



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-2740 ארזן ואח' נ' בנבניסטי ואח'

לפני כבוד השופטת שרון הינדה

התובעת: אווה ארזן

נגד

הנתבעים: 1. הנרי בנבניסטי  
2. חברת כפר הים ניהול בע"מ  
3. אברהם רוטשילד

ב"כ התובעת – עו"ד יניב גביש  
ב"כ הנתבע 1 – עו"ד ניר בראל  
ב"כ הנתבעת 2 – עו"ד דני ויצ'לוביצקי  
ב"כ הנתבעת 3 – עו"ד דניאל בונן

### פסק דין

1. לפני תביעה כספית על סך 400,000 ₪ לפיצוי התובעת בגין נזקים שנגרמו לה בעקבות רכישת דירה בפרויקט "כפר הים" בחדרה, ותביעה שכנגד שהגישה הנתבעת 2 כנגד התובעת על סך 31,548.40 ₪ בגין חוב עקב אי תשלום דמי ניהול.

#### רקע ועובדות שאינן שנויות במחלוקת

2. התובעת התקשרה עם הנתבע 1 (להלן- המוכר) בהסכם לרכישת דירה ב"כפר הים" בחדרה תמורת סך של 820,000 ₪ (להלן- הדירה).

הנתבעת 2 היא חברת הניהול של הבית בו מצויה הדירה שרכשה התובעת (להלן- חברת הניהול).

הנתבעת 3 הוא עורך הדין שייצג את התובעת והנתבעים 1 ו-2 בהסכמים שונים (להלן- עורך הדין).

3. ביום 5.9.12 נחתם בין התובעת למוכר הסכם לרכישת הדירה (להלן: "הסכם המכר").

4. ביום 24.9.12 הוזמנה לראיון קבלה בחברת הניהול ונמסרו לעיונה הסכם הניהול ותקנון הכפר.

5. ביום 22.12.12 חתמה התובעת על הסכם הניהול ותקנון הכפר.

6. התובעת התגוררה בדירה והחזיקה בה כלב.

7. ביום 4.12.16 חברת הניהול שלחה לתובעת מכתב התראה טרם נקיטת הליכים משפטיים המורה לה להוציא את כלבה ממתחם הדירה בתוך 14 ימים, תוך שהביאה לתשומת לב



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-2740 ארזן ואח' נ' בנבניסטי ואח'

- התובעת לחתימתה על מסך בו התחייבה שלא להכניס כלב לדירה, שאם לא כן תנותק מכל השירותים הניתנים לבעל יחידה בפרויקט.
8. ביום 8.9.16 השכירה התובעת את הדירה להנהלת קבוצת הכדורגל מכבי נתניה למשך 12 חודשים מיום 9.9.16 עד יום 8.9.17.
9. חברת הניהול דרשה פינוי השוכרים מהדירה.
10. התובעת הפסיקה לשלם את דמי הניהול.
11. חברת הניהול אסרה על התובעת ועל קרוביה וחברותיה לעשות שימוש במתקני הכפר והשטחים הציבוריים לרבות הבריכה והחניה.
12. התובעת נדרשה לשלם סך של 41,549 ₪ בגין מס רכישה, וההשגה שהגישה באמצעות עורך הדין נדחתה.

### טענות הצדדים

### טענות התובעת

13. כנגד המוכר טענה התובעת כי ניהל עמה משא ומתן בחוסר תום לב, הטעה אותה ולא הביא לידיעתה שמדובר בדירת נופש, תוך שניצל היותה עולה חדשה שאינה שולטת בשפה העברית. בנוסף טענה כנגד המוכר ועורך הדין טענה שרימו אותה בכך שלא ציינו בפניה שיהיה עליה לשלם 1,500 ₪ דמי ניהול.
14. כנגד עורך הדין טענה כי ביקשה להיות מיוצגת על ידי עורך דין מטעמה והוצג לה מצג שרק הוא זכאי לייצג את הצדדים. כן טענה כי נדרשה לשלם מס רכישה נוסף בסך של 41,549 ₪ עקב הייצוג הכושל שנתן לה.
15. התובעת פירטה מסכת עובדתית רחבה לגבי המחלוקות שלה עם חברת הניהול אשר בגינן נאלצה לוותר על כלבה ולהפר הסכם להשכרת הדירה. כן טענה כי חברת הניהול מנעה ממנה לעשות שימוש במתקני הכפר בסיטואציות שונות כגון ביקור אחיה ואמה, ויום ההולדת שביקשה לחגוג עם חברותיה.
- התובעת טענה כי בשל תליית מודעה שאינה רשאית לשחק טניס בכפר ומשלוח מכתב להנהלת קבוצת הכדורגל לה השכירה את הדירה, חברת הניהול עוולה כלפיה בלשון הרע ובגרם הפרת חוזה.
- כן טענה כי בעקבות ייעוץ משפטי שקיבלה הפסיקה לשלם את דמי הניהול לצורך קיזוז נזקיה.
16. התובעת עותרת לחיוב הנתבעים בסכומים כדלקמן:  
אובדן דמי שכירות למשך 65 חודשים בסך 97,500 ₪.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-2740 ארדן ואח' נ' בנבניסטי ואח'

- עגמת נפש בשל מסירת הכלב 30,000 ₪.
- תשלום דמי אחזקה למשך 66 חודשים – 99,000 ₪.
- פגיעה בשמה הטוב – 200,000 ₪.
- איסור להשתמש במתקני המועדון לאם ולאח – 20,000 ₪.
- איסור שימוש במתקני המועדון ביום ההולדת – 10,000 ₪.
- איסור להשתמש בחניה ובמתקני המועדון לאורך התקופה – 50,000 ₪.
- מס רכישה - 45,549 ₪.
- סה"כ 548,049 ₪ ולצרכי אגרה העמידה את תביעתה על סך 400,000 ₪.
17. בהתייחס לתביעה שכנגד שהוגשה כנגדה על ידי חברת הניהול, טענה התובעת כי אין ברשותה כלב מזה זמן וכי חברת הניהול היא שהפרה את ההסכם עמה ולא להיפך ושאינה חבה דבר לחברת הניהול.

### טענות הנתבע 1 – המוכר

18. התביעה הוגשה בשיהוי רב מחתימת הסכם המכר בשנת 2012.
19. התובעת בגירה ובקיאה בשפה העברית. כל התנהלות עמה הייתה בעברית. בנוסף אמה הגיעה במיוחד מקנדה וליוותה אותה לאורך כל תהליך רכישת הדירה, תוך שהייתה בקשר שוטף עם רעיית המוכר בצרפתית.
20. טרם רכישת הדירה התובעת ביקרה מספר פעמים בדירה ובסביבתה, והיא ואמה נפגשו עם רעיית המוכר בדירה ובסביבתה. והתובעת אף נפגשה עם הגב' פרלה מחברת הניהול.
21. התובעת חתמה על הסכם המכר אליו צורפו הסכם הניהול.
- כבר בהואיל הראשון צוין שמדובר בפרויקט שמיועד לשמש ל"מלונאות תיירות ונופש". במסגרת הסכם המכר התובעת הצהירה וחתמה שהיא ראתה ובדקה את הדירה, הבניין ומיקומו, מצבו הפיזי, המשפטי והתכנוני וכו'. ובסעיף 33 להסכם המכר חתמה שהיא מתחייבת לחתום על הסכם ניהול ולפעול על פיו.
22. אשר לייצוגה על ידי עורך הדין טען המוכר כי אמה של התובעת אמרה לרעייתו שהיא תשמח שעורך הדין ייצג גם את התובעת וכך יהיה להן קל יותר מאשר לנסוע לתל אביב.

