



**בית משפט השלום בתל אביב - יפו**

ת"א 44458-03-15 שמוניס נ' פאלח ואח'

1

**מספר בקשה: 7**

**בפני כבוד השופט רונן אילן**

**מבקשים**

1. ויקטור פאלח
2. יוסף פאר
3. פיני עוז
4. טל אהרון
5. סנזיאנה נוסוב

**נגד**

**משיבים**  
נציגות ועד דיירי בניין ה"סיטי טאוור"  
באמצעות רו"ח דרור שמוניס

**החלטה**

2

3

המבקשים (הנתבעים) עותרים לדחיית התביעה שהוגשה נגדם על הסף, בטענה למיעשה בית דין.

4

1. בתיק זה מתבררת תביעה לתשלום סך של 958,113 ₪ בטענה לאחריות המבקשים לכספים אשר "נעלמו"

5

מקופת נציגות הבניין.

6

2. כל בעלי הדין קשורים לבניין בן למעלה מ- 200 יחידות דיור, שברחוב מנחם בגין 3 ברמת-גן והידוע בכינוי

7

בניין "סיטי טאוור" (להלן: "הבניין"). המשיבים (התובעים) הם, לטענתם, הנציגות הנוכחית הנבחרת של

8

הבניין (להלן: "הנציגות") ואילו המבקשים 1 - 4 (הנתבעים 1 - 4) הינם בעלי דירות בבניין וכהנו כחברי

9

נציגות הבניין עד 22.9.14. המבקשת 5 (הנתבעת 5) עבדה במחלקת הנהלת החשבונות של נציגות הבניין עד

10

31.10.14.

11

3. בתמצית, לפי הנטען בכתב התביעה, מונו המשיבים 1 - 4 לחברי הנציגות ביום 9.4.13 ומיד לאחר מכן נקטו

12

בסדרת פעולות שחלקן בחריגה מסמכות. כך, לפי הנטען, פעלו המבקשים לביטול ההתקשרות עם חברת

13

הניהול, לביטול ההתקשרות עם עו"ד כבירי ומינוי מבקש 2 כיועץ משפטי של הנציגות, פיטורי מנהלת

14

החשבונות ומינוי המבקשת 5 תחתיה, ועוד.

15

רק בסוף ספטמבר 2014 עלה בידי דיירים בניין לכנס אסיפה שלא מן המניין ולהדיח את המבקשים 1 - 4

16

מחברותם בנציגות, אלא שאז התברר למשיבים כי סכומי עתק שאמורים היו להיות בחשבון הנציגות

17

"נעלמו", כאשר חשבון הנציגות בבנק הוגבל למרות הכנסות קבועות של תשלומי ועד מדיירי הבניין בהיקף

18

של כ- 250,000 ₪ לחדש.

19

בתקופה זו של כהונת המבקשים כחברי הנציגות (9.4.13 - 22.9.14), כך נטען, משך המבקש 1 שלא כדין סך

20

של 517,875 ₪ מקופת הנציגות, בכספים שהועברו בחלקם בשיקים לפקודת גרושתו, בשיקים לצדדי ג'

21

ובמשיכות מזומנים. המשיבים אף מייחסים למבקש 1 משיכות כספים מכספי "הקופה הקטנה" באמצעות

22

שימוש בחשבונות מזויפות ותואנות לתשלומים שונים לצדדי ג', ואף שימוש בכספי הנציגות לתשלום עבור

23

צריכה פרטית של חשמל ומים.

