



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 237/16

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה

רז א.מ.ל.ד. ייעוץ והשקעות ונכסים בע"מ בעניין:

ע"י ב"כ עו"ד יורם גרוס ו/או יחיאל קיי
מרחוב מזא"ה 22, ת"א 65213
טל: 03-6205756, פקס: 03-6205759

התובעת

- נ ג ד -

אחזקה ושירותים מלון דניאל בע"מ

באמצעות ב"כ עו"ד יניב גלבוץ
רחוב האומן 25, ירושלים
טל: 02-6504222, פקס: 02-6504333

הנתבעת

פסק דין

1. עניין לנו בתביעה למתן צו עשה אשר יורה לנתבעת למסור בידי התובעת כרטיסי כניסה לבריכה, ולאפשר לה ו/או למי מטעמה כניסה חופשית לבריכה אשר בבית המשותף שברחוב רמת ים 60, הרצלייה פיתוח הידוע כגוש 6668 חלקות 1090, 1089, 984, 840, 798, 482, 481 והמכונה "מגדל דניאל" (להלן: הבית" או הבית המשותף").
2. התובעת היא בעלת שתי יחידות בבית, והנתבעת היא חברת הניהול של הבית.
3. טענות התביעה יפורטו להלן בתמצית: בהתאם להסכם למתן שירותי אחזקה שנחתם ביום 3.9.14 בין הנתבעת לבין מגדל דניאל מלון דירות בע"מ (להלן: "מלון דניאל") ונציגות הבית המשותף, זכאית התובעת כמו כל יתר בעלי הדירות בבית לקבל, בין היתר, שירותי בריכה חיצונית וספא. על מנת לאפשר את השימוש בבריכה נהגה ונוהגת הנתבעת להנפיק כרטיסי בריכה לבעלי הדירות באופן התואם את מספר היחידות שיש לכל אחד מהם; הנתבעת החליטה באופן חד צדדי להפסיק ולספק לתובעת את הכרטיסים האמורים, ובכך מונעת היא מהתובעת את השימוש בבריכה ובספא; הנתבעת מסרבת לספק לתובעת את כרטיסי הבריכה בנימוק שהתובעת אינה משלמת את דמי הניהול ותחזוקת הרכוש המשותף של הבית; התובעת חדלה מלשלם תשלומים אלה בשל רשלנותה של הנתבעת שלא מספקת שירותי תחזוקה ראויים לבית ובשל מחדלה זה סובלת התובעת מנזילות חוזרות ונישנות ביחידותיה הגורמות לה וליחידותיה נזקים; בנסיבות אלה לא נותר בידי התובעת אלא להפסיק באופן חד צדדי את תשלום דמי האחזקה והניהול, לקזום עם הנזקים שנגרמים לה, וכן להגיש 2 תביעות כנגד הנתבעת האחד, תיק 7/25/2016 שעניינו תביעה למתן צו עשה לפני המפקחת על רישום מקרקעין, נתניה אשר יורה לנתבעת לתקן ליקויים ברכוש המשותף



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 237/16

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה

הגורמים לרטיבות ולנזקים ביחידותיה. והשני, ת.א. 15-10-27910 שעניינו תביעה כספית לפני בהמ"ש השלום בהרצלייה בו התבקש לחייב את הנתבעת לשלם לתובעת פיצוי כספי בסך של 1,138,926 ש"ח בגין נזקים שנגרמו לטענת התובעת ביחידותיה בשל הרטיבות הנטענת; הנתבעת מצידה הגישה תביעה כנגד התובעת במסגרת תיק 7/241/2015 לפני המפקחת על רישום מקרקעין, נתניה, שעניינו תביעה לתשלום הוצאות ניהול ותחזוקת הרכוש המשותף של הבית בסך של 67,800 ₪; על אף העובדה כי התובעת החלה ביוני, 2016 לשלם את דמי האחזקה, מסרבת הנתבעת להנפיק לתובעת את כרטיסי הבריכה, מאחר והיא מייחסת את התשלומים ששולמו ע"י התובעת בגין דמי האחזקה לחוב השנוי במחלוקת והמצוי בבירור משפטי במסגרת תיק 7/241/2015 הנ"ל; הנתבעת מנסה לעקוף את הליכי בית המשפט, ומחזיקה את התובעת כבת ערובה.