### טענות הנתבע 3 – עורך הדין

23. לטענת עורך הדין התובעת הבינה היטב את השפה העברית והוא הבהיר לה שהיא זכאית לבחור בעורך דין אחר והיא החליטה מרצונה שייצג אותה. הטיפול שנתן לה היה מקצועי, מסור ונאמן.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-2740 ארזן ואח' נ' בנבניסטי ואח'

24. לגבי חתימתה על הסכם המכר והסכם הניהול טען כי לאורך כל המשא ומתן התנהלה בעברית שוטפת ואף אמה הייתה מעורבת. לבקשת האם דאג אף לתרגם עבורה את טיוטת הסכם המכר לאנגלית והסביר לה עיקריו. בנוסף טען כי מסר לתובעת את כל ההסברים הדרושים לקראת חתימתו של ההסכם תוך שהקפיד על כך שהבינה את מהות העסקה על כל פרטיה. עוד טען כי גם בעת החתימה על הסכם המכר, עבר עם התובעת על כל הוראות הסכם המכר ונספחיו ולרבות נוסח הסכם הניהול, ויודא שהבינה אותם. והיא חתמה על המסמכים לאחר שהבינה היטב את תוכנם ובשום שלב לא ביקשה לבטל את הסכם המכר.
25. עורך הדין טען אף הוא כי כחודש ימים לפני חתימת הסכם המכר התובעת ביקרה מספר פעמים בדירה וסביבתה וקיבלה הסברים על הדירה על כל מאפייניה המיוחדים לרבות פגישה עם גב' פרלה מחברת הניהול.
26. אשר לטענות התובעת לגבי מס הרכישה - עורך הדין טען כי סבר שאין לדירה סממנים של דירת נופש ולכן דיווח על העסקה כרכישת דירה. אולם רשויות מיסוי מקרקעין קבעו שמדובר בדירת נופש ודרשו תשלום נוסף של 41,043 ₪. עורך הדין הגיש השגה מנומקת ונקבע דיון בנוכחותו. התובעת ביקרה בעצמה במשרדי מיסוי מקרקעין בחדרה והובהרה לה שם העמדה לגבי קביעת השומה ובעקבות זאת בוטל הדיון בהשגה. כך שהתובעת היא שאחראית לביטול הדיון בהשגה על שומת מס הרכישה.

### טענות הנתבעת 2 – חברת הניהול

27. חברת הניהול, היא חברה פרטית המנהלת את פרויקט כפר הים והיא גם בעלת השטחים הציבוריים במתחם לרבות הבריכה, חדר הכושר, המסעדות וכיוצ"ב. מי שרוכש יחידה בכפר הים, כפי שרכשה התובעת, רוכש בנוסף ליחידה גם מניה ומתחייב לפעול בהתאם לנהלי המתחם והתקנון במקום. ומי שמפר את נהלי המקום, אינו זכאי לקבל את שירותי חברת הניהול ומתקני הפרויקט.
28. חברת הניהול פירטה בהרחבה את הנסיבות שהובילו למניעת שירותים מהתובעת והאיסור על כניסתה למתקני הפרויקט, וטענה כי מניעת השירותים מהתובעת נבעה מהפרת התחייבויותיה לפעול בהתאם לנהלי הפרויקט, לרבות הפרת האיסור להחזיק כלב והשכרת הדירה לחברה ולא לאדם פרטי ומגורי שותפים בה בניגוד לנהלים.
29. אשר לטענת לשון הרע טענה חברת הניהול כי עומדות לה הגנות אמת הפרסום והגנה על עניין אישי כשר, לאור ההפרות של התובעת את כללי ונהלי הפרויקט.
30. לעניין תביעת דמי השכירות טענה חברת הניהול כי התובעת חתמה על חוזה שכירות עם חברה ושיכנה בה שותפים חרף ידיעתה שהשוכרים יצטרכו לעבור ראיון וועדת קבלה, ועל אף האיסור להשכיר הדירה לחברה ולשותפים. מטעם זה ולא מכל טעם אחר דרשה פינוי הדיירים.





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-2740 ארזן ואח' נ' בנבניסטי ואח'

31. התובעת החליטה על דעת עצמה שלא לשלם את דמי הניהול והיא חייבת לחברת הניהול סך של 34,548 ₪ בגין דמי ניהול.

חברת הניהול טענה כי התובעת מנועה מקיזוז סכומים שהיא חייבת לאור הוראת סעיף 13.3 להסכם הניהול הקובע מפורשות שלא תהיה בהפסקת מתן השירותים משום פגיעה בחבות לתשלום דמי ניהול.

32. חברת הניהול הגישה כנגד התובעת תביעה שכנגד בגין דמי הניהול שהיא חבה כלפיה עד להגשת התביעה שכנגד בסך של 31,548.40 ₪. בנוסף עתרה ליתן צו פינוי המורה לתובעת לפנות את הכלב שהיא מחזיקה מחוץ ליחידת הדיור.

### דיון והכרעה

33. התובעת עותרת לחיוב הנתבעים בפיצוי בגין רכיבי נזק שונים שלטענה נגרמו לה עקב התנהלות הנתבעים כלפיה, לרבות בעקבות ניהול מו"מ בחוסר תום לב, הטעיה ותרמית, פגיעה בשמה הטוב הרע, הפרת חוזה שכירות שהובילה לאובדן דמי שכירות וכד', ועגמת נפש בגין שלילת שירותים ממשפחתה וחברותיה.

להלן אבחן כל אחד מרכיבי הנזק בגינם עותרת התובעת לפיצוי בשים לב לטענות התובעת כנגד הנתבעים.

### האם נוהל מו"מ עם התובעת בחוסר תום לב, הטעיה ותרמית.

34. טענה מרכזית של התובעת אשר היא הבסיס לדרישת הפיצוי בתביעתה היא כי נוהל עמה משא ומתן לרכישת הדירה בחוסר תום לב, הטענה ואף תרמית, אשר הובילו אותה לחתום על הסכם המכר ללא שהבינה שהיא רוכשת דירת נופש.