1 מתוך 3



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 44458-03-15 שמוניס נ' פאלח ואח'

- 1 ביחס למבקש 2 נטען בכתב התביעה כי משך שלא כדין מקופת הנציגות סך כולל של 114,638 ₪, כולל  
2 באמצעות זיכוי בדמי ניהול.
- 3 ביחס למבקש 3 נטען כי זוכה בלא הצדקה בדמי ניהול בסך של 3,990 ₪.
- 4 ביחס למבקש 4 נטען כי זוכה בלא הצדקה בדמי ניהול בסך של 14,560 ₪ ובנוסף גם קבל סך של 18,914 ₪  
5 עבור אספקת תמונות מאיכות ירודה לבניין, כאשר שווין מוערך ב- 2,610 ₪ בלבד ובכלל אין בהן שימוש.
- 6 ביחס למבקשת 5 נטען ששלשלה לכיסה סך של 2,700 ₪ ששילם במזומן אחד מבעלי הדירות בבניין ונתנה  
7 יד למשיכות הכספים של המבקש 1.
- 8 ככלל, ממשיכים המשיבים וטוענים בכתב התביעה, נוכח הגבלת חשבון הבנק של הנציגות וההליכים שנקטו  
9 נגד הנציגות הם נאלצו לשכור שירותי עו"ד ולשלם קנסות וריביות וכיו"ב, נזקים ישירים שאף אותם הם  
10 מבקשים להשית על המבקשים. ולבסוף, טוענים המשיבים כי התנהגות המבקשים הסבה עגמת נפש רבה  
11 לדיירי הבניין ובגין זאת הם עותרים לחיוב המבקשים בתשלום סך של 208,000 ₪.
- 12 בכתב ההגנה כופרים המבקשים מכל וכל בטענות המשיבים וטוענים שתביעה זו איננה אלא ניסיון להשתיק .4  
13 את המבקשים למנוע מהם להוסיף ולחשוף שלל מעשים לא כשרים שנעשו בבניין.  
14 בתמצית, לפי הנטען בכתב ההגנה, מונו המבקשים כדין לחברי נציגות, כשמינוי זה קבל גיבוי בהחלטות  
15 המפקח על המקרקעין בתביעות שהוגשו נגד דיירים שסירבו לשלם דמי ניהול. למבקשים התברר כשהחלו  
16 בתפקידם, כי מצבו של הבניין בכי רע ולכן פעלו להחלפת חברת הניהול והיועץ המשפטי של הנציגות והבניין.  
17 בתוך כך, לטענת המבקשים, מונו כדין המבקשים 1 ו- 2 לאב הבית וליועץ משפטי כאשר השכר ששולם להם  
18 עבור זאת חסך עשרות אלפי שקלים לקופת הנציגות. המשיבים מאידך, מינו עצמם שלא כדין לנציגות והגישו  
19 תביעה זו כמשקל נגד לשני הליכים משפטיים שמנהלים נגדם מבקשים 1 ו- 2 לגביית חובות שחבה להם  
20 הנציגות.
- 21 בבקשה זו עותרים המבקשים לדחיית התביעה על הסף בטענה לקיומו של מעשה בית דין. .5  
22 כידוע, סעד המביא לסילוק תביעה על הסף הינו סעד קיצוני, כזה שלמעשה עלול לשלול מתובע את זכותו  
23 ליומו בבית המשפט. לפיכך, רק בנסיבות קיצוניות ייעתר בית המשפט לבקשה שכזו ורק כאשר נעלה וברור  
24 שהתובע לא יוכל להצליח בתביעה אפילו תתברר.
- 25 עיון בבקשה מלמד כי למרות כותרתה, המתייחסת לטענה בדבר מעשה בית דין, מעלים המבקשים טענות  
26 נוספות כלפי המשיבים. כך, טוענים המבקשים בבקשה זו כי התביעה הוגשה בחוסר תום לב ובניסיון  
27 להסתיר את העובדה שהמשיבים פעלו כדין לאחר שמונו לחברי נציגות הבניין; כי המפקח על המקרקעין  
28 אישר את חוקיות פעילות הנציגות כך שממילא עמדה למבקשים הזכות למנות אב בית ויועץ משפטי; וכי  
29 מאחר ובמקביל הוגשה תלונה למשטרת ישראל יש להמתין לתוצאות החקירה.
- 30 לא ברור מה לטענות אלו ולטענה שיש לסלק את התביעה על הסף. טענות אלו (כולן טענות עובדתיות בבקשה  
31 שכלל איננה נתמכת בתצהיר) הינן טענות הגנה. טענות שיש לברר בהליך עצמו. אלו אינן טענות שמקימות  
32 עילה לסילוק התביעה על הסף.
- 33 המבקשים מפנים להחלטה של המפקח על המקרקעין מיום 17.2.14 וטוענים שהחלטה זו מקימה נגד .6  
34 המשיבים מעשה בית דין. לשיטתם, באותה החלטה נקבע כי המבקשים מונו כדין לחברי נציגות, ומכאן שגם  
35 פעילותם במסגרת זו, בפרט במינוי המבקש 2 כיועץ משפטי לנציגות, הייתה כדין ולא ניתן לטעון אחרת  
36 בתביעה זו.



