מ שזה מגיע מתחת לקו המותניים בגובה משפחת דראל עושה מנגל ל50 איש ובסוכות עושים סוכה על הגג וילידים עולים והמחשבה שלנו הייתה להעלות את המעקה לגובה בטיחותי שתואם את תקנות התכנון והבניה גם בהיתר הבניה המעקה מסומן בגובה של 1.1 מטר ולא 75 ס"מ ואפשר לראות את זה בחלופת מייל ששלחתי זה מה שעונה המהנדס המפקח מטעם עזרה וביצרון שרחל דראל שואלת אותו על המעקה. המעקה

הוגבה מטעמי בטיחות ומטעמי חירוק. לפני האסיפה שלחתי מייל לבעלי הדירות האם הם בעד או נגד לכל אחד הסעיפים בנפרד גובה המעקה ושליכט אקרילי אני מצרף את התשובות" (עמוד 9 שורות 23-29).

לחירוק הטענה הוגש גם מכתב מר נתן שירר – סגן מנהל מחלקת פקוח על הבניה בעיריית תל אביב מיום 15.06.10 לפיו "במקום מבצעים עבודות שיפוץ של כל הבניין, לפי היתר לשיפוץ, כולל חירוק והגבהת מעקה עד לגובה בטיחותי" (מוצג ת/5) (ההדגשה שלי, א.ס.).

עדות זו של מר קוק ומכתבו של מר שירר לא נסתרו על ידי הנתבעים בדבר.

הגבהת המעקה גם אושרה על ידי רוב של בעלי הדירות בבית (עמוד 15 שורות 4-5).

אומנם, לא התקיימה אסיפת בעלי דירות לשם אישור ביצוע העבודה. אולם, הוכח בפני כי נתקיים דיון ענייני ופתוח בין בעלי הדירות באמצעות הצבעה בדואר אלקטרוני (מוצג ת/6). הוכח בפני גם כי ההתכתבות בדואר אלקטרוני בכל הקשור לשיפוץ הבית היתה דרך נהוגה ומקובלת, לרבות על ידי הנתבעים (מוצגים ת/1 עד ת/4 ו-נ/1). כך גם עולה מעדות הגב' קלישר (עמוד 24 שורה 29).

הנתבעים הכירו, אם כן, בהסדר, על פיו נהגו גם הם, לפיו מו"מ וקבלת החלטות בנוגע להליכי השיפוץ מתנהלים גם באמצעות הדואר האלקטרוני. אין הם יכולים לטעון עתה כי הסדר זה הפך, באחת, לבלתי חוקי, עקב המחלוקת שבינם לבין הנציגות בנוגע לעבודות מסוימות ברכוש המשותף. יש בכך התנהגות העומדת בניגוד לחובת הנתבעים לנהוג בהגינות ובתום לב (ראה בענין זה [ע"א 2896/90 טרוצקי ואח' נ. דיין ואח' פ"ד מ"ו \(5\), 454](#)).

וידוגש, הנתבעים לא טענו בדבר אי חוקיות ההצבעה בדואר אלקטרוני כאמור במועד שנערכה, וממילא גם לא דרשו כינוסה של אסיפה. למעשה, ההפך הוא הנכון. ממוצג ת/3 עולה כי הנתבעים הסכימו לנהוג האמור ואמורים היו למסור את תשובתם להצבעה "עד יום א'". ממוצג ת/3 עולה עוד כי הנתבעים אף העלו את הסתייגותיהם בנוגע להגבהת המעקה המתוכננת, לרבות, חיוניות העבודות, עלותן והתכנון לביצוע. הסתייגויות אלו הועברו לבעלי הדירות בחלופת דואר אלקטרוני, ואף על פי כן אישרו הם את העבודות כפי שהוצעו על ידי הנציגות דווקא.