35. עיקר טעות התובעת בנוגע לניהול המשא ומתן, ההטעיה והתרמית מופנות כלפי המוכר ועורך הדין, אשר לדידה לא גילו לה שמדובר בדירת נופש וניהלו עמה משא ומתן כשאינה שולטת היטב בשפה העברית ואינה יודעת לקרוא ולכתוב עברית. בנימה פחותה העלתה הטענה גם כנגד חברת הניהול, אולם נוכח טענתה כי נפגשה עם חברת הניהול לאחר חתימת הסכם המכר טענותיה בהקשר המשא ומתן לקראת כריתת החוזה זה הטענות בהקשר זה אינן רלבנטיות לחברת הניהול. זאת ועוד ניסיונה של התובעת לייחס לחברת הניהול סיוע למוכר בניהול משא ומתן בחוסר תום לב מרחיק לכת ולא הוכח.

36. תכליתן של טענות ממין זה היא להצביע על פגמים בכריתת חוזה וכפועל יוצא בטלות הסכם. התובעת בענייננו אינה עותרת לביטול הסכם המכר ואינה מבקשת להשיב את הדירה לבעליה הקודמים כך שמבחינתה המדובר בהסכם תקף.

התובעת לא ביקשה לבטל את הסכם המכר תוך זמן סביר משהתגלתה לה עובדת היות הדירה, דירת נופש, או החובה לשלם בגינה דמי ניהול. אלא להיפך, התובעת חתמה על הסכם הניהול,



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-2740 ארזן ואח' נ' בנבניסטי ואח'

התגוררה בדירה ושילמה במשך תקופה דמי ניהול. כך שלמעשה קיבלה עליה את תנאי הסכם המכר גם לאחר שהתברר לה שמדובר בדירת נופש.

יותר מכך - חרף העובדה שמדובר בהסכם שנחתם בשנת 2012 התובעת כבשה את טענותיה עת עתה.

לאור כל זאת ובהיעדר רצון לבטל את הסכם המכר – לא הובהרה תכלית העלאת הטענות.

ככל שהתובעת ביקשה לבסס תביעתה כנגד המוכר ועורך הדין על טענות אלה להצדקת הפיצוי שהיא תובעת בגין אובדן דמי השירות, מניעת שירותים וכד', הרי שהריחוק בין כריתת הסכם המכר לנזקים הנטענים גדול ומכל מקום לא הוכח כל קשר כזה ועל כן כבר עתה ניתן לומר כי דין התביעה כנגד המוכר ועורך הדין להידחות.

אולם לא אסתפק בכך ואתייחס לטענותיה של התובעת.

37. אין חולק בין הצדדים כי בין התובעת למוכר נכרת הסכם המכר וכי הם היו מיוצגים על ידי אותו עורך הדין בעסקה.

38. הכלל הוא כי חזקה היא שאדם מבין על מה הוא חותם אלא אם כן התבררו נסיבות יוצאות דופן לחתימתו. בהתאם לגישת הפסיקה, על המבקש לסתור חזקה זו מוטל נטל מוגבר והוא חייב להוכיח גרסתו בראיות פוזיטיביות כאפשרות קרובה. עוד נקבע בפסיקה כי לא בנקל תשמע טענה מפי החותם על מסמך שלא הבין את תכנו אם ניתנה לו שהות לבחון את המסמך ואין כל סימן להפעלת לחץ על החותם. וכן כי החותם נושא באחריות לחתימתו ואינו יכול ליהנות מעצימת עיניים (ראו: ע"א 467/64 שוויץ נ' סנדור (נבו) 18.5.65); ע"א 121/70 גלעדי נ' אוריון חברה לביטוח בע"מ, פ"ד כה(1) 648 (1971); ע"א 1548/96 בנק איגוד לישראל בע"מ נ' לופו (נבו) 12.6.00); ע"א 9136/02 מיסטר מאני ישראל בע"מ נ' רייז, פ"ד נח(3) 934 (2004); ע"א 6799/02 רוזלרי נ' בנק המזרחי המאוחד בע"מ (נבו) 17.2.2009); ע"א 624/88 גולד נ' מעוז, פ"ד מד(1) 497 (1990); ע"א 1333/14 סעדה נ' עו"ד עלס דוברונסקי (נבו) 28.7.2015)).

39. התובעת טענה כי באותה עת הייתה עולה חדשה מקנדה ולא שלטה בשפה העברית כמעט בכלל, ולא ידעה לקרוא וכתוב.

מנגד טענו כל הנתבעים כי המשא ומתן נוהל עם התובעת בשפה העברית. ובנוסף טענו המוכר ועורך הדין כי אמה של התובעת הייתה מעורבת אף היא במשא ומתן. התובע טען כי שוחחה עם רעייתו בשפה הצרפתית ועורך הדין טען כי דאג לתרגם לאמה של התובעת את טיוטת ההסכם לאנגלית ואף כי בחתימת ההסכם עבר עם התובעת והסביר לה את פרטי ההסכם.

40. התובעת הגישה תצהיר עדות ראשית מטעמה במסגרתו טענה כי באותה עת לא דיברה עברית כמעט בכלל ולא ידעה לקרוא ולכתוב בעברית. כן טענה כי אמה שהייתה מעורבת במשא ומתן אינה דוברת כלל עברית.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-2740 ארזן ואח' נ' בנבניסטי ואח'

מעבר לעדותה היא, התובעת לא הביאה כל ראיה פוזיטיבית המלמדת כי אכן לא שלטה בשפה העברית באותה עת.

41. בתצהיר העדות הראשית מטעמו טען המוכר כי הוא ורעייתו אמרו לתובעת כל מה שידעו לעניין הדירה, מצבה וכפר הנופש. עוד ציין כי אינו מכיר את ההבדלים המשמעותיים שהתובעת טוענת שקיימים בין דירה לדירת נופש וכי התגורר בדירה ולא חש מגבלות כלשהן. אשר לנהלים, דמי הניהול וזכויות השימוש ציין כי בכל פרויקט מגורים שיש בו בריכה, חברת ניהול ומתקנים ושירותים חלות עלויות וקיימים נהלים ברורים.

הניסיון להעיד את המוכר כשל עקב ספקות לגבי מצבו הקוגניטיבי ומטעם זה ניתנה למוכר האפשרות להחליף את עדותו בעדות רעייתו אשר הגישה תצהיר עדות ראשית ונקבע דיון לצורך חקירתה.

42. בתצהיר העדות הראשית מטעמה חזרה רעיית התובע על גרסתו והוסיפה כי ליוותה את המוכר בכל תהליך המכירה והייתה בקשר רצוף עם אמה של התובעת שהגיעה במיוחד מקנדה וסיפרה לה שהתגרשה והיא רוצה לרכוש לבתה דירה. עוד העידה כי אמרה של התובעת היא שהחליטה הכול והיא התנהלה מולה בצרפתית. כן העידה שאמה של התובעת ביקשה ממנה שעורך הדין ייצג גם את התובעת.

במועד שנקבע לחקירת רעיית התובע, נוצל מלוא הזמן שהוקצה לדיון לטיעונים שונים שהועלו על ידי ב"כ התובעת עד שהודיע כי אינו יכול לקיים את החקירה. בהחלטות בדיון הובהר כי לא יוקצה מועד אחר. רעיית התובע לא נחקרה ומשכך עומדת גרסתה בפני בית המשפט כפי שהיא.

