

התובעים:

1. ויקטור פאלח ת.ז. 30550909
2. יוסי פאר ת.ז. 042390104
3. פיני עוז ת.ז. 05817390
4. טל אהרון ת.ז. 25497918
5. נוסוב סנזיאנה ת.ז. 3107183333

כולם באמצעות ב"כ עו"ד יוסי פאר
מרח' נחל ים 40, ראשון לציון
טל': 054-4500653 פקס: 03-9626673

- נ ג ד -

הנתבעת:

נציגות ועד דיירי בניין ה"סיטי טאוור"
באמצעות רו"ח דרור שמוניס ת.ז. 014834030
מרח' מנחם בגין 3, רמת גן

באמצעות ב"כ עו"ד ציון בהלול
מרח' מנחם בגין 3, לאונרדו סיטי טאוור
ת.ד. 126 רמת-גן טל': 03-5445545
פקס: 057-7961203 נייד: 054-7799000

כתב הגנה

בפתח הדברים, יובהר כי הנתבעת משמשת כנציגת וועד הדיירים של בניין הסיטי טאוור ברמת גן החל מחודש ספטמבר 2014 לאחר שנבחרה באסיפת דיירים כדין וחברי הוועד מכהנים בהתנדבות מלאה ללא קבלת שכר.

לעומתם, התובעים 1-4 עשקו, גנבו והונו את דיירי הבניין במהלך כהונתם כחברי הוועד תוך כדי נטילת כספים במזומן (ולא רק בדרך זו) מקופת וועד הדיירים במחשכים בסכומי עתק העולים על מאות אלפי שקלים, כאשר התובעת 5 (שאיננה בעלת זכויות בבניין) שותפה למעשיהם הפסולים, הכל כפי שיוסבר להלן.

1. הנתבעת תהיה מיוצגת ע"י בא כוחה הנ"ל ומענה לצורך מסירת כתבי בית דין יהא מען משרד בא כוחה הנ"ל.
2. הנתבעת כופרת ומכחישה את כל האמור בכתב התביעה, לרבות העובדות, הטענות, החישובים והמספרים הכלולים בו, פרט למה שתודה במפורש בכתב הגנה זה. כל טענות הנתבעת בכתב ההגנה, נטענות באופן משלים ומצטבר או באופן חילופי, כפי שמתחייב מהקשר הדברים והדבקים. אין הנתבעת נוטלת על עצמה כל נטל ו/או עול הוכחה ו/או ראיה, שאיננו מוטל עליה לפי כל דין.
3. הנתבעת תטען כי דין התביעה נגדה להידחות על הסף ולחילופין להימחק על הסף וזאת מחמת העדר יריבות, העדר עילה ומחמת היותה טורדנית וקנטרנית ומגלמת שימוש לרעה בהליכי משפט הכל כמפורט בכתב הגנה זה.

א. כללי

ראשית, יובהר ויודגש, כי מדובר **בתביעת סרק**, אשר הוגשה על ידי התובעים בעזות מצח תהומית, בחוסר תום לב מובהק ותוך סטייה חמורה מהדרך המקובלת וזאת רק לאחר שביום 15/2/2015 הוגשה כנגד התובעים **תלונה פלילית למפלג חקירות הונאה של משטרת ישראל וביום 22/3/2015 הוגשה תביעה כספית-נזיקית בגין מעשיהם הפסולים והפליליים של התובעים לבית משפט השלום בתל אביב (ת.א 15-03-44458) על סך 958,113 ש"ח לאחר שגנבו כספים והונו את דיירי הבניין.**

* רצ"ב תלונה למשטרה ומסומן כנספח א'.

* רצ"ב כתב התביעה ומסומן כנספח ב'.