זאת ועוד. למעשה, מכתב ההגנה של הנתבעים עולה כי, לכאורה, מסכימים הם עם הצורך בביצוע ההגבהה הבטיחותית ועיקר המחלוקת היא בדבר דרך ביצוע ההגבהה (סעיף 36 לכתב ההגנה). כך גם עולה ממוצג ת/3 בו נטען על ידי הנתבעים כי יש צורך בהגבהת המעקה רק כאשר נעשה שימוש בגג. דא עקא, אין מחלוקת כי על הגג חדר כביסה המהווה רכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות. הוכח גם כי הנתבעים עושים שימוש בגג (עמוד 23 שורה 11). כך גם הגב' קלישר מעידה כי היא רוצה לעשות שימוש ברכוש המשותף בגג (עמוד 27 שורות 5-7).

גם לא עלה בידי הנתבעים להוכיח את טענתם כי ניתן היה לבצע את ההגבהה בדרך אחרת או את עלותה של אותה דרך חלופית או את הסכמת בעלי הדירות האחרים לצורת ביצוע העבודה המוצעת על ידם.

טענת הנתבעים בדבר אי כינוסה של אסיפה איננה יכולה לעמוד גם משעה שרוב של 5 מתוך 8 בעלי הדירות בבית אישר את ביצוע העבודה (באמצעות הצבעה בדואר אלקטרוני כאמור) ורוב מוחלט של 7 מתוך 8 בעלי דירות אף שילם את חלקו בה. תשלום כאמור מהווה מעין הסכמה ממונית

בהיותו גם אשורר בדיעבד של ההחלטה לביצוע השיפוץ על פי פרטיו הקונקרטיים והעלויות הפרטניות.

באישורו כאמור יש כדי לרפא, ממילא, את הפגם הנטען באי כינוסה של אסיפה כללית, וזאת במיוחד כאשר הנתבעים לא נקטו בכל הליך בדרישה לכינוס אסיפה (לפני אישור העבודות בדואר אלקטרוני) או בהליך לביטול ההחלטה לאחר שנתקבלה (ע"א (מחוזי ת"א) 1350/06 דן סלע נכסים (1996) בע"מ ואח' נ' ניהול בית גבר (99) בע"מ ואח' (פורסם בנבו)).

לא סביר בעיני כי כל בעלי הדירות בבית, למעט הנתבעים, סברו שיש מקום לביצוע העבודות האמורות ובדרך שבה בוצעו וגם שילמו את חלקם בהן, כאשר לא היה כל צורך לבצען או שניתן היה לבצען אחרת או בעלות זולה יותר.

ובהקשר זה יודגש, הטענה כי משפחת קוק מימנה את השיפוץ עבור בעלי זכויות אחרים על פי הסכם שבניהם אין בה לסייע לנתבעים בהקשר זה. משלא הוצג כל אינטרס פרטני של משפחת קוק דווקא לביצוע עבודות הגבהת המעקה, בדרך שבה בוצעה, הרי שיש באמור אך לחזק את המסקנה כי העבודה שבוצעה ועלותה היתה סבירה.

טבעם של דברים הוא שבבית משותף ישנה דינמיקה של התנהלות בנוגע לרכוש המשותף. יש לרוב כאלו מבעלי הדירות אשר רוצים שיפוץ נרחב יותר ויש כאלו הרוצים שיפוץ נרחב פחות. יש גם כאלו המתנגדים לחלוטין לכל שיפוץ שהוא.

במקרה דנן הנתבעים נותרו לבדם בסירובם לשלם עבור עבודת הגבהת המעקה, כאשר בעלי הדירות האחרים (לרבות הגב' קלישר) הסכימו, אישרו ושילמו עבור העבודות (עמוד 11 שורה 21). יש בכך להוות משקל משמעותי בהכרעה כאמור כי העבודות הנ"ל נדרשו להחזקתו התקינה של הבית.

ויודגש, טענות בדבר העדר חובת השתתפות בהוצאות אינן מתקבלות בקלות רבה בשל הפגיעה האינהרנטית בשוויון בין בעלי הדירות בבית (בין אלו המתנגדים לבין אלו ששילמו), ובפרט לאור הפסיקה מרחיבה, כאמור, את פרשנות המונח "החזקה תקינה".