43. גם עורך הדין העיד בתצהיר העדות הראשית מטעמו כי שוחח עם אמה של התובעת טלפונית באנגלית ושלח אליה טיוטת ההסכם מתורגמת לאנגלית.

עורך הדין אף הצהיר כי נפגש עם התובעת והסביר לה את מהות העסקה ופרטיה.

עורך הדין לא נחקר על תצהירו וגם הוא עומד בפני בית המשפט כפי שהוא.

44. בתצהיר העדות הראשית מטעם התובעת ואף בעדותה, התובעת אישרה שאמה הייתה מעורבת במשא ומתן אם כי היא זו שדיברה (בפרוטוקול עמ' 20 ש' 4-10 וש' 24-25) באופן המחזק את גרסת המוכר ועורך הדין.

יותר מכך וחרף אישורה כי אמה הייתה מעורבת במשא ומתן, התובעת לא הביאה לעדות את אמה. אין ספק כי היה באפשרות האם להעיד הן לעניין שליטת התובעת בשפה העברית והן לעניין שליטתה היא בשפה העברית, ולהתייחס לטענות הנתבעים לעניין השיחה עמה בצרפתית ותרגום טיוטת ההסכם עבורה לאנגלית (אשר בדיעבד לא הוכחה ואף צורף לתצהיר העדות הראשית של התובעת עותק ממנו). לו הייתה מובאת עדותה, ייתכן כי משקלה לא היה גבוה בהיותה בת משפחה המעוניינת בתוצאה, אולם הבחירה שלא להביאה לעדות



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-2740 ארזן ואח' נ' בנבניסטי ואח'

- מעמידה את התובעת בבחינת מי שנמנעה מהבאת ראיה אשר הייתה פועלת לחובתה ומחזקת את גרסת הצד שכנגד (ראו: ע"א 548/78 אלמונית נ' פלוני פ"ד לה (1) 736 (1980) וע"א 2273/90 לימה בע"מ נ' רוזנברג, פ"ד מז(2) 605, (1993)).
45. בנסיבות אלה, עדותה של התובעת היא עדות יחידה של בעלת דין שאין לה חיזוק בראיה, ואין בה די כדי להרים את הנטל הכבד המוטל עליה להוכיח כי לא הבינה על מה חתמה. על כן מוחזקת היא כמי שהבינה על מה חתמה.
46. טענת התובעת כי לא גולה לה דבר היות הדירה, דירת נופש, או כי הוטעתה על ידי המוכר ועורך הדין - לא הוכחה אף היא.
47. סעיף 15 לחוק החוזים מגדיר הטעיה כאי גילויין של עובדות אשר לפי דין, לפי נוהג או לפי הנסיבות היה על הצד השני לגלותן, וקובע כי מי שהתקשר בחוזה עקב טעות שהיא תוצאה של הטעיה שהטעהו הצד השני או אחר מטעמו רשאי לבטל את החוזה. עילת ההטעיה דורשת הוכחת קשר סיבתי כפול, בין הטעות ובין ההתקשרות בהסכם וכן בין ההטעיה לבין הטעות. במקרה שנטענת טענת הטעיה בגין אי גילויין של עובדות כמו במקרה זה, חייב הטוען שהוטעה להוכיח שההטעיה היא שהניעה אותו להתקשר בחוזה וכי לו ידע את הדבר שלא התגלה לו, לא היה מתקשר בהסכם (ראו: ע"א 1581/92 ולנטיין נ' ולנטיין, פ"ד מט(3) 441 (1995); ע"א 7730/09 כהן נ' מבני גזית (2000) בע"מ, פורסם בנבו 6.6.11; ע"א 2469/06 סויסה נ' חברת זאגא בגוש 5027 חלקה 1 בע"מ, פורסם בנבו 14.8.08).
48. כאמור, רעיית המוכר העידה בתצהיר העדות הראשית מטעמה כי הסבירו לתובעת כל מה שידעו לעניין מצבה של הדירה וכפר הנופש ועדותה לא נסתרה. כך גם עדותו של עורך הדין אשר ציין בתצהיר העדות הראשית מטעמו כי הסביר לתובעת את מהות העסקה ומסר לה את כל הפרטים בקשר לתנאי המגורים במקום הזה.
49. בחקירתה הנגדית התבקשה התובעת להבהיר האם שלחה לעורך הדין מכתב שהוא הטענה אותה לגבי אופי הדירה ותשובתה הייתה כי שלחה את המכתב כשפתחה את התביעה (בפרוטוקול עמ' 32 ש' 15-17) ואישרה שלא עשתה כן עובר להגשת התביעה (שם ש' 18-20). תשובותיה אלה של התובעת מחזקות את גרסת עורך הדין.
50. בסיכומיה ביקשה התובעת לראות בטענת עורך הדין כי לדידו לא היה מקום לקבוע שהדירה עונה על הגדרת דירת נופש מבחינת מיסוי, כהודאה בכך שלא הביא לידיעתה שמדובר בדירת נופש על מגבלותיה.
- איני רואה בכך הודאה מצדו של עורך הדין. המדובר באמירה שנועדה להבהיר מדוע הגיש דיווח מס באופן אחד ולא אחר במטרה להפחית את שיעור המס שיוטל על התובעת. אך אין בכך ללמד כי הסתיר ממנה את המידע או לא גילה לה, ואמירה זו אינה עומדת בסתירה להצהרות התובעת בחתימתה על הסכם המכר.





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-2740 ארדן ואח' נ' בנבניסטי ואח'

51. מעיון בהסכם המכר עולה כי אמנם לא צוין בו ברחל בתך הקטנה שמדובר בדירת נופש, אך מצוין בו כי הדירה מצויה בפרויקט כפר הים, כי התובעת רוכשת מניה בחברת עונות חטיבת הפנאי בע"מ וכי מצורף הסכם הניהול. בסעיף 5.1 להסכם המכר אישרה התובעת כי בדקה את מצבה הפיזי והמשפטי של הדירה, כך שהתובעת, שכאמור מוחזקת כמי שבדקה והבינה על מה חתמה ואין היא יכולה להישמע בטענה שהדבר לא הובא לידיעתה בעת חתימת הסכם המכר.

52. זאת ועוד, לגרסת התובעת עצמה כחודש לאחר החתימה כבר ידעה שמדובר בדירת נופש. התובעת טענה באופן סתמי שביקשה מעורך הדין לבטל את הסכם המכר אך היה מאוחר מדי. בעדותה הציגה התובעת גרסה חדשה לפיה לא עברה את ראיון הקבלה אצל חברת הניהול ואמרו לה שיעזרו לה לבטל את ההסכם (בפרוטוקול עמ' 22 ש' 19-21). מעבר לכך שמדובר בטענה עובדתית שנשמעה לראשונה בחקירתה הנגדית, התובעת לא הביאה כל ראיה המעידה כי ביקשה מעורך הדין לבטל את ההסכם כגון: מכתב, מסרון וכד'. ההסבר שנתנה התובעת שהיה מאוחר מדי משום שיהיה עליה לשלם פיצוי מעבר לסכום ששילמה, אינו מתקבל על הדעת, נוכח חובת ההשבה הצמודה לביטול חוזה מפאת פגמים בכריתתו להבדיל מפיצוי בגין הפרת חוזה.