4. **התלונה הפלילית והתביעה הכספית - מדברים בעד עצמם.**

5. **ודוק: עתה, כל מטרתם של התובעים בהגשת התביעה דנן לכב' המפקח הינה ניסיון נלוז לעכב את ההתדיינות בתביעה הכספית-נזיקית שהוגשה כנגדם לבית משפט השלום בתל אביב כאמור לעיל.**

6. לסיבור האוזן, יצוין, כי עם הגשת כתב התביעה לפני כב' המפקח, פנו התובעים לבית משפט השלום בתל אביב בו מתנהל ההליך כנגד התובעים - בניסיון נואש לדחות את התביעה כנגדם בעילת "הליך תלוי ועומד" (אצל כב' המפקח) ועוד כהנה וכהנה בקשות סרק ללא כל תוכן ו/או צידוק להגשתן. מובן, כי בקשותיהם של התובעים מוגשות בזו אחר זו מתוך נואשות וניסיון ברור להתחמקות מחובתם על פי דין בהיותם כיהנו כחברי וועד הבניין ופעלו בדרכי מעילה, מרמה וזיוף.

- רצ"ב בקשות התובעים והחלטות ביהמ"ש ומסומן כנספח ג'.

7. לא זו אף זו, הרי שרק לאחר הגשת התביעה הכספית כנגד התובעים כאמור, לפתע "נזכרו" להגיש תביעתם לכב' המפקח בטענות שונות ומשונות ובדרישות מגוחכות למתן צוים כאלה ואחרים, ללא כל ביסוס, ללא כל עילה, הכל במטרה להתחמק ולהתנער מאחריותם, בזמן שניהנו כחברי וועד הבניין והתנהלו בדרכי מעילה, מרמה וזיוף.

8. לו היה ממש בטענות התובעים, נראה כי היו מגישים תביעתם לכב' המפקח עוד בחודש ספטמבר 2014 - עת הגיעה לסיומה כהונתם כחברי וועד הבניין. משלא עשו כן, והגישו תביעתם רק לאחר שהוגשה כנגדם תביעה כספית ואף תלונה פלילית למשטרת ישראל, מובן כי אין כל עילת תביעה ונראה כי הדברים מדברים בעד עצמם.

9. חמור מכך, בתביעה זו כפי שהוגשה בתיק דנן, בחרו התובעים בודעין להעלים עובדות מהותיות מכב' המפקח בחוסר תום לב מוחלט, כפי שיפורט כעת על קצה המזלג, כדלקמן:

2.1. התובעת מס' 5, גב' נוסוב סנזיאנה - איננה בעלת דירה בבניין, לא התגוררה מעולם בבניין ולא היתה חלק מנציגות וועד הבית הקודם. משכך, איננה רשאית לתבוע את הנתבעת אצל כב' המפקח. יובהר, כי התובעת מס' 5 עבדה כפקידה בהנהלת החשבונות של וועד הבניין החל מיום 11/6/2013 ועד ליום 31/10/2014 - הא ותו לא! משכך, גב' נוסוב איננה צד לתביעה וכב' המפקח מתבקש להורות על מחיקתה מכתב התביעה.

סעיף 73 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 קובע כי הזכות לתבוע בסכסוך ולהביאו להכרעת המפקח הינם: בעלי דירה או צד אחר לסכסוך ו/או נציגות הבית המשותף. לנוכח זאת, מתבקש כב' המפקח להורות כבר עתה על מחיקת התובעת מס' 5 מכתב התביעה ולפסוק הוצאות משפט כנגדה בהתאם.

2.2. ביום 22/3/2015 הוגשה תביעה כספית-נזיקית ע"ס 958,113 ש"ח לבית משפט השלום בתל אביב כנגד התובעים 1-5 (זאת לאחר שהוגשה כנגדם תלונה למפלג ההונאה במשטרה), אשר עניינה בסכומים של מאות אלפי שקלים שהועלמו ונלקחו על ידי התובעים בדרכים ובאופנים שונים, העולים עד כדי מעילה, מרמה וזיוף בתקופה של פחות משנתיים - בהם כיהנו התובעים 1-4 כחברי וועד הבניין ובעוד התובעת 5 כיהנה כפקידה בהנהלת חשבונות אשר שיתפה פעולה עם חברי הוועד.