לכל האמור יש להוסיף את העובדה כי הבסיס לכל הסכסוך, כפי שעולה בבירור מכתב ההגנה, (למעשה, כל פרק ג' בו) הינו סכסוך אחר בין הנתבעים לבין משפחת קוק בנוגע למיקום חדר מכונות המעלית על גג הבית, המתנהל במסגרת הליך משפטי נפרד.

שליכט אקרילי

גם בהקשר זה טענת הנתבעים היא כי המדובר בעבודה מיותרת, יקרה ואשר לא אושרה כדין על ידי בעלי הדירות. דא עקא, מן הראיות שבפני הוכח כי, לא רק שבעלי הדירות בבית אישרו את ביצוע העבודה וגם שילמו את חלקם בה (למעט הנתבעים), אלא שגם הנתבעים אישרו את ביצוע העבודה ולכל הפחות הרי שלא התנגדו לה.

בפרוטוקול האסיפה מיום 15.10.09 אישרו בעלי הדירות, לרבות בהסכמתם של הנתבעים, את ביצוע עבודות השיפוץ "עפ"י כתב הכמויות שהוכן ונשלח לכולם" (נספח ד' לכתב התביעה). בסעיפים 60.62.02.010 עד 60.62.03.900 נכלל גם רכיב צבע אקרילי (נספח ה' לכתב התביעה). משכך, הנתבעים אישרו, עוד במקור, את ביצוע העבודה בצבע אקרילי.

אומנם הנתבע טוען בעדותו כי לא אושר מפרט ספציפי באותה אסיפה (עמוד 21 שורות 4-1). אולם, האמור עומד בסתירה לכתוב בפרוטוקול כאמור ולחתימת הנתבעת על גבי אותו פרוטוקול.

וידוגש, הנתבעת לא מסרה עדותה בתיק זה.

ההלכה הידועה בהקשר זה היא כי בעל דין שנמנע מלהעיד או להביא עד רלבנטי לעדות, יפעל הדבר לרעתו.

כך נפסק בע"א 548/78 שרון נ' לוי פד"י לה (1) 736 "...כלל נקוט בידי בתי המשפט מימים ימימה, שמעמידים בעל-דין בחזקתו, שלא ימנע מבית המשפט ראיה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראיה רלבנטית שהיא בהישג ידו, ואין לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראיה, היתה פועלת נגדו. כלל זה מקובל ומושרש הן במשפטים אזרחיים והן במשפטים פליליים, וככל שהראיה יותר משמעותית, כן רשאי בית המשפט להסיק מאי-הצגתה מסקנות מכרעות יותר וקיצוניות יותר נגד מי שנמנע מהצגתה" (ועל הלכה זו רע"א 55/89 קופל (נהיגה עצמית) בע"מ נ' טלקאר בע"מ פ"ד מד (4) 595 וע"א 2273/90 לימה חברה ישראלית לתעשיות כימיות בע"מ נ' פרץ רחנברג ואח' פ"ד מז (2) 606 וכן ע"א 9656/05 שוורץ נ' רמנוף (פורסם בנבו)).

הנתבעים נמנעו מלהעיד את הנתבעת 2 בהליך זה, על אף שהיא היתה המוציאה והמביאה העיקרית מטעמם בנוגע להליכי השיפוף והיא אף בעלת ידע מקצועי בנושאים הרלבנטיים. במיוחד אמורים הדברים כאשר הוצגו תכתובות דואר אלקטרוני של הנתבעת בנוגע להליכי השיפוף והוכחה מעורבות משמעותית שלה, לרבות, בהערות למפרט הטכני ולעלויות השיפוף (ר' למשל מוצג ת/1). הנתבעת היתה גם מעורבת בהבאת קבלנים להתמחרות (עמוד 20 שורה 17). בהקשר שכזה קובעת ההלכה כי הדבר מעורר, מטבע הדברים, את החשד כי בעל הדין שנמנע מהבאת העד, חושש מעדותו וחשיפתו לחקירה שכנגד (ע"א 465/88 הבנק למימון ולסחר בע"מ נ' מתתיהו פ"ד מה (4) 651).