4. טענות ההגנה יפורטו להלן בתמצית: אין לתובעת זכות קנויה לקבלת כרטיסי בריכה. לחילופין, גם אם קנויה לתובעת הזכות לקבל את כרטיסי הבריכה, הרי שמהטעם שאינה משלמת את חלקה בהוצאות תחזוקת הרכוש המשותף של הבית, רשאית הנתבעת מכוח הוראות התקנון המוסכם החל על הבית שלא להנפיק לתובעת כרטיסי בריכה; התובעת מפרה באופן בוטה את הוראות התקנון המוסכם החל על הבית, ואף מטעם זה אינה זכאית לקבלת כרטיסי הבריכה; התובעת התקינה שלא כדיון, וכן היא משכירה את יחידותיה, בניגוד לתקנון המוסכם, לתיירים, ומנהלת מלון מקביל למלון דניאל.

5. בד בבד עם הגשת התביעה הגישה התובעת בקשה לסעד זמני בה התבקש להורות לנתבעת למסור בידי התובעת את כרטיסי הבריכה. בדיון שהתקיים לפני ביום 6.9.17 הוסכם בין הצדדים כי הדיון בבקשה ובתביעה יאוחד.

6. בתיק נשמעו ראיות, הוגשו סיכומי הצדדים, ועתה נותר להכריע בתביעה.

דיון והכרעה

המסגרת הנורמטיבית

7. בהתאם לנסח הרישום החל על המקרקעין, מושא ההליך, בריכת השחייה צמודה לחלקת משנה 558, מסומנת באות יא', והינה בבעלות מלון דניאל, ואינה מהווה חלק מהרכוש המשותף של הבית.

8. לבית תקנון מוסכם אשר אושר לרישום ביום 21.12.87 (להלן: "התקנון").

9. סעיף 1.02 לתקנון קובע כדלקמן: "חברת מגדל דניאל מלון דירות בע"מ בנתה את המבנה ומכרה חלק מדירותיו לרוכשים שונים (להלן – "דירות המגורים"). חלקן האחר של הדירות משמש כחדרי מלון (להלן – חדרי המלון)..."

10. סעיף 1.04 לתקנון קובע כדלקמן: "מטרת תקנון זה, בין היתר, להסדיר את הזכויות והיחסים בין בעלי הדירות בבית המשותף לבין עצמם, להסדיר את



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 237/16

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה

הזכויות והיחסים בין בעלי דירות המגורים לבין מלון דניאל כמלון בהתחשב בכך שהבית המשותף כולל מלון ודירות מגורים כאחד..”.

11. יחידות התובעת נכללות "בדירות המגורים" של הבית.
12. סעיף 9.02 לתקנון קובע כי "בעלי הדירות יישאו בהוצאות הכרוכות בהספקת השירותים לבית המשותף".
13. סעיף 9.01 לתקנון מגדיר שירותים כדלקמן: "שירותים בתקנון זה, פירושם – השירותים המפורטים בסעיף 9.05 להלן וכן כל שרות אחר בקשר לדירות, לרכוש המשותף או לצמידויות המיוחדות ללא יוצא מן הכלל, המחויב לפי החוק או המקובל לפי הנוהג או המתבקש מהיות הבית המשותף מלון הכולל, בין היתר, דירות מגורים או הדרוש לצורך החזקתו התקינה של הבית המשותף...".
14. סעיף 9.05 לתקנון מפרט מהם השירותים הניתנים. שירותי בריכה וספא אינם נמנים עליהם.
15. סעיף 5.14 לתקנון קובע כי "הנציגות תהיה רשאית למנות אדם או חברה או גוף משפטי אחר ו/או להתקשר עמם בהסכם על מנת שינהלו תחתיה או מטעמה, תמורת תשלום, כל חלק מתפקידיה בתקנון זה ו/או שיספקו את השירותים לבית המשותף.... בעלי הדירות מתחייבים בזאת לקיים את התחייבויות הנציגות כפי שאלה ייקבעו בחוזה לאספקת השירותים שייחתם עם חברת השירותים...".
16. בהתאם לאמור בסעיף 5.14 הנ"ל נחתם בין הנתבעת, מלון דניאל ונציגות הבית ביום 3.9.14 הסכם ניהול בו נקבע בסעיף 3 כדלקמן: "חברת האחזקה (הנתבעת. א.ש.) מתחייבת ליתן את השירותים באופן ובהיקף ובתדירות כמפורט בנספח א' להסכם זה המהווים חלק בתי נפרד ממנו" (להלן: "הסכם הניהול").
17. רשימת השירותים, בנספח א' להסכם הניהול כוללת, בין היתר: "בריכה חיצונית וספא...". השירות הוגדר כדלקמן: "שימוש של בעלי דירות המגורים בבריכה החיצונית כנהוג לגבי אורחי המלון ובהתאם לנהלים הנהוגים, שירותי הצלה, פיקוח, ניקיון, גינון...".
18. בהסכם הניהול נקבע כי אין בו "כדי לגרוע מהזכויות והחובות בתקנון המוסכם".
19. סעיף 9.03.3 לתקנון קובע כי "ככל שהחברה (מלון דניאל. א.ש.) תאפשר לבעלי דירות מגורים וחדרי המלון להשתמש בבריכת השחייה יהיו אלה חייבים לשאת בהוצאות לאחזקת הבריכה...".
20. סעיף 11.10 לתקנון קובע כי: "נוסף ליתר התרופות שתעמודנה לה לפי החוק ו/או לפי תקנון זה, תהיה הנציגות רשאית, עד לביצוע תשלום שבעל דירה פיגר בתשלומו, להפסיק מתן השירותים או חלק מהם לבעל הדירה או לדירה, ככל שהדבר אפשרי מבחינה פיזית. הפסקה כאמור לא תיגרע מחובתו של בעל הדירה להמשיך ולשלם עבור השירותים כאילו אלה לא הופסקו".



