

בבית משפט השלום ת"א - יפו

בעניין שבין :

ת.א. 44458-03-15

בפני כבוד השופט רונן אילן

קבוע לקד"מ ביום ה 15-10-2015 שעה 0830

1. ויקטור פאלח, ת"ז 30550909
2. יוסי פאר, ת"ז 042390104
3. פיני עוז, ת"ז 058117390
4. טל אהרון, ת"ז 25497918
5. נוטובסנויאנה, ת"ז 3107183333

כולם באמצעות ב"כ עו"ד יוסף פאר

מרחוב נחלים 40 ראשון לציון

טלפון : 0544500653, פקס : 03-9626673

להלן : (" המבקשים ")

- נגד -

נציגות ועד דיירי בניין ה " סיטי טוואר "

באמצעות רו"ח דרור שמוניס, ת"ז 014834030

כולם באמצעות ב"כ עו"ד ציון בהלול

מרחוב מנחם בגין 3 ליאונרדו סיטי טוואר

ת.ד. 126 רמת גן

טלפון : 03-5445545, פקס : 057-7961203

נייד : 054-7799000

להלן : (" המשיבים ")

בקשה לדחייה על סף ע"פ סעיף 101(א)(2) לתקסד"א

מעשה בית דין

1. בהמשך לבקשות של התובים בקשה מס 5 " כללית לרבות בקשה בהולה " מיום ה 15-6-7, מוגשת בקשה לדחייה על הסף ע"פ סעיף 101(א) (2) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984 מהטעמים, כלהלן :

א. כתב התביעה של המבקשים מיום ה 15-3-22, הוגש בחוסר תום לב משווע, שכן הסתירו מכבוד בית המשפט את העיקר והוא, שהמבקשים שמשו כוועד ופעלו בסמכות,