לפיכך, בהיעדר הסבר מניח את הדעת למניעה לבטל את הסכם המכר ומאחר שהתובעת חתמה על הסכם הניהול ותקנון הכפר כשלושה חודשים לאחר החתימה על הסכם המכר, ולא ביקשה לבטל את הסכם המכר במשך כחמש שנים עד להגשת תביעה זו, לא שוכנעתי כי התובעת לא ידעה או לא הבינה שמדובר בדירת נופש או הוטעתה לחשוב שמדובר בדירה רגילה ומכל מקום מעצם העובדה שלא ביטלה את הסכם המכר ופעלה בהתאם לו, הביעה הסכמתה לו בדרך של התנהגות.

53. התובעת טענה בעדותה שבעלי הדירה ניסו לשכנע אותה ביחד עם עורך הדין שמוותר להכניס כלבים למרות שאסור ויש לה הקלטה על כך (בפרוטוקול עמ' 23 ש' 19-21).

התובעת צירפה הקלטה ותמלול שיחה לתצהיר העדות הראשית מטעמה. הנתבעים התנגדו להגשת התמלול עקב אופן הגשתו.

ב"כ התובעת טען כי התובעת אינה מכירה הוראה חוקית או פסיקה להגשת תמלול באמצעות חוות דעת.

בהחלטתי בדיון קבעתי כי אדרש לכך בכתובת פסק הדין.

54. המלומד י. קדמי מפרט בספרו על הראיות – חלק שני עמ' 1141 כי גישת הפסיקה בנוגע להגשת הקלטה היא כי ניתן להגיש הקלטה כראיה בשלושה תנאים: א. שמדובר בהקלטה מהימנה ואמינה. ב. תוכן ההקלטה קביל. ג. ההקלטה אינה עומדת בסתירה להוראות חוק האזנת סתר. בפסיקה נקבעו אמות מידה לבחינת תקינות ההקלטה ושלא נעשה בה דבר לעיוות האמת



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-2740 ארדן ואח' נ' בנבניסטי ואח'

ולא נעשה בה עיבוד כלשהו (ראו: ע"פ 869/81 שניר נ. מדינת ישראל, פ"ד לח(4)169 (1984); ע"פ 323/84 שריקי נ. מדינת ישראל, פ"ד לט(3)505 (1985)).

בענייננו חרף ההזדמנות שניתנה לה, התובעת לא תמכה הגשת ההקלטה והתמלול בראיה לגבי תקינות ההקלטה ושלא נעשה בה עיבוד כלשהו. על כן הגשת ההקלטה כפי שנעשתה אינה תקינה ולא ניתן להותירה בתיק. וכפועל יוצא מכך גם את התמלול אשר לגביו גם לא אושר שהוא משקף את כל ההקלטה על אף שזאת יכולים הצדדים לעשות באמצעות האזנה להקלטה, לא ניתן להותיר בתיק בהיעדר ראיה לשלמות ותקינות ההקלטה. לפיכך, לא הובאה ראיה מספקת להטעיית התובעת לא כל שכן להפעלת לחץ כלשהו עליה לחתום על הסכם המכר.

55. אשר לטענת תרמית - כאשר מדובר בטענות מסוג תרמית מוטל על בעל הדין המטיל דופי בבעל הדין האחר נטל מיוחד. עליו להביא לפני בית המשפט ראיות בעלות משקל גדול יותר מהנדרש במשפט אזרחי. גישת הפסיקה היא כי מי שטוען לשלילת תום ליבו של אחר צריך לבסס את טענתו כדבעי. כך מי שטוען למרמה, שהיא טענה שעלולה לפגוע בשמו הטוב של האדם שנגדו היא מכוונת, ידרש למידת הוכחה גדולה וודאי מאשר בסוגי טענות בעלי אופי פחות חמור. בית המשפט הדגיש כי את התרמית יש להוכיח על כל חלקיה ופרטיה, על כל תגיה ודקדוקיה, ובדרגת שכנוע מהגבוהות הידועות במשפט האזרחי (ראו: ע"א 2275/90 לימה חברה ישראלית לתעשיות כימיות בע"מ נ' רוזנברג, פ"ד מז(2)605 (1993); ע"א 292/64 כהן נ' אשד, פ"ד יט 414 (1965); ע"א 359/79 אלחנני נ' רפאל, פ"ד לה(1)701 (1980); ע"א 475/81 זיקרי נ' "כלל" חברה לביטוח בע"מ, פ"ד מ(1)589 (1986)).

56. כאמור מעבר לעדותה היא, התובעת לא הביאה ראיות כלשהן ובוודאי שלא במשקל גדול יותר מהדרוש במשפט אזרחי כדי להוכיח תרמית – ועל כן גם טענה זו לא הוכחה.

57. כנגד עורך הדין טענה התובעת בנוסף כי ביקשה להיות מיוצגת על ידי עורך דין אחר והוצג לה מצג שהיא מחויבת לקבל את שירותיו. מנגד טען עורך הדין כי אמה שמחה שהוא ייצג את שני הצדדים כדי שלא תצטרך לנסוע לתל אביב.

בעדותה טענה התובעת כי רצתה עורך דין מטעמה ועורך הדין שרצתה דיבר איתם ולאחר שיחה אמר לה שהיא חייבת להיות מיוצגת על ידי עורך הדין רק כך תימכר הדירה (בפרוטוקול עמ' 2 ש' 13-16).

התובעת לא הביאה לעדות את עורך הדין שלטענתה ביקש לייצגה על מנת שיחזק את גרסתה. בהקשר זה התובעת גם לא הביאה לעדות את אמה על מנת לשלול את גרסת עורך הדין בדבר רצונה בייצוג על ידו ולחזק את גרסתה.





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-2740 ארזן ואח' נ' בנבניסטי ואח'

מנגד בתצהיר העדות הראשית מטעם עורך הדין, אשר לא נסתר, העיד עורך הדין כי התובעת לא ביקשה להיות מיוצגת על ידי עורך דין אחר ולהיפך הוא זה שהבהיר לה ביוזמתו שזכותה לבחור עורך דין אחר.

ייצוג על ידי עורך הוא הוא שירות אישור אשר לא ניתן לכפות מתן השירות או קבלתו, כך שלו סברה התובעת כי אינה מעוניינת בייצוג על ידי עורך הדין, מצופה היה כי בשלב כלשהו, בין לאחר שהתברר לה שצריך לשלם דמי ניהול ובין לאחר שקיבלה את דרישת תשלום מס הרכישה, תבקש לפטרו. התובעת לא טענה כי ביקשה לפטרו ונראה כי קיבלה את הייצוג מרצונה.