2.3. ביום 19/3/2015 התובע מס' 1, מר ויקטור פאלח הגיש תביעה מופרכת לביה"ד האזורי לעבודה בתל אביב כנגד הנתבעת, בטענות סרק כי לכאורה עבד כעובד שכיר אצל הנתבעת בתקופה בה כיהן כחבר וועד. התובע מס' 1, דורש בתביעתו מהנתבעת סכום עתק בסך 261,620 ₪, בנוסף לכספים שגנב מהנתבעת במאות אלפי שקלים. יובהר, כי בין התובע מס' 1 לבין הנתבעת מעולם לא התקיימו יחסי עובד ומעביד והתובע מס' 1 מעולם לא קיבל תלושי משכורת מהנתבעת בגין עבודתו כחבר בנציגות וועד הבניין, ואם כן, הרי שנשאלת השאלה כיצד ייתכן שהתובע מס' 1 תובע כספים בגין ההתנהלות שלו עצמו ??

- רצ"ב כתב התביעה וכתב ההגנה בביה"ד לעבודה ומסומן כנספח ד'.

2.4. בנוסף על כך, ביום 8/2/2015 ובתעוזה רבה יש לומר, פתח ב"כ התובעים - עו"ד יוסי פאר שהינו גם התובע מס' 2 תיק הוצאה לפועל כנגד הנתבעת בגין שיקים שלקח לכיסו בדרכי מרמה והונאה, כל זאת מקופת וועד הבניין ועל דעתו בלבד בעודו עושק את כספי הדיירים - כך ממש. למגינת הלב, גם עובדה זו, בחרו התובעים להעלים מכב' המפקח.

- רצ"ב אישור פתיחת תיק הוצל"פ על ידי התובע מס' 2 ומסומן כנספח ה'.

2.5. אם לא די באמור, הרי שהתובע מס' 2 פתח את תיקי הוצאה לפועל בגין שיקים שהתובע מס' 1 דאג לבטלם, זאת לאחר שהסתכסך עמו כפי שעולה ממכתב ששלח התובע מס' 2 למשרד עו"ד י. שפירא מיום 6/6/2014.

- רצ"ב מכתב ממוען למשרד עו"ד שפירא ומסומן כנספח ו'.

ברור, כי הדברים מדברים בעד עצמם. מכאן נשאלת השאלה: כיצד התובע מס' 1 והתובע מס' 2 טוענים בתביעתם בתיק דנן כי הם נציגי הוועד החוקי של דיירי הבניין ותובעים את דיירי הבניין באמצעות הנתבעת? האם ייתכן שהתובעים תובעים את עצמם (ביה"ד לעבודה, תיקי הוצל"פ)?