- עד להשתלטות המשיבים על משרדי הוועד ולקחו את כל תכולת התיקים המשפטיים, כמו"כ הכספים והדוחות הכספיים, שבהם מופיעים פסקי דין והחלטות הנוגעים לתביעה דין.
- ב. כל התביעה שהוגשה ע"י המשיבים, בעצם היתה מתיירת שאם המשיבים היו מכנימים את החלטת המפקח מיום ה-14-2-17 שבו חד משמעית אישר את פעילות הוועד וכי פועל יוצא מכך, שלעו"ד מגיע שכ"ס כחוק ובמיוחד ע"פ הסכמי שכ"ס מאושרים וחתומים וכן ע"פ החלטות וועד שנתנו כחוק.
- ג. אך, במיומנות ובערמומיות ויותר מכך, נסחו את כתב התביעה כביכול, שנגנבו כספים בסך סלום התביעה.
- ד. על כך, הגישו תלונה למשטרת ישראל וצרפו לכתב התביעה את נספח א1
- ה. בעניין טענת גניבה, יש להמונין לחקירת משטרת ישראל ואכן אם ימצא שהיתה גניבה, מן הסתם יוגש כתב אישום נגד מי שגנב.
- ו. צריך לזכור, הליך זה הוא הליך אזרחי ולכן אין מנוס מלחבר אותו להחלטת כבוד המפקח, שכן אם לא היתה גניבה, אזי מדובר בעניין של התנהלות וועד ו/או רשלנות ו/או חוסר סמכות.
- ז. כך למשל, באחת התביעות נגד סרבני תשלום בפני כבוד המפתח על המקרקעין, בתיק 609/13, בקשה מס' 42/14, בקשה לסילוק על סף, טען ב"כ הנתבעת הגב' רות עופר, שבעצם הוועד אינו חוקי וכי עצם זה שמר ויקטור הוא איש וועד לא יכול היה לשמש מנהל הבית, כמו"כ טענו שעו"ד יוסי פאר, לא יכול לייצג את הוועד שכן הוא חבר וועד ולכן לכאורה התובעים פעלו שלא בסמכות.
- ח. על כך נתנה החלטה מפורטת של כבוד המפקח ודחה לנתבעת את הבקשה לדחייה על סף.
- ט. כותב כבוד המפקח בהחלטתו מיום ה-14-2-17, עמוד 2 שורות 31-28, "אין הכרח בדין כי נציגות תהיה מחויבת בייצוג משפטי תיצוני לצורך ניהול הליכים על ידה, חבר נציגות, שאינו עו"ד, יכול להופיע בשמה של נציגות ולייצג בהליך משפטי בפני המפקח (אף אם הוא נדרש למסור עדות מטעמה של הנציגות), ובחתימה אין כל הצדקה מדוע נציגות, שחבר הנציגות שמיצג בהליך עורך דין, תופלה לרעה בהקשר זה - מצ"ב החלטת כבוד המפקח על המקרקעין, החלטה חלוטה, שכן לא הוגש עליה ערעור
- מיום ה-14-2-17 – נספח א**
- י. אשר על כן, משנתנה החלטה חלוטה בדבר חוקיות הוועד ובדבר סמכויות הוועד ובמיוחד בדבר ייצוג עו"ד יוסי פאר כמייצג את הוועד, הרי לא ניתן להעלות זאת בהליך אחר וזה מעשה בית דין ע"פ סעיף 101 (א)(2) לתקסד"א ודין התביעה של המשיבים להיות מסולקת.
- יא. בעצם החלטת כבוד המפקח בעצם נוצרו כאן שני השתקים: השתק עילה והשתק פלוגתא.
- יב. ראה לעניין זה מקורות משפטיים: הכלל בדבר מעשה בית דין נועד להקים מחסום דיוני למונע התדיינות נוספת בין בעלי דין בנושא או בשאלה שכבר הוכרעו בפסק דין. הכלל בדבר השתק עילה משמעו כי פסק הדין שם קץ להתדיינות בין אותם הצדדים באותה עילה:
- "מקום שהתביעה נדונה לגופה והוכרעה על ידי בית משפט מסמך, שוב אסור להיזקק לתביעה נוספת בין אותם צדדים או חליפיהם אם זו מבוססת על עילה זהה. במקרה כזה אם במשפט הראשון זכה התובע בדין, כי אז אומרים שעילת תביעתו שם "נבלעה" (merged) כפסק הדין אשר הכיר בזכותו ובא במקום העילה, שאיננה עוד... וכן אם במשפט הראשון זכה הנתבע בדין, אזי אומרים שקם מחסום (bar) המשתק את התובע מלחזור על תביעה שניה המבוססת על אותה עילה, בחינת היותה חסומה או מושתקת." (ע"א 246/66 קלוזינר נגד שמעוני, פ"ד, כ"ב (2) 561)

יודגש כי כלל זה מתייחס לתובע ונעוץ בכך שתובע מיצה את עלית התביעה בעת שתבע את נתבע ולא כלל את מכלול סעדיו באותה תביעה. יחד עם זאת וביחס לנתבע- כל עוד הנתבע לא הגיש תביעה שכנגד, הרי הוא אינו מושק מלהעלות טענותיו (נכלל שלא הוכרעו במסגרת השתק פלוגתא כפי שיפורט להלן) בתביעה נפרדת. וראה בספרה של נינה זלצמן "מעשה בית דין בהליך האזרחי" בעמ' 44-46:

"כלל השתק העילה אינו משמש מחסום לפני הנתבע שנהפך לתובע שהרי העילות אפילו הן דומות במרכיבן העובדתיים אינן זהות, משום חילופי עמדות בעלי הדין. רק מי שהיה התובע בתביעה הראשונה יהא מושק מכוחו של פסק הדין שניתן בתביעה זו אך לא אחר. אף אין נפקא מינה לעניין זה אם הטענות שמעלה הנתבע בתביעתו שלו הן אותן טענות שהעלה בתביעה הראשונה או אם הן טענות חדשות, שנמנע מלהעלותן כנתבע. בהיעדר הוראה הכופה על הנתבע להגיש תביעה שכנגד, אין כל אמצעי דיוני אחר למנוע את התוצאה של כפר התדיינות באותו עניין או באותו נושא, כאשר בעלי הדין תופסים עמדות שונות בכל אחת מן ההתדיינות"