אי העדתה של הנתבעת מחזקת באופן משמעותי את עדות מר קוק בנוגע להליכים שקדמו לאישור העבודות ולצורך בביצוען.

כך גם אין בידי לקבל את גרסת הגב' קלישר כי באותה אסיפה דובר על השיפוף באופן כללי בלבד (עמוד 24 שורה 7). ראשית, עדותה זו של הגב' קלישר עומדת בניגוד לפרוטוקול האסיפה מיום 15.10.09 וחתימתה עליו ואין כל הסבר שלה לכך. שנית, בחקירתה הנגדית הגב' קלישר כבר מאשרת כי היה כתב כמויות שנשלח לכולם והיתה עבודת הכנה לפני אותה ישיבה (עמוד 25 שורות 25-26). שלישית, הגב' קלישר אישרה את ביצוע העבודה בשליכט אקרילי (עמוד 26 שורות 12-13) כשם שאישרה גם את מרבית העבודות האחרות (עמוד 26 שורות 11-7).

אומנם, בחתימת ההסכם לביצוע עבודות השיפוף צומצמו העבודות, בין היתר, בהורדת רכיב הצבע האקרילי. אולם, מעדותו של הנתבע עולה כי הוא לא היה מודע כלל לכך שהופחתו עבודות, אלא הוא היה סבור כי השינוי במחיר הוא תוצאה של מו"מ כספי (עמוד 20 שורות 21-23). מעדות זו עולה כי, למעשה, מעולם לא השתנה אישורם של הנתבעים לביצוע עבודה בצבע אקרילי. הנתבעים סברו, כל העת, כי עבודה זו תתבצע.

זאת ועוד. מעדותו של מר קוק עולה כי בחירת ביצוע העבודה בצבע אקרילי הסתמכה גם על התייחסותה של הנתבעים לעבודה כפתרון הנכון - "ואני מפנה אותם שנעשה למטה דוגמאות אני העדפתי לעשות שפריץ ומי דחף לעשות שפריץ אקרילי זו הגברת דראל הסתבר במהלך עשיית

הדוגמאות שהוא לא יודע לעשות טבח שפריץ והוא יודע לעשות יותר טוב שליכט אקרילי. במייל ניתן לראות את התייחסות של דראל כבעלת מקצוע שהשליכט אקרילי נכון ביותר" (עמוד 8 שורות 19-22).

על אף שהעבודה אושרה כאמור כבר בתחילת השיפוץ הועלה הנושא להצבעה חוזרת של בעלי הדירות באמצעות דואר אלקטרוני, ביחד עם ההצבעה על הגבהת מעקה הגג כמתואר לעיל. מר קוק מסביר בהקשר זה – "זה הועלה להצבעה מחדש כי נוצרו חילוקי דעות וזה חושב שיש רוב ואחד חושב שלא ולכן רצינו שכל אחד יגיד את דעתו בקול רם וברור" (עמוד 13 שורות 27-28). מעדותו של הנתבע עולה כי הנתבעים היו מודעים להצבעה האמורה בהקשר זה אולם הם בחרו שלא להגיב עליה מאחר והיתה זו, לגישתם, הצבעה בלתי חוקית – "ש.ת. לא שיתפו אותי בשום החלטה לא שליכט אקרילי ולא שפריץ. ש.ת. לא ענינו להצבעה הזאת. ש.ת. ב-9/06/10 זה היה אחרי שאייל העביר את החלטת הדיירים בנוגע להגבהת המעקה ובשליכט האקרילי והביא את זה למהנדס של עזרה וביצרון והודיע לו על החלטות של האסיפה שלא הייתה ואנו לגבי אותה הצבעה שהעלה לא הגבנו עליה כי אנחנו חושבים שהיא לא חוקית" (עמוד 22 שורות 20-24).