58. כסתירה לגרסת עורך הדין טענה התובעת בסיכומיה כי הוא מודה בתצהירו שרק למעלה מחודש וחצי לאחר חתימת הסכם המכר הוא נפגש עמה, הקריא לה והחתים אותה על הסכם הניהול.

התובעת אישרה כי חתמה על הסכם הניהול, בין אם הדבר נעשה לאחר שסירבה לעשות כן ובין אם כמה זמן לאחר הפגישה בחברת הניהול, אין בכל אלה כדי לאיין את תוקף חתימתה ולא הוכח בפניי כי חתמה על הסכם הניהול מבלי שידעה והבינה על מה חתמה ועל כן אין בטענתה כדי לסתור את גרסת עורך הדין.

59. אשר לחברת הניהול, התובעת טענה כי בפגישה עמם לא פורטו האיסורים באופן קונקרטי אלא באופן כללי בלבד. כן טענה שהתברר לה שהשייתה אמורה לעבור את הראיון בטרם החתימה על הסכם המכר. לכן, כאמור בראשית פרק זה, ייחסה לחברת הניהול סיוע לתובע בניהול משא ומתן בחוסר תום לב.

התובעת עצמה טענה כי לא הסכימה לחתום מיד על הסכם הניהול. דהיינו, היה בידיה די זמן לברר ולוודא כל האמור בהסכם הניהול טרם החתימה עליו. התובעת, כאמור, לא הוכיחה כי לא שלטה באותה עת בשפה העברית. התובעת גם לא הציגה כל ראיה אודות בקשה לבטל את הסכם הניהול או סעיפים ממנו ככל שהתברר לה בדיעבד שנפל פגם בכריתת חוזה זה. בנסיבות אלה, התובעת מוחזקת כמי שהבינה על מה חתמה. כפי שהבהרתי בראשית דבריי, המדובר בטענה מרחיקת לכת שלא הוכחה בראיה כלשהי. ויותר מכך משלא שוכנעתי כי המוכר ניהל עמה משא ומתן בחוסר תום לב ממילא לא ניתן לייחס לחברת הניהול סיוע בהקשר זה.

### האם התובעת זכאית להשבת מס הרכישה

60. טענת התובעת כנגד עורך הדין בסוגיה זו היא למעשה כי התרשל בתפקידו באופן שהוביל לחיובה בתשלום נוסף של מס רכישה שאת השבתו היא תובעת בהליך זה.

61. מעבר להעלאת הטענה לא הביאה התובעת ראיות כלשהן להוכחת התרשלות עורך הדין.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-2740 ארזן ואח' נ' בנבניסטי ואח'

עורך הדין נתן הסבר מדוע התובעת נדרשה לשלם סכום נוסף של מס רכישה. חיזוק לגרסתו היא העובדה שאינה שנויה במחלוקת כי הגיש עבורה השגה על שומת המס וכי בעקבות פגישה שלה עם פקיד השומה, נדחתה ההשגה.

העובדה כי שיקול הדעת המקצועי של עורך הדין היה שונה משל פקיד השומה, אינה מעידה על התרשלות מצד עורך הדין.

לפיכך בהיעדר הוכחת התרשלות, דרישת התשלום מאת התובעת, כשלעצמה אינה מלמדת על התרשלות עורך הדין והתשלום אינו נזק כי אם תשלום שהיה עליה לשלם ואין היא רשאית להשיתו על עורך הדין.

62. נוכח כל האמור עד כה לא מצאתי כל דופי בהתנהלות המוכר ועורך הדין כלפי התובעת ועל כן דין התביעה נגדם להידחות.

### התביעה כנגד הנתבעת 2 והתביעה שכנגד – כנגד התובעת

63. כאמור עיקר טענות התובעת מופנות למעשה כלפי חברת הניהול, אשר הפעילה נגדה סנקציות שונות באי מתן שירותים במתקני הכפר. בגינם טענה התובעת כי בעצת יועציה המשפטיים הפסיקה לשלם את דמי הניהול על דרך הקיזוז.

מנגד טענה חברת הניהול להפרת הסכם הניהול ותקנון הכפר בהתנהלות התובעת לרבות החזקת כלב במתחם, השכרה בניגוד להוראות הסכם הניהול ותקנון הכפר, ואי תשלום דמי ניהול בגינם הוגשה התביעה שכנגד.

64. אין חולק כי התובעת חתמה על הסכם הניהול ותקנון הכפר במסגרתם התחייבה לפעול בהתאם לכללי ונהלי הכפר בכל הנוגע להשכרת הדירה, החזקת כלב.

65. לעניין החזקת כלב – אין חולק כי התובעת החזיקה כלב.

66. בתביעתה ובסיכומיה טענה התובעת כי בחלוף ארבע שנים מכניסתה לדירה החליטה חברת הניהול שאינה מסכימה שהתובעת תכניס כלב לדירתה, ושלחה לה ביום 4.12.16 מכתב התראה בו דרשה ממנה להוציא את הכלב שאם לא כן תנתק אותה מכל השירותים בפרויקט. בעדותה טענה שגילתה שאסור לה להיכנס עם הכלב שלה ועוד דברים לא הייתה מוכנה להם שהתבררו לה לאחר שחיה שם (בפרוטוקול עמ' 23 ש' 6-11).

בהמשך עדותה הציגה גרסה שונה לפיה החזיקה כלב רק לאחר שחזרה לגור בדירה בעקבות ביטול הסכם השכירות עם הדיירים להם השכירה את הדירה. עוד טענה כי התובע אמר לה שמותר להחזיק כלב. התובעת גם אישרה שהחזיקה את הכלב לא רק בדירתה אלא הסתובבה איתור בכפר (בפרוטוקול עמ' 17-25).

גרסה נוספת הציגה בעדותה לפיה לא ידעה שאסור לה להחזיק כלב וכשהלכה לברר אצל בעלי הדירות אמרו לה שמותר ושאל אחד לא ישים לב אם תחזיק כלב בבית ובלבד שלא תיקח





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-2740 ארדן ואח' נ' בנבניסטי ואח'

אותו לבריכה או למתקנים המשותפים אלא בדירה שלה זה בסדר (בפרוטוקול עמ' 27 ש' 33-26).

יצאנו למדים מעדותה של התובעת כי לא רק שידעה שאסור להכניס כלב לאור קריעת המסמך הנטענת, אלא שגם ידעה זאת בעקבות בירור עם בעלי דירות, כך שעולה מגרסת התובעת עצמה כי ביודעין הפרה את הוראות הסכם הניהול ותקנון הכפר שלא להחזיק כלב.

67. זאת ועוד, חברת הניהול טענה כי מעבר להתחייבות התובעת בסעיף 5.22.12 להסכם הניהול שלא להחזיק בעלי חיים במתחם, התובעת חתמה על מסמך בו קיימת התחייבות ספציפית שלא להחזיק כלב, אשר צורף כנספח ד' לתצהיר העדות הראשית של הגב' מיטל אדרעי, (להלן - **גב' אדרעי**).