הכלל שלא השתק פלוגתא קובע כי אם במשפט הראשון הועמדה במחלוקת שאלה עובדתית מסוימת והיא אותה פלוגתא בהליך השני, ואם הפלוגתא נידונה בהתדיינות הראשונה (כך שלבעל הדין כנגדו מועלית הטענה, היה יומו בבית המשפט) והסתיימה בהכרעה מפורשות או מכללא, בממצא פוזיטיבי ובהכרעה חיובית לפסק הדין, הרי יהיו בעלי הדין וחליפיהם מושקים מלהתדיין לגביה מחדש (ראה ע"א 246/66 קלוזנר נ. שמעוני בע"מ פ"ד כ"ב (2) 584,561 וכן בספרה של נינה זלצמן "מעשה בית דין בהליך האזרחי" בעמ' 141).

בבסיס הכלל של השתק פלוגתא עומדים טעמים שבטובת הציבור שעיקרם יעילות ומניעת הכרעות סותרות של ביהמ"ש שונים העלולות לפגוע ביציבות המשפט ובאמון הציבור. ג. לעניינו, הרי כבוד המפקח בהחלטתו, הכשיר את הוועד הנבחר- המבקשים, הכשיר את סוגיית חברי וועד שיכולים לשמש בתפקידים בשכר, לרבות עו"ד, אזי המשיבים, לא יכולים והם מושקים מלהעלות את זה, בתיק זה.

ד. כמובן, שזה לא משתיק לעניין פלילי, כאמור, אם אחרי חקירת המשטרה, יתברר שמאן דהוא, גנב, אזי יפתח תיק פלילי ויוגש כתב אישום נגד אותם גנבים.

ט. עסקינן בתיק אזרחי, שלצורך הטעיית כבוד בית המשפט, הסתירו המשיבים, שמדובר בוועד חוקי שפעל ע"פ שיקול דעת שהיה באותה עת ומשך משכורות ושכ"ט כחוק ונוח למשיבים לקרא לזה תביעה כספית שמקורה גניבה.

2. מן הדין וסן הצדק להיעתר לבקש ולחייב המשיבים בהוצאות ושכ"ט כדין.

3. כוון שאין עובדות חדשות לא צורך תצהיר.

יוסי פאר, עו"ד
ב"כ המבקשים

עו"ד יוסף פאר
מ.ר. 170-2



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' תיק: 609/13
מס' בקשה: 42/14

בפני המפקח על רישום מקרקעין
תל אביב

רוח עופר תז. 30842199
ע"י ב"כ עוה"ד גל משולם
מדרך מנחם בנין 154 תל אביב

הנתבעת:
המבקשת

- 7 1 1 -

נציגות דיורי מגדל סיטי טאוור
ע"י עוה"ד יוסי פאר
מרחוב נחל ים 40 ראש"צ

התובעת:
המשיבה

ה ח ל ט ח

בפני בקשה לסילוק התובענה על הסף.

טענות המבקשת, כראשי פרקים, הינן כי קיים ניגוד עניינים חמור שנת שבא כוח התובעת הוא גם חבר נציגות ועשו להידרש למסור עדות כהלכה רגן, כי כתב התביעה אינו מגלה עילה על פניו שנה שתגדמים אשר מייצגים את התובעת לכאורה פועלים ללא רשות, ללא סמכות ובניגוד לחקון הבית וכפועל יוצא גם בא כוח הנציגות אינו מוסמך לפעול בשמה, כי הדירה נשאת המחלוקת לא הייתה בבעלות המבקשת בכל הזקופה הנודעה והיא אף הושכרה במשך כל התקופה וכי התביעה התיישנה שעה שנחלל הדירה נקבע על ידי התובעת ומאו קביעתה חלפה תקופת ההתיישנות.