דא עקא, אין כל התייחסות של הנתבעים בדואר אלקטרוני ששלחו לכך שההצבעה בלתי חוקית או דרישה כלשהי שלהם לכנס אסיפה כללית. למעשה, התייחסותם היחידה (מוצג ת/3) הינה כי ביצוע העבודה הינה, אכן, החלופה המועדפת.

בנסיבות אלו לא ניתן לומר כי הנתבעים מודרו מאותה החלטה לביצוע שליכט אקרילי ובדאי שלא ניתן לראות בחלופת הדואר האלקטרוני בהקשר זה כהתנגדות של הנתבעים לביצוע העבודה.

מכל מקום, אף אם התנגדו הנתבעים לביצוע העבודה, הרי שמן הראיות שבפני עולה כי העבודה לביצוע צבע אקרילי הינה בגדר החזקה תקינה של הרכוש המשותף.

התייחסות הנתבעת לעבודה האמורה היא כי "האלטרנטיבה של שליכט אקרילי מסתמנת כנכונה ביותר" (מוצג ת/3). הנתבעת אף השתתפה בבחירת הצבע לביצוע. ויוזכר המדובר בתכתובת דואר אלקטרוני בתשובה לפניית מר קוק בנוגע לטיח הבניין שם נטען, בין היתר, כי "השליכט האקרילי עמיד יותר ובהיותו גמיש מסתיר סדקים שנפתחים עם הזמן. מעבר לכך אני חושב (ותקנו אותי אם אני טועה) שהשליכט האקרילי הרבה יותר יפה ומתאים לבנין".

זאת ועוד. אין מחלוקת כי נדרשה עבודת שיפוץ של הצבע החיצוני בבית. הנתבעים אינם מתכחשים לצורך בביצוע העבודות אלא אך לרכיב התוספת לסוג הצבע שנבחר לביצוע העבודה. בהתאם להלכות שאוזכרו לעיל, הרי שבמבחן תנאי המקום והזמן לא ניתן לומר כי בחירה בסוג צבע שלו יתרונות פיזיים על פני צבע אחר (כפי שבוצע בבית לפני עשרות שנים) הינו בגדר שיפור.

אם בגדר המונח "החזקה תקינה" יכולה להיכלל הוספה של מתקנים שלא היו קיימים קודם לכן, ברור שנכללת במסגרת החזקה תקינה גם החלפה של פריטים שהיו קיימים, לרבות החלפה של החומרים מהם עשויים אותם פריטים.

למה הדבר דומה? טול דוגמא כי אין מחלוקת בין בעלי דירות כי נדרשת החלפתה של דלת הכניסה לבית, אשר הותקנה לפני שנים. הדלת הקיימת עשויה עץ וכיום מבקשים בעלי הדירות להתקין דלת כניסה עשויה אלומיניום אשר, על אף שהינה יקרה יותר, היא עמידה לאורך שנים ואיננה דורשת תחזוקה שוטפת. האם יעלה על הדעת כי בגדר "החזקה תקינה" של הרכוש המשותף לא תיכלל גם

החלפת החומר ממנו עשויה הדלת? ויודגש, בעלי הדירות מסכימים כי העבודה, כשלעצמה, נדרשת.

דעתי היא כי כשם שבמקרה הדלת, החומר ממנו היא עשויה הינו נלווה בלבד לצורך בהחלפתה, כך גם במקרה דנן, חומר הצבע שנבחר הינו נלווה בלבד לצורך בביצוע העבודה ונכלל בגדר "החזקה תקינה".