ב. מסכת העובדות

10. ביום 9/4/2013 התקיימה אסיפה כללית של דיירי בניין הסיטי טאוור ברמת גן במהלכה התובע מס' 2 נבחר ליו"ר הוועד; התובעים 1,3,4 נבחרו לחברי הוועד ובנוסף לכך מר שלמה דנון (דייר בבניין) נבחר לחבר וועד. יודגש, כי מר דנון לא היה חבר וועד פעיל וככל הנראה לא היה מודע למעשיהם ומחדליהם של התובעים 1-4 (להלן: "התובעים").
11. מן הראוי לציין, כי הבחירה בתובעים כחברי הוועד כאמור, לא היתה תקינה שכן התובעים לא אפשרו לדיירים נוכחים בעלי יפוי כוח להצביע בשמם של דיירים אחרים שלא נכחו באותה שעה באסיפה. כל זאת בניגוד מוחלט לסעיף 14 בתקנון המצוי. בדרך זו, התובעים השתלטו על וועד הבניין. יצוין, כי הבניין אינו רשום בלשכת רישום המקרקעין כבית משותף וחלות עליו הוראות התקנון המצוי.
12. עוד יצוין כבר עתה, כי ביום ה"בחירות" קרי 9/4/2013, חשבון הבנק של וועד הבניין **עמד בִּיתָרָה בסך של כ- 221,000 ש"ח**.
13. מיד עם היבחרם של התובעים לנציגות הבית בחודש אפריל 2013, הם קיבלו החלטה לפטר את חברת הניהול, לפטר את מנהלת החשבונות (הקודמת) וכן את עו"ד כבירי שייצג את דיירי הבניין.
14. התובע מס' 2, עו"ד יוסי פאר קיבל על עצמו את ייצוג וועד הבניין בתשלום במקום עו"ד כבירי כאמור. **בפועל, ביצע התובע מס' 2 עבירות המנוגדות לסעיף 8 לחוק השליחות ומעשיו מקימים חשש כבד כי פעל בניגוד לסעיפים 53-54, 63 (3) לחוק לשכת עורכי הדין וכן עבר על כלל 2 ו- 14 לכללי לשכת עורכי הדין**. יצוין, כי הודעה לפי כלל 31 לכללי לשכת עורכי הדין (אתיקה מקצועית) נשלחה ביום 6/2/2015 לנתבע מס' 2 אך נותרה ללא כל מענה מצדו.
15. יתרה מכך, עו"ד כבירי וחברת הניהול שפעלה בבניין לאחר שפוטרו שלא כדין על ידי התובעים, הגישו תביעות כספיות כנגד ועד הבניין וכך הלכה למעשה הוסיף התובע מס' 2 'חטא על פשע' בכך ש'סידר' לעצמו רווח מייצוג וועד הבית על חשבון הדיירים המשלמים.
16. יש לציין, כי התובעים 1-2 התנכלו באופן אישי לכל מי שניסה להחליפם ואף תלו בגנותו מודעות בקומות הבניין תוך כדי הוצאת לשון הרע והפרת הפרטיות כפי שקרה לדוגמא עם מר דן כהן - דייר בבניין שאף הגיש תביעת לשון הרע כנגד התובעים 1-2 בגין מעשיהם.
17. מן הראוי להדגיש, כי התנהלות התובעים 1-4 במהלך תקופת כהונתם בוועד הבניין, הייתה **במחשכים וזאת מבלי שדיירי הבניין יכלו לבדוק את מעשיהם ופעולותיהם**.

כך למשל בין היתר, לא נוהל בתקופתם ספר החלטות; הם נמנעו מהצגת דוחות כספיים כמתחייב - (כל חצי שנה) לדיירי הבניין. בנוסף, התברר כי תשלומים שבוצעו על ידם בשיקים שניתנו לספקים ולעצמם היו ללא הגבלת מוטב או הגבלת משיכת מזומן וכל זאת על מנת לטשטש את מעבר הכספים שהועלמו מקופת ועד הבניין.

18. אם לא די בכך, על מנת לשמר את כהונתם גם לאחר שחלפה שנה מיום היבחרם - נמנעו התובעים מלזמן אסיפת דיירים כמתחייב על פי חוק המקרקעין ו/או התקנון המצוי. הודעה על החלטתם נמצאה בהודעה על דף נייר כתוב בעט, בה החליטו תובע מס' 1 ותובע מס' 3 להאריך את כהונת וועד הבניין בשנה נוספת (ללא כל סמכות) בטענה כי ישנם הרבה תיקים לטיפול בבתי המשפט שעליהם לטפל.

• רצ"ב החלטת התובעים 1-2 ומסומן כנספח ז'.