**בית משפט השלום בתל אביב - יפו**

**ת"א 44458-03-15 שמוניס נ' פאלח ואח'**

- 1 לטענת המשיבים אין כל בסיס לבקשה זו, באשר מההחלטה עליה מתבססת הבקשה ניתן, לכל היותר, ללמוד  
2 על קיומו של מעשה בית דין ביחס לטענה שעו"ד המייצג נציגות איננו יכול להיות גם חבר הנציגות, וטענה  
3 שכזו כלל איננה נטענת בתביעה זו. עוד טוענים המשיבים שכלל אין מדובר בפסק דין, אף לא בהליך שהתנהל  
4 בין אותם הצדדים, ובכלל אין בה התייחסות למחלוקות נשוא תביעה זו.
- 5 בטענת המבקשים לקיומו של מעשה בית דין אין ממש.  
6 בין אם מדובר בטענה למעשה בית דין מסוג "השתק עילה" ובין אם מדובר בטענה מסוג "השתק פלוגתא",  
7 תנאי מוקדם להעלאת הטענה הינו פסק דין בהליך שהתקיים והסתיים. ההחלטה עליה מתבססת הבקשה  
8 איננה פסק דין אלא החלטה בבקשה לסילוק תביעה על הסף. הא ותו לא. החלטה שכזו איננה יכולה ליצור  
9 מעשה בית דין.
- 10 זאת ועוד, עיון באותה החלטה לעומת הטענות בכתב התביעה, מראה כי הטענה היחידה שהוכרעה במסגרתה  
11 הינה הטענה באשר לניגוד עניינים בו שרוי המבקש 2, לכאורה, בהיותו גם חבר הנציגות וגם מייצגה. אלא  
12 שטענה שכזו כלל איננה עולה לדיון בתובענה זו ולא נטענה כלל. עוד עלתה באותה החלטה טענה באשר  
13 לחוקיות מינוי המבקשים כחברי נציגות ונקבע שטענה זו יש לברר בהליך העיקרי, כך שהטענה כלל לא נדונה  
14 לגופה.
- 15 ובכלל, לא ניתן להבין כיצד מעלים המבקשים טענה לסילוק התביעה על הסף בשים לב למכלול הטענות  
16 בתביעה, כולל אלו כלפי מבקש 1, ואשר אפילו לא מוזכרות באותה החלטה. לא ברור גם כיצד סבורים  
17 המבקשים שמתקיימת זהות בין המבקשת באותה החלטה, גבי רות עופר, למשיבים בתביעה זו.  
18 ניתן למצוא טענות נוספות שיצדיקו את דחיית הבקשה אך דומה שדי באלו שצוינו לעיל.
- 19 אשר על כן אני דוחה את הבקשה.  
20 המבקשים ישאו בהוצאות המשיבים בגין בקשה זו ואלו יקבעו גם בשים לב לריבוי הבקשות בתיק.  
21 לפיכך, ישאו המבקשים בהוצאות המשיבים בסך של 5,000 ₪ שיושלמו בתוך 14 יום בלא קשר לתוצאות  
22 ההתדיינות בתיק העיקרי.  
23 ניתנה היום, ט"ז תשרי תשע"ו, 29 ספטמבר 2015, בהעדר הצדדים.  
24

רונן אילן, שופט

25  
26