טענות המשיבה בקצרה הן כי בא כוחה אינו עוד חבר נציגות ולא קיים כל ניגוד עניינים, התובעת נבחרה כדין וממילא החוב הנתבע הינו בגין תקופת ניהול של מספר חברות שונות, לאף אחת מן לא שילמה המבקשת את החובה, כי התביעה לא התיישנה בנוגע לסכום החוב וגדל הדירות מתושב על פי מדידות הארונה והנתבעת היא התובעת הנכונה, אף אם דירתה הושכרה.

בהשקפה לתגובה טענה המבקשת טענות פרצורחליות בנוגע לתוכנה, כי ביכ המשיבה בפועל לא חדל מתפקידו כנציגות, כי "הראיות" שצוטרו לתגובה לעניין מעמד התובעת הונשו ללא תצהיר ואין בהן לתובק את מעמד הנציגות, כי אין התייחסות לטענה בדבר בעלותה החלקית של המבקשת בדירה בתקופת החיוב ואין התייחסות לטענה הותיישנות המופנית כלפי סוגיית נחל הדירה ולא לעניין שיעור החיוב.

לאחר ששקלה את טיעוני הצדדים אני מוצא לנוכח לדחות את הבקשה לסילוק על הסף.

החלטה פטוקה היא שמחיקת תובענה או דחייתה על הסף הם אמצעים קיצוניים הנוקטים בליה ברירה וכמוצא אחרון - ינמסק כבר פעמים רבות בעניינים דומים שכאשר מדובר בדחייה או כמחיקה של תביעה על הסף, אין בית המשפט בחון מה הם סיכויי התובע להצליח בתביעתו, ואמילן סיכויי הצדק שלו, לא יחסם בפני בית המשפט את הדרך לכיודר תובעתו אם קיים סיכוי כלשהו על פי בחבי הטענות הנמצאים לפני בית המשפט, שהתובע יצליח בתביעתו" (כריע 59/81 דודא ארדיטי ואח' נ' טובון יעקב ארדיטי פ"ד לה(2) 811 (ההדגשה שלי, א.א.)).



מדינת ישראל
משרד המשפטים

בפני המפקח על רישום מקרקעין
תל אביב

מס' התיק: 609/13
מס' בקשה: 42/14

כבוד השופט דובינשטיין סקר בע"א 3634/05 צוטיח הכרזת פרויקטים בע"מ נ' מיכא צוד חברה לקבלנות כללית בע"מ (פורסם בגב) את ההלכה הנהיגת בתחום זה: "הלכה פסוקה היא, כי בית המשפט ישתמש בסמכותו למחוק תביעה על הסף... רק במקרים בהם יהיה ברור, כי בשום פנים ואופן אין התביעה יכול לקבל, על יסוד התענות המבססות את תביעתו, את הסעד המבוקש. בית המשפט - בבואו לשקול אפשרות זו - ינהג בהיחזק רבה וישתמש בסמכותו רק במקרים קיצוניים ויצאי דופן (פורשת חסין, 724; רע"א 359/06 ע"ד ד' חורי מרעין נ' ע"ד סלמאן פרגי (לא פורסם) [פורסם בגב]; רע"א 751/05 החברה הלאומית לאספקת מים בע"מ נ' יצים" חברה השיט הישראלית בע"מ (לא פורסם) [פורסם בגב]; ע"א 2452/01 דרור אורן, ע"ד נ' מגדל חברה לביטוח בע"מ (לא פורסם) [פורסם בגב]; לעניין סילוק על הסף כאמצעי שכליל ברייה ראו ע"א 693/88 שמש נ' רשם המקרקעין, פ"ד מ(2) 668, 671-672 - הגשיא שמגר) (נ"ר גם אורי גרין סוגיות בסוד הדיו האזרחי (מהדורה עשירית) בעמ' 172).