19. לבסוף, משהבינו מרבית דיירי בניין הסיטי טאוור כי התובעים מוליכים אותם שולל וכי התובעים אינם מעוניינים בקיום אסיפה, ביום 22/9/2014 לאחר התארגנות הדיירים התקיימה אסיפה כללית שלא מן המניין (על אף התנגדותם של התובעים). בסיומה של האסיפה נבחר וועד דיירים חדש אשר חשף לאחר מכן את מעשיהם הפסולים של התובעים שעד לאותה העת כלל לא היו ידועים לדיירי הבניין.

• רצ"ב פרוטוקול ישיבה ומסומן כנספח ח'.

20. יובהר, כי התברר כי כל הכספים ששולמו על ידי הדיירים בגין דמי וועד הבניין, (שאף עולים למעלה מ- 1,000 ש"ח לכל חודש לכל דייר) - הועלמו, נלקחו באופנים שונים ומשונים אשר כללו בין היתר טקטיקות ערמומיות ועד זיופי מסמכים והסתרת הסכומים האמיתיים. יצוין, כי בניין הסיטי טאוור מונה למעלה מ- 200 יחידות דיור.

21. בעזות מצח, התובעים פעלו במהלך תקופת כהונתם כחברי וועד הבניין, בדפוס התנהלות קבוע ושיטתי ובכך גרמו לריקון קופת הוועד, למשיכת כספים בסכומים נכבדים מדי חודש בחודשו ללא ידיעת הדיירים ובוודאי שללא הסכמתם לכך - כל זאת בדרכי מרמה, זיוף ועושק.

22. נקודה חשובה נוספת לציון, הינה כי בחודש ספטמבר 2014 ולאחר שנבחרה הנתבעת כנציגות חדשה לוועד הבניין, התברר כי התובעים הביאו את חשבון הבנק של הוועד למצב של הגבלת החשבון. לאחר בדיקת החשבונות הכספיים התברר כי התובעים 1-2 נהגו למשוך כספים במאות אלפי שקלים מקופת הוועד לכיסם הפרטי, תוך שהם פועלים בשיתוף פעולה מלא עם התובעים 3-4 כמורשי חתימה בחשבון הבנק.

23. מכאן ולמגינת הלב, תוך תקופה קצרה יחסית, הצליחו התובעים 1-4 לרושש כליל את קופת וועד הבניין על 200 דיירי התמימים וחמור מכך, הביאו את וועד הבניין לחובות כבדים לרשויות ולספקים שונים במאות אלפי שקלים.

ג. דחיית התביעה כנגד הנתבעת על הסף

24. הנתבעת תטען, כי דין תביעת התובעים כנגדה, להדחות על הסף וזאת מהטעמים שלהלן:

(א) העדר עילה

1א. לתובעים אין כל עילת תביעה כנגד הנתבעת, מאחר שביום 22/9/2014 נבחר וועד בניין חדש לאחר קיום אסיפה כללית כאמור לעיל והתובעים אינם מכהנים עוד כחברי וועד ו/או בעלי תפקידים בבניין.

2א. בנוסף על האמור, לתובעת מסי' 5 אין כל עילת תביעה כנגד הנתבעת הואיל ואיננה בעלת דירה כאמור ושימשה כפקידה בלבד שהועסקה בשכר אצל וועד הבניין.

(ב) תביעה קנטרנית וטורדנית המונעת משיקולים זרים

תביעת התובעים הינה קנטרנית וטורדנית מאין כמותה, באופן המחייב את מחיקתה על הסף, הואיל והוגשה בחוסר תום לב קיצוני ונקיטת מניפולציות כנגד הנתבעת.

ד. התייחסות לסעיפי כתב התביעה

25. מוכחש כל האמור והנטען בכתב התביעה על נספחיו, למעט מה שמודה בו הנתבעת במפורש בכתב הגנה זה. אין בפירוט טענות הנתבעת כדי לגרוע מכלליות ההכחשה כאמור.

26. ככלל, טענות התובעים קנטרניות, מגלמות עזות מצח ללא תקנה ומתעדות בצורה מסולפת את מהלך הדברים. על-מנת לקצר ולייעל, מופנה כבי' המפקח לאמור לעיל ולהלן בהקשר לכל אחת מטענות התובעים בכתב תביעתם.