מובן כי גם החלטה של בעלי הדירות בנוגע לטיב החומר כפופה למבחן הסבירות ולעקרון תום הלב. לא ניתן באמצעות טיב החומר לפתוח פתח לשינוי דרסטי וקיצוני של הבית כפי שהיה בגמר הבניה. אולם, אם ישנה הצדקה עניינית לטיב חומר שונה (על כך אין מחלוקת כאמור) ועלותו סבירה ביחס לעלות העבודות המבוצעות, אזי שגם בחירת טיב החומר תיכלל במסגרת "החזקה תקינה", ככל שהעבודה עצמה נדרשת בהתאם להוראות הדין.

במקרה דנן, עלות רכיב הצבע האקרילי הינה בסך של 13,868 ₪, המהווה סך של כ- 3% מעלות כלל עבודות השיפוץ. בנוסף לכך הרי שרוב בעלי הדירות אישר את העבודה באסיפה מיום 15.10.09 ושב ואישר את ביצוע העבודה בחלופת המיילים. רוב מוחלט גם שילם את חלקו בעלות העבודות, דבר המהווה אישור ואישור לביצוע העבודה והן לסבירות עלותה. לא ניתן לומר בנסיבות אלה כי המדובר בתוספת תשלום בלתי סבירה.

צנרת מים

אין מחלוקת כי צריכת המים בבית היא משותפת. אין גם מחלוקת, למעשה, כי תשלומי המים אינם משקפים את הצריכה בפועל – כך הנתבעים צורכים מעט מים ביחס לבעלי דירות להם "גינות אדירות" (עמוד 19 שורות 5-9).

למעשה, אין הנתבעים מכחישים את הצורך בביצוע העבודה להפרדת מוני המים של הדירות. טענת הנתבעים בהקשר זה היא כי לצורך ביצוע עבודה כאמור היה צורך בקבלת הסכמת בעלי הדירות והיה מקום להמתין לעיתוי הנכון לביצוע העבודה (עמוד 19 שורה 9).

אין בידי לקבל את טענות הנתבעים בהקשר זה.

העבודות להפרדת מוני המים נכללו במפרט העבודות המקורי (פריטים 60.66.02.021 ו- 60.66.02.030 לנספח ה' לכתב התביעה) ולפיכך אושרו על ידי בעלי הדירות כאמור לעיל.

לבד מכך, הוכח בפני כי ביצוע העבודה נדרש לצורך החזקה תקינה של הבית, שכן, במערכת המים הקיימת סבלו בעלי הדירות בקומות העליונות מעוצמת זרם נמוכה בצנרת, פגם המחייב פתרון במערכת המים המשותפת (עמוד 11 שורות 11-13).

גם הגב' קלישר מאשרת כי "היה צריך להחליף צנרת" (עמוד 26 שורה 7).

זאת ועוד. קיומה של צריכת מים משותפת באמצעות מונה מים אחד איננה המצב הרצוי ויש בה כדי לגרום לחיוב בעלי דירות בעלויות שאינן קשורות בהם. לא ניתן לומר כי עבודה מסוג זה הינה עבודה הדורשת הסכמה פה אחד של כל בעלי הדירות, שאם תאמר כן אזי תינתן, למעשה, זכות וטו לבעלי אינטרס להמשיך ו"ליהנות" על חשבונם של אחרים.

ויודגש, גם האינטרס של הנתבעים הוא בהפרדת צריכת המים כפי שבוצע. התנגדותם לעבודה הינה אך כחלק ממכלול התנגדותם לכל העבודות הנוספות שבוצעו בבית לאחר שהתגלע סכסוך בינם לבין משפחת קוק. עמידתם של הנתבעים על התנגדותם לביצוע העבודה, בניגוד גמור לאינטרס האישי שלהם, הינה חסרת תום לב.

לכך יש להוסיף כי רוב מוחלט של בעלי הדירות בבית אישר ושילם את חלקו בעלויות העבודה וכך גם הביע את הסכמתו.

פיתוח החצר

אין מחלוקת כי לא הותקנה הרמפה בחצר (עמוד 11 שורות 9-10).