כל עלות הסילוק הנסענת בבקשה דנן מחייבות בידוד עובדתי בטרם ניתן יהיה ליתן הכרעה בהם. ונדגש, המדובר, למעשה, במקדחת מחלוקת המחוח את לב ליבו של הסכסוך בין הצדדים - משן תקופת החיוב (סוגיית בעלותה של המבקשת ברייה בחלק או ככל התקופה), שיעור החיוב (לרבות סגנת ההחיישנות בנוגע להישוב טטח הרייה) ומכוח הנציגות (שאלת תוקיית פעולותיה וכחידותה). בכל אלו יש לרונ לגופם של דברים וליתן הכרעה בסופו של הליך. לא ניתן, בשלב מקדמי זה של ההליך, להכריע במקדחת אלו, שמרכיב עיקרי בהם, האולי היחיד, הוא המרכיב הראייתי. גם אין זה ראוי כי תובענה הסולק כנוגע לנקדחת המחלוקת הניל - משמעות קבלת הבקשה הינה הכרעה בתובענה לגופה עוד בטרם זו נשמעה.

וידגש, אין המדובר במקדחת דנן במקדחת קיצוני ויצא דופן המצדיק מתן הסעד מרחיק הלכת המבוקש. כהתאם להלכות שלטיל הרי שגם ברור הוא כי לא ניתן לקבוע בשלב זה כי "בשום פנים ואופן" אין התקבעת יכולת לזכות בתביעתה.

ככל שיחבר, בסופו של יום, כי אכן, כטענת המבקשת, התובעת איננה מוטמכת או החיוב הנחב שגור, הפחורן לכך מצוי בהכרעה לגופה של תובענה ובטסיקת היצאות ההליך. אולם, אין די בטענות המבקשת (אשר אינן מוכחות בחליך הבקשה כגדרש במאזן ההסתברות האזרחי) להצדיק סילוק התובענה כבר בשלב המקדמי בו מצוי ההליך.

שונה הדבר בנוגע לטענה כדבר ניגוד עניינים של בא כוח הנציגות. מעבר לעובדה כי אין די בטענה האסורה כדי להצדיק סילוק התובענה על הסף כפי שנחבש, הרי שיש מקום לדחותה כבר עתה.

אין חכרת בדין כי נציגות תהיה מחויבת ביצוג משפטי היצוגי לצורך ניהול הליכים על ידה. חכר נציגות, שאינו עו"ד, יכול להופיע בשמה של נציגות ולייצגה בחליך משפטי בפני המפקח (אף אם הוא נדרש למסוד עדות מטעמה של הנציגות), ובהחאם אין כל הצדקה מדוע נציגות, שחבר הנציגות שמיצגה בחליך הינו עורך דין, תופלח לרעה בהקשר זה.

הצדדים בתיק זה מרכיב בטענות סודצורוליות שונות ובעיקר כהתנהלות שאיננה מקובלת בחליך האזרחי. מוטב יעשו שני הצדדים אם יכלו את מאמציהם לגופה של חלמעה, כל אחד להוכחת



מדינת ישראל
משרד המשפטים

בפני המפקח על רישום מקרקעין
חל אביב

מס' החיק: 609/13
מס' בקשה: 42/14

טענותיו העובדתיות והמשפטיות, ולא ישחיתו את זמנם בבקשות. פרק ובהתנהלות והחבטאות בלתי הולמות.

לאור כל האמור לעיל הבקשה לסילוק על הסף נדחת.

המבקשת תוכל לשוב ולהעלות טענותיה שבבקשה (למעט טענתה בדבר ניגוד העניינים כאמור) במסגרת ההליך העיקרי ובטיכומיה.

לאור העובדה כי נדרש עוד ביזור לנופן של הטענות במסגרת ההליך העיקרי אני מצא לנכון לקבוע כי הוצאות הבקשה ישטקו במסגרת מסיקת ההוצאות בתוק העיקרי.

הדין בהכרעה יחייב במרעור.

המוכריות תמציא החלטה זו לצדדים בפקט.

ניתוח בלישכתי ביום י"ז אדר א תשע"ד, 17 פברואר 2014, בהעדר הצדדים.

אורן טילבמן
מפקח על רישום מקרקעין
בחל אביב