27. מוכחש הנטען בסעיף 1 לכתב התביעה. הנתבעת תטען כי ביום 9/4/2013 התקיימה אסיפה כללית של דיירי הבניין אולם הבחירה בתובעים כתברי הוועד לא היתה תקינה בלשון המעטה הואיל והתובעים לא אפשרו לדיירים נוכחים בעלי ייפוי כוח להצביע בשמם של דיירים אחרים שלא נכחו באסיפה, בניגוד לדין ובהתאם לדפוס ההתנהלות המניפולטיבי המאפיין את התובעים.

28. מוכחש מכל וכל הנטען בסעיף 2 לכתב התביעה. ביום 9/4/2013 התובעים (הוועד הנבחר) קיבלו לידיהם את חשבון הבנק של וועד הבניין **ביתרה בסך כ- 221,000 ש"ח**.

29. מוכחש מכל וכל הנטען בסעיף 3 לכתב התביעה. **התובעים מינו עצמם והחליטו על דעתם בלבד למשוך סכומי עתק מקופת וועד הבניין (בניגוד לסעיף 12 ב לתקנון המצוי ו/או לסעיף 62 א לחוק המקרקעין)**, ללא קיום אסיפת דיירים כמתחייב וללא קבלת הסכמת רוב הדיירים למינוי כזה או אחר. בנקודה זו, יובהר, כי התובעים עשו ככל העולה על רוחם ופעלו בשיתוף פעולה מלא בינם לבין עצמם בלבד, ללא קיום אסיפות דיירים כמתבקש וכמתחייב על פי דין.

30. יוער כי מינוי או החלפת מתחזק קבוע בסעיף 71 לחוק המקרקעין ומינוי של התובע מס' 1 לנהל את הבניין במקום חברת הניהול שפעלה עד אז, **איננו חוקי! מה גם שיש בה ניגוד עניינים במצב בו חבר וועד דיירים משמש כחברת ניהול וגובה כספים מזיירי הבניין עבור שירותיו מבלי שדיירי הבניין הסכימו למינוי שכזה.**
כלשון החוק:

71. (א) החלטה של בעלי הדירות שנתקבלה בהתאם לתקנון ונרשמה בספר ההחלטות תחייב כל בעל דירה, בין שהיה בעל דירה בשעת קבלת ההחלטה ובין שהיה לבעל דירה אחרי קבלתה; ספר ההחלטות יהיה פתוח לעיון בכל עת סבירה לכל בעל דירה.

(ב) (1) בעלי הדירות רשאים לקבוע, בתקנון או בהחלטה שהתקבלה ברוב של בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, כי הניהול וההחזקה התקינה של הרכוש המשותף, כולם או רובם, יתבצעו על ידי מי שבעלי הדירות יתקשרו עמו למטרה כאמור (בחוק זה – מתחזק).

(2) החלטה לענין התקשרות עם מתחזק מסוים או לענין החלפתו תתקבל בידי בעלי הדירות שיותר ממחצית הרכוש המשותף צמוד לדירותיהם.

31. מוכחש הנטען בסעיפים 4-5 לכתב התביעה. התובע מס' 2 שהינו משמש גם כב"כ התובעים, לא התפטר מתפקידו כיו"ר הוועד **והכל נעשה למראית עין בלבד**. בפועל, שימש התובע מס' 2 כיו"ר וועד הבניין על אף הודעותיו השונות כי הפסיק לשמש כיו"ר. בהקשר זה, יובהר להלן:

א. ביום 5/11/2013 הוציא התובע מס' 2 מכתב מטעמו חתום כיו"ר הוועד במקביל להיותו יועץ משפטי.

• רצ"ב המכתב מיום 5/11/2013 ומסומן **כנספח ט'**.