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 237/16

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה

מון הכלל אל הפרט

21. התובעת הודתה בכתב תביעתה כי לא שילמה את חלקה בדמי האחזקה של הבית (ראה סעיף 3.2). ראה גם סעיף 10.2 לתצהירו של דן רז, מנהל אצל התובעת.
22. הבריכה, כעולה ממסמכי הבית המשותף, היא בבעלות מלון דניאל, והיא רשאית, כעולה מסעיף 9.03.3 לתקנון לאפשר לבעלי יחידות המגורים, ובכלל זה, לתובעת להשתמש בבריכת השחייה ואלה חייבים לשאת בהוצאות תחזוקתה.
23. זכות השימוש בבריכה ע"י בעלי הדירות עולה אף מהסכם הניהול (ראה בנספח השירותים הנ"ל) והיא כפופה להוראות התקנון המוסכם.
24. בהינתן כי אין מחלוקת כי התובעת אינה משלמת את דמי האחזקה המוטלים עליה, סבורה אני כי רשאית הייתה הנתבעת להפסיק את מתן שירותי הבריכה בהתאם לסעיף 11.10 לתקנון לעיל, בהיותה הזרועה הארוכה של נציגות הבית.
25. העובדה כי התובעת החלה משלמת את דמי האחזקה החל מיוני, 2016 אינה מעלה ואינה מורידה לעניין זה בהינתן כי מלוא חובה טרם שולם וכי התובעת עדיין מפגרת בתשלומי. ומשכך, גם אם שולם חלק מהחוב סבורה אני כי הנתבעת רשאית הייתה להפסיק את מתן שירותי הבריכה לתובעת, וכפועל יוצא שלא להנפיק לה את כרטיסי הבריכה. יתירה מכך, הסעיף אינו קובע כי ניתן להפסיק שירותים לבעל דירה בשנה מסוימת רק בעבור חובות אותה השנה אלא הוא נוקט בלשון כללית ומאפשר להפסיק שירותים לבעל דירה בגין חובות בכלל.
26. הנתבעת טענה טענות נוספות לפיהן התובעת, כך על פי הנטען, התקינה שלא כדין מזגנים ברכוש המשותף של הבית, וכן משכירה, על פי הנטען, בניגוד לתקנון המוסכם את יחידותיה לתיירים. ומשכך, לטענתה, אף מטעם זה אין התובעת זכאית לקבל כרטיסי בריכה. לא מצאתי להתייחס לטענות אלה במסגרת פסק דין זה בהינתן כי קיימים הליכים תלויים ועומדים לפני במסגרת תיקים 282/16 וכן 283/16 בהם לב המחלוקת היא עניינים אלה.
27. אשר על כן, ונוכח כל האמור לעיל, מצאתי כי דין התביעה להידחות. התובעת תשלם לנתבעת הוצאות ההליך הכוללות שכר טרחת עורך דין בסך של 6,000 ש"ח. סכום זה ישולם בתוך 30 ימים מהיום, שאם לא כן יישא הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד למועד התשלום בפועל.

ניתן בלשכתי, בהעדר הצדדים, היום, 29 במאי, תשע"ז, ד' בסיון, תשע"ז. עותק יומצא.

אסתי שחל
מפקחת על רישום מקרקעין, נתניה