בכל הקשור לריצוף הגרנוליט מסביר מר קוק כי "במהלך העבודות של פירוק האריחים שהיו בחצר התגלו קורות יסוד שוקשרים בין העמודים בבנין שמיגעים לגובה הריצוף ולא היה ניתן להניח בלטה כי זה היה מגיבה את כל החצר והכניסה לבנין והאופציה היחידה שהייתה לנו בהנחה שלא רוצים לשבור או לגרד את הקורות הייתה לשים את הבטון ולצפות את זה בגרנולית זה שכבה דקה שמורחים אותה על גבי יציקת בטון שהעובי שלה לא יותר מ 1.5 ס"מ ולכן שיננו לגרנולית שהייתה יותר יקרה וההפרש של 11,287 זה עברו הגרנולית והרמפה שהייתה מתוכננת ומופיעה בכתב הכמויות הצמוד לחוזה בבקשת כל שהנכים הורדנו את הרמפה ולא עשינו" (עמוד 11 שורות 4-10).

עדותו זו לא נסתרה.

כל טענות הנתבעים בהקשר זה הן כי לא התייעצו עימם בנוגע לגוון ורוחב הגרנוליט – "פיתוח החצר- רמפה לא בוצעה כל הנושא של לעשות גרנולית כן או לא אף אחד לא דיבר על זה לפחות לא יתנו לא התקיים דיון על זה הדבר היחיד שאמרנו במייל שלטעמינו רמפה היא לא נחוצה בטח לא במצב של ההוצאות הקיימות ודיירים אחרים החזיקו בדעתנו שלא לעשות רמפה והיא אכן לא נעשתה ולגבי שאר הדברים עם לעשות גרנולית ובאיזה גוון ובאיזה רוחב אף אחד לא שאל מאוגוסט יש "מנהל" לבנין שאחראי על הכול" (עמוד 19 שורות 13-17).

מעדות זו עולה כי אין, למעשה, מחלוקת כי העבודה נדרשה. כך גם מעידה הגב' קלישר (עמוד 26 שורה 10).

אין בידי לקבל טענות הנתבעים כי לא "שמעו" את עמדתם בנוגע לריצוף החצר.

ראשית, הוכח, כאמור לעיל, כי הנתבעת בעיקר היתה מעורבת באופן רצוף ועקבי בכל הקשור לעבודות השיפוץ. כך גם מעידה גב' קלישר (עמוד 25 שורות 21-22). שנית, רוב של בעלי הדירות אישר את העבודה ורוב מוחלט של בעלי הדירות שילם את חלקו בה, דבר המהווה אישור ואישור של העבודה לרבות פרטיה הקונקרטיים. אף אם הנתבעים מתנגדים לרוחב או לצבע בריצוף, הרי שמהוחלט כי יש לבצע את העבודות, החלטת הרוב לפרטיו הקונקרטיים היא הקובעת.

שלישית, מן העדות כאמור עולה כי ריצוף הגרנוליט נדרש במהלך ביצוע העבודות עקב גילויים של קורות יסוד. משאישור הנתבעים, ועל כך אין מחלוקת, את הצורך בביצוע עבודות פיתוח בחצר, ונתגלה במהלך הכרח בלתי תלוי לשנות את העבודות, הרי שגם שינוי זה נכלל, מניה וביה, בגדר

"החזקה תקינה" והסכמת בעלי הדירות המקורית. במיוחד אמורים הדברים כאשר רוב מוחלט של בעלי הדירות אישר ואשרר גם את השינוי בעבודות כאמור.

איטום הגג

מר קוק מסביר בעדותו את הצורך בביצוע העבודה – "נספח יב' לכתב התביעה – אני מפנה לאחת התמונות של הגג שרואים מה נעשה בקילוף הבניין הוא משנות ה-50 וקילפו שם זפת של 50-60 שנה שקילפו את הזפת היא משכה את כל הבטון שהיה צמוד אליה ומה שנוצר שם זה משטח לא ישר לא אחיד ולא חלק שלא יכול היה להיות מצע ליריעות הבט ומניות שהחדשות שהכוונו לשים אני לא ידעתי את זה המהנדס המפקח אמר שצריך לעשות את זה אז עשינו את זה כי אחרת היריעות לא יתפסו" (עמוד 10 שורה 28 עד עמוד 11 שורה 3).