68. התובעת התכחשה לחתימה זו וטענה כי מי שחתם הוא עורך הדין או מי מטעמו. מעיון במסמך קיימת בו חתימה הנחזית בעין בלתי מקצועית להיות חתימת התובעת. התובעת אשר טענה כי החתימה אינה חתימתה, לא הביאה ראיה נוספת כלשהי המעידה כי אכן החתימה אינה חתימתה.

בחקירתה הוצגו בפני התובעת מסמכים שונים והיא התבקשה לזהות את חתימתה. התובעת השיבה תשובות מתחמקות ומבולבלות, תוך שניסתה להתכחש גם לחתימתה על תצהיר העדות הראשית מטעמה ולבסוף אישרה החתימה (בפרוטוקול עמ' 26 ש' 6-8).

בהמשך כשהוצג בפניה המסמך בדבר האיסור להחזיק כלבים טענה שהחתימה אינה חתימתה ושקרעה את המסמך בפני עורך הדין. בנוסף, הסבירה שלא הביאה כל ראיה לכך משום שאינה עורכת דין ואינה מכירה תהליכים (שם ש' 13-30)

לאחר שבחנתי עדותה של התובעת, לאור תשובותיה המתחמקות של התובעת ובהיעדר ראיה לחיזוק גרסתה שהחתימה אינה חתימתה, לא שוכנעתי כי חתימת התובעת זויפה. משמע התובעת ידעה שאסור להחזיק כלב, וחרף זאת החזיקה כלב והפרה בכך את התחייבויותיה כלפי חברת הניהול.

69. משהגעתי למסקנה כי התובעת היא שהפרה את התחייבותה כלפי חברת הניהול שלא להחזיק בעלי חיים במתחם, וזאת חרף ידיעתה כי הדבר אסור, אין היא זכאית לפיצוי בגין עגמת נפש אשר לטענתה נגרמה לה כתוצאה ממסירת הכלב. על כן התביעה בגין רכיב זה נדחת.

### לשון הרע

70. התובעת טענה כי מעבר לנוזק שנגרם לה באי קבלת השירותים הציבוריים מאת חברת הניהול, חברת הניהול אף תלתה שלט בעמדה מרכזית בכפר במקום פומבי וגלוי שאין לתת לה את השירותים הנ"ל. לדידה של התובעת המדובר בפרסום אסור המהווה לשון הרע.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-2740 ארזן ואח' נ' בנבניסטי ואח'

71. חברת הניהול טענה כי מדובר בטענת סרק שהתובעת זנחה במהלך ניהול תביעתה ולא הוכח וממילא עומדות לה ההגנות בסעיפים 14, 15(2), 15(3) ו-15(4) לחוק איסור לשון הרע, תשכ"ה-1965 (להלן- **חוק איסור לשון הרע**).
72. מעבר לאמירה בסעיף 21 לכתב התביעה לפיה נעשה נגדה פרסום אסור המהווה לשון הרע, התובעת לא הביאה ראיות כלשהן להוכחת הפרסום והיותו לשון הרע. אמנם, התובעת הרחיבה טיעון בסיכומיה אודות פרסום לשון הרע נגדה. אולם גם בטיעוניה אלה לא מצאתי בסיס לכך שנעשה נגדה פרסום שהוא בגדר לשון הרע, כהגדרתו בחוק איסור לשון הרע.
73. בית המשפט התווה תרשים זרימה על פי תיבחן עולות לשון הרע בע"א 751/10 פלוני נ' ד"ר **אילנה דיין – אורבך**, פורסם בנבו (8.2.12) ולפיו תחילה נבחנת השאלה האם הביטוי מהווה לשון הרע בהתאם לחלופות שבסעיף 1 לחוק איסור לשון הרע, והאם מתקיים יסוד הפרסום כמשמעותו בסעיף 2 לחוק איסור לשון הרע. רק עם התשובה חיובית עוברים לבחון האם הביטוי נהנה מהחסינויות המנויות בסעיף 13 לחוק איסור לשון הרע, ולאחר מכן בוחנים האם הפרסום מוגן על ידי ההגנות הקבועות בסעיף 14 ו-15 לחוק איסור לשון הרע.
74. הנתבעת אשר טענה כי פורסם נגדה שלט לפיו אינה רשאית לשחק טניס בכפר, לא ציטטה את תוכן הדברים שלטענתה פורסמו נגדה, ולא צירפה במסגרת ראיותיה את אותו שלט או מכתב שלטענתה נתלה במקום פומבי וגלוי בכפר. התובעת אף לא ידעה לומר בבירור איפה נתלה אותו המכתב.
- כשהתבקשה לאשר שמדובר בדף שהיה אצל מוקד הביטחון, השיבה התובעת כי היא לא ראתה את הדף משום שהוא הורד במהירות, השומרת הסבירה לה ובנוסף אדם בשם גלעד דבש אשר ביקש ממנה שלא לומר שהוא "הלשין" הספיק לראות את השלט (בפרוטוקול עמ' 28 ש' 8-12). מעבר לעובדה שלא הוצג השלט ומיקומו ואף לא הוצג תכנו בפני בית המשפט, אותו גלעד דבש אשר נטען כי הספיק לראות את השלט, לא הגיש תצהיר לתמיכה בגרסתה של התובעת ואף אותה שומרת נטענת לא הובאה לעדות. הטענה כי ביקש שלא לגלות שהוא זה ש"הלשין" אין בה כדי להוות נימוק מניח את הדעת לאי הבאתו לעדות.
75. סעיף 1 לחוק איסור לשון הרע קובע שפרסום הוא בגדר לשון הרע אם הוא עלול להשפיל אדם בעיני הבריות או לעשותו מטרה לבוז או ללעג, לבזותו או לפגוע במשרתו, משלח ידו או עסקו. בראש ובראשונה ייאמר כי בהיעדר תוכן הדברים שנכתבו, לא ניתן לגבש עמדה האם יש בדברים כדי לבזות או להשפיל את התובעת. עצם הטענה שנכתב שאסור לה להשתמש במגרשי הטניס (בפרוטוקול עמ' 28 ש' 6), כשלעצמה אינה מלמדת כי מדובר בפרסום שנועד להשפילה, לבזותה או לשים אותה כמטרה לבוז או ללעג. וככל שמדובר במסמך שהונח אצל מוקד הביטחון שהוא גורם מקצועי ניתן להניח כי המסמך נועד למטרות אינפורמטיביות כלפי עובד בחברת הניהול על מנת שיוכל לממש את מדיניותה כנגד מי שאינו עומד בהתחייבויות על פי הסכם הניהול ולא בכדי לבזות את התובעת.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-2740 ארזן ואח' נ' בנבניסטי ואח'