ב. ביום 21/5/2014 הוציא התובע מס' 2 מכתב לדיירי הבניין בכובעו כיו"ר הוועד בו הוא מתריע על התנהלותו של התובע מס' 1 לאחר שהסתכסך עמו.

• רצ"ב המכתב מיום 21/5/2014 ומסומן **כנספח י'**.

32. אי לכך, טענותיו של התובע מס' 2 כי לכאורה סיים תפקידו כיו"ר הוועד ביום 27/6/2013 הינה טענה שקרית ומקוממת המחזקת את העובדה כי התובע מס' 2 פעל וועדו פועל רק בדרכים מניפולטיביות - הא ותו לא. בנוסף על כך, יצוין, **כי על פי סעיף 15 ב לחוק המקרקעין כאשר יש**

ברצון חבר וועד להתפטר מתפקידו, חלה החובה לזמן אסיפת דיירים שלא מן המניין תוך 10 ימים ולבחור מישהו חדש במקומו. אסיפה שכזו מעולם לא התקיימה בעניינו של התובע מס' 2. כלשון החוק:

15. (א) האסיפה הכללית הרגילה תבחר בנציגות בת אחד או יותר, אך לא יותר מחמישה חברים; בנציגות של יותר מאחד ייבחר אחד מחבריה כגזבר.
- (ב) אסיפה כללית שלא מן המניין רשאית להחליף את הנציגות, לשנות את הרכבה, או להשלימה, אם ירד מספר חבריה מכל סיבה שהיא; נקבע מספר חברי הנציגות ומספר חבריה ירד מכל סיבה עד למטה ממספר זה, יועידו חברי הנציגות הנשארים, תוך עשרה ימים, אסיפה כללית שלא מן המניין לשם השלמת הרכב הנציגות.
33. מוכחש הנטען בסעיף 6 לכתב התביעה. דיירי הבניין מעולם לא חילקו מחמאות לתובעים לדבריהם, נהפוך הוא, דיירי הבניין לא היו מודעים למעשיהם הפסולים ולדרך התנהלותם של התובעים במרמה ובזיוף במשך תקופת כהונתם וכאשר נבחרה הנתבעת כנציגות חדשה, חשכו עיניים של הדיירים בבניין כשגילו לאיזה מצב הובא הבניין בגין מחדליהם של התובעים.
34. מוכחש הנטען בסעיף 7 לכתב התביעה. הנתבעת תטען כי איננה מבינה מה תוכנו של הסעיף וכיצד קשור לכתב התביעה שהוגש בתיק דנן.
35. מוכחש מכל וכל הנטען בסעיף 8 לכתב התביעה. הנתבעת תחזור ותטען כי ביום 22/9/2014 כאמור לעיל נבחר וועד דיירים חדש לבניין לאחר קיום אסיפת דיירים כדן.
36. מוכחש הנטען בסעיף 9 לכתב התביעה מחוסר ידיעה.
37. מוכחש מכל וכל הנטען בסעיפים 10-12 לכתב התביעה.
38. מוכחש מכל וכל הנטען בסעיפים 13-14 לכתב התביעה.
39. מוכחש מכל וכל הנטען בסעיפים 15-16 לכתב התביעה. **לבניין המשותף אין תקנון מוסכם. הבית המשותף אינו רשום כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין ומשכך התקנון המצוי חל על הבניין המשותף.** יוזכר, כי חברי הוועד הנוכחי נבחרו באסיפת דיירים וברוב קולות ולא "השתלטו" כדברי התובעים על הבניין, שכן בלית ברירה ולאחר שהתובעים פעלו במחשכים תקופה ארוכה מבלי לזמן אסיפת דיירים כדן, כונסה אסיפה שלא מן המניין על פי החלטת הדיירים בליווי עו"ד, ובאסיפה נהל פרוטוקול כמתחייב. בעניין זה יוער, כי לאור חמדנותם של התובעים הם נמנעו מזימון אסיפה כללית שחלילה וחס לא יוחלפו ובכך תיפגע פרנסתם.