עדונו זו של מר קוק לא נסתרה.

מעיון בכתבי הכמויות עולה כי עבודות איטום הגג נכללו במפרט המקורי אך ביצוע שכבת בטון לא נכללה. עובדה זו מחזקת את עדות מר קוק לפיה הצורך בביצוע העבודה התגלה רק במהלך ביצוע היריעות.

לא יכולה להיות בנסיבות אלו מחלוקת כי המדובר בעבודה להחזקה תקינה של הרכוש המשותף. בפרט כאשר עצם ביצוע איטום הגג אושר על ידי בעלי הדירות, לרבות הנתבעים, במסגרת עבודות השיפוץ המקוריות (עמוד 26 שורה 9).

לכך יש להוסיף את העובדה כי למעט הנתבעים כל בעלי הדירות האחרים שילמו את חלקם בעלות העבודה ובכך אישרו ואישרו את ביצועה ואת עלותה כאמור לעיל.

עלות השיפוץ

בכל הקשור לעלויות השיפוץ לא העלו הנתבעים, למעשה, כל טענה מהותית. אין כל טענה בכתב ההגנה וגם לא בראיות הנתבעים כי עלות איזה מרכיבי העבודות היתה בלתי סבירה או כי לא "הוצאה" בפועל (להבדיל מהטענה בדבר העדר הצורך בביצוע העבודות בהתייחס למעמסה הכלכלית הכוללת).

כך גם אין מחלוקת בנוגע לחלקם היחסי של הנתבעים בעלות העבודות (14.286%) כפי שנפסק במסגרת פסק הדין החלקי.

עלות העבודות הכוללת הוכחה בסך של 490,652 ₪ (מוצג ת/8 והנספחים לו בהפחתת עלויות ההליך דנן שנכללו במסגרת חישוב העלויות).

חלקם של הנתבעים בתשלום (על פי חלקם היחסי כאמור) הינו – 70,094 ₪.

אין מחלוקת כי הנתבעים שילמו סך של 45,000 ₪ במקור. כמו כן חויבו הנתבעים בתשלום סך של 8,368 ₪ על פי פסק הדין החלקי בהליך דנן.

משכך, יתרת חובם של הנתבעים בגין עלויות השיפוץ הינה בסך של 16,726 ₪.

סיכום

לאור האמור לעיל אני מקבל את התביעה ומחייב את הנתבעים לשלם לתובעת את הסך של 16,726 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום הגשת התביעה 24.11.10, ועד למועד התשלום בפועל.

כמו כן אני מחייב את הנתבעים לשלם לתובעת את הסך של 694 ₪ בגין החזר אגרת תביעה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום הגשת התביעה, 24.11.10, ועד למועד התשלום בפועל.

בנוסף אני מחייב את הנתבעים לשלם לתובעת, בגין החזר הוצאות עבור שכר טרחת עו"ד, סך של 3,500 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד מתן פסק הדין עד למועד התשלום בפועל.

בפסיקת ההוצאות התחשבתי בכך שהתקיימו בתיק 2 דיונים והוגשו סיכומים בכתב. כן הוכחה עלות שכ"ט ששולמה בפועל על ידי התובעת (מוצג ת/8).

המזכירות תשלח לכל אחד מהצדדים העתק פסק הדין בדואר רשום עם אישור מסירה.

ניתן בלשכתי היום ט"ז תמוז תשע"א, יום שני 18 יולי 2011 בהעדר הצדדים.

אורן סילברמן
מפקח על רישום מקרקעין

אורן סילברמן 54678313-514/10

תל אביב

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

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