40. על מנת להמחיש את מעשיו הפסולים ותאוות הבצע של התובע מס' 2, די להציג דואר אלקטרוני הממוען אל התובעת מס' 5 בו הוא מורה לה כדלקמן :

" 1. בהמשך למדיניות של כלל הועד הרי שהוחלט וזאת ע"מ לייעל ולחסוך, למנות את ויקטור (תובע 1) כאב הבית ולמעשה כחברת הניהול ואת עו"ד יוסי פאר (תובע 2) כריטיינר וכמיצגם בתיקים המשפטיים שיחלט עליהם.....

2. בהמשך לשיחתי הבקר עם ויקטור (תובע 1) ועם פיני (תובע 3) אבקשך להכין לויקטור שקים בעבור שכרו.....הצקים לביטחון עד אשר יהיה כסף בקופת הועד וזאת ע"מ שלא יקרה מצב שיקום ועד חדש ויתכחש לחובות הועד כלפיו.

3. כנ"ל לגבי הח"מ, להכין צ'קים על מלא החשבונות שהוגשו (הצק הישן יוחזר).

4. למצב חירום שלא יהיה כספים ו/או יתמנה וועד חדש, הרי מוסכם שחובות הוועד לחתו"מ ולויקטור יהוו זיכוי כדמי ניהול....."

41. **פשוט לקרוא ולא להאמין** - כך, מתנהל עו"ד האמון על כספי הדיירים בעודו נבחר לשמש כנציג בוועד הדיירים, פועל מתוך חמדנות ותאוות בצע, כאשר מטרה אחת ויחידה עומדת לנגד עיניו והיא גזילת כספים של דיירי הבניין. כלשונו בדוא"ל כאמור לעיל: **"למצב חירום שלא יהיו כספים"** - יש להבטיח את שכר טרחתם של התובע מס' 1 והתובע מס' 2. נראה כי הדברים מדברים בעד עצמם!

• **רצ"ב דואר אלקטרוני ומסומן כנספח י"א.**

42. מוכחש מכל וכל הנטען בסעיפים 17-19 לכתב התביעה. הנתבעת תטען כי חברי הוועד נבחרו על ידי אסיפת הדיירים ומשכך החלו למלא תפקידיהם בכדי לשרת את דיירי הבניין. יתר טענותיהם של התובעים הינן טענות מקוממות ומופרכות אשר אין להן כל אחיזה במציאות.

43. מוכחש מכל וכל הנטען בסעיפים 20-23 לכתב התביעה לרבות הסעדים המתבקשים על ידם. הנתבעת תטען כי הדברים מדברים בעד עצמם וכי תקופת כהונתם של התובעים כחברי וועד הבניין הגיעה לסיומה עוד בחודש ספטמבר 2014 ומשכך כל טענותיהם ודרישותיהם לסעדים כאלה ואחרים הינן מגוחכות שאין להן כל אחיזה במציאות. מן הראוי להדגיש, כי משנבחר וועד הבניין החדש (לאחר קיום אסיפת דיירים) - הרי שאין לתובעים הזכות לבוא בדרישות כלשהן לנתבעת קל וחומר, לאור התנהלותם במשך תקופת כהונתן בדרכי מעילה, מרמה וזיוף בשים דגש על התלונה הפלילית שהוגשה כנגדם למשטרת ישראל והתביעה הכספית-נזיקית שהוגשה כנגד התובעים לבימ"ש השלום.

44. אשר על כן, מתבקש כב' המפקח לסלק את התביעה על הסף או לדחותה לגופה ולחייב את התובעים בהוצאות משפט לדוגמא ושכר טרחת עו"ד בצירוף מע"מ, בהתחשב בקנטרנות ובטורדנות של תביעתם ובאופן שיימנע חסרון כיס מהנתבעת.

ציון בהלול, עו"ד
ב"כ הנתבעת