76. לגבי יסוד הפרסום - סעיף 2 לחוק קובע שפרסום יכול להיות בעל פה, בכתב, בדפוס לרבות ציור, דמות, תנועה או כל אמצעי אחר והוא נחשב כלשון הרע אם הפרסום היה מיועד להגיע לאנשים נוספים מלבד הנפגע. התובעת לא רק שלא הביאה את תוכן הדברים היא גם לא ידעה לומר אפילו מהו מיקום אותו מכתב או שלט ואף לא ציינה למי הופנה. כך שלא ניתן לקבוע אף שקוים יסוד הפרסום.
77. נוכח הדברים לעיל לא הוכח כי נעשה כנגד התובעת פרסום המהווה לשון הרע ועל כן דין הטענה להידחות כבר עתה.
78. הרבה למעלה מהצורך תוך שיודגש שהתובעת כלל לא פירטה מהם הדברים שנכתבו נגדה המהווים לדידה לשון הרע - אציין כי לו סברתי שמדובר בפרסום המהווה לשון הרע – הרי שחברת הניהול הייתה חוסה תחת הגנות סעיפים 14 ו-15 לחוק איסור לשון הרע. מהטעמים שיובהרו בקצירת האומר:
- סעיף 14 לחוק לשון הרע קובע שני תנאים מצטברים על מנת שניתן יהיה ליהנות מהגנתו, האחד - שהדבר שפורסם היה אמת והשני - שהיה עניין ציבורי בפרסום.
- אין חולק כי התובעת לא שילמה את דמי הניהול. על כן ככל שנכתב שהתובעת לא שילמה דמי ניהול ולכן אינה זכאית לשחק טניס – המדובר בפרסום שהוא אמת. קיים גם עניין ציבורי בפרסום מאחר שבהתאם להסכם הניהול הזכאים לשירותים הציבוריים הם מי שעומדים בהתחייבויותיהם על פיו. לפיכך ולאור העובדה שבעלי הדירות רכשו מניה בחברת הניהול עם רכישת הדירה – יש עניין ציבורי שמי שאינו עומד בהתחייבויות לא יהיה זכאי לשירותים.
79. אשר להגנת תום הלב - סעיף 15 לחוק איסור לשון הרע מונה שורה ארוכה של מצבים בהם יחסה מפרסם תחת הגנת תום הלב אם הוכיח כי הפרסום נעשה במסגרת החלופות המנויות בסעיף.
- סעיף 15(3) לחוק איסור לשון הרע מקים הגנה במקרה ש"הפרסום נעשה לשם הגנה על ענין אישי כשר של הנאשם או הנתבע, של האדם שאליו הופנה הפרסום או של מי שאותו אדם מעונין בו ענין אישי כשר".
- חברת הניהול אמונה על אספקת השירותים במתחם הציבורי של פרויקט כפר הים. ככל שנעשה המדובר בפרסום שנעשה לעיון עובדי חברת הניהול או לכל היותר לדיירי הפרויקט, אשר על האינטרס שלהם ביקשה חברת הניהול להגן, המדובר בפרסום שנעשה לשם הגנה על אינטרס אישי כשר ובאופן המלמד כי לא היה בו כדי לפגוע במידה גדולה משהייתה סבירה להגנת הערכים המוגנים על ידי סעיף 15 לחוק איסור לשון הרע.
80. לאור כל האמור – טענת התובעת כי חברת הניהול עוולה כלפיה בפרסום לשון הרע נדחת ואין היא זכאית לכל פיצוי.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-2740 ארזן ואח' נ' בנבניסטי ואח'

### השכרת הדירה

81. טענת התובעת היא כי בעקבות התנהלות חברת הניהול אשר הפרה את ההסכם כלפיה, נאלצה לסיים את חוזה השכירות עם שוכריה ונגרם לה נזק של הפסד שכר דירה בגין 65 חודשי שכירות בסך של 97,500 ₪ אותו היא תובעת מחברת הניהול.
- לטענת התובעת התחייבה בהסכם השכירות להשכיר את הדירה למשך 12 חודשים. לדידה הסכם השכירות עומדת בתנאי סעיף 3 ו-9 (ב) להסכם הניהול ולטענתה מעבר לעובדה שניתן לה אישור להשכרת הדירה, ברור כי בעלי דירה מקבלים אישור להשכיר דירותיהם לשותפים ואף לתאגיד ואין כל פגם בהתנהלותה.
- כן טענה כי הדירה הושכרה לשחקנים שחומי עור וכי הגב' אדרעי הודתה בכך שסירובה להותירם בדירה נבעה מכך.
82. חברת הניהול טענה כי בהתאם לכללים ניתן להשכיר דירה לשוכר שהוא אדם פרטי ולא עסק וכן כי על השוכר לעבור וועדת קבלה, לחתום על כתב התחייבות שמדובר בשוכר יחיד ולא שותפים ולהפקיד פיקדון בסך 5,000 ש"ח. למרות זאת התובעת חתמה על הסכם שכירות עם חברה בע"מ, על דעת עצמה וללא וועדת קבלה, והכניסה את השוכרים לדירה ללא הסכמת חברת הניהול, מבלי שחתמו על ההתחייבות ולא הפקידו הפיקדון.
- חברת הניהול הפנתה להוראת סעיף 3.3 להסכם הניהול הקובע כי שוכר או בר רשות זכאים לעשות שימוש במתקני הפרויקט ולקבל שירותים בכפוף לכך שהעברת הזכות אליו נעשתה בהתאם לתנאי הסכם הניהול.
- לסעיפים 5.22.13 ו- 5.22.14 בהם מוסכם כי ככל שיירשם בית משותף תקנון הבית המשותף יכלול כללים הנוגעים לכללי השכרת יחידת ושימוש במתקני הפרויקט והערה לגבי הפרת התחייבויות כלפי חברת הניהול וכן הוראות הנוגעות להתניית העברת הזכויות ביחידה או במניה בהסכמה מראש של חברת הניהול ושליטת קבלת שירותים ככל שיופרו הכללים.
- ולסעיף 6.2 להסכם הניהול הקובע כי השכרת יחידה (הדירה) מחייבת הסכמת חברת הניהול בכתב ומראש. וכי בעל היחידה מתחייב להציג לחברת הניהול את הסכם השכירות ולקבל את אישורה לתנאי השכירות וזוהות השוכר. מנגד כולל הסעיף התחייבות של חברת הניהול שלא לסרב להשכרה אלא מטעמים סבירים.
- הנתבעת גם צירפה בנספח ד' לכתב ההגנה מטעמה, מסמך שעליו אמורים היו השוכרים לחתום שבהתאם לסעיף 1 לו הם מתחייבים שהשכרת הדירה אינה לשותפים וכן הם מתחייבים להפקיד פיקדון בסך 5,000 ₪ לטובת חברת הניהול.
83. אין חולק כי התובעת השכירה את הדירה לחברה בע"מ ביום 8.9.16 קבוצת הכדורגל מכבי נתניה והתגוררו בה שותפים.
- בהסכם הניהול התחייבה התובעת לפועל בהתאם לכללי השכרת או העברת הזכויות בדירה. האיסור להשכיר לשותפים יכולה להתפרש כמגבילה את זכותה של התובעת לעשות בקנייה כאוות רצונה. ייתכן כי התכלית בגינה אוסרת חברת הניהול השכרה לשותפים היא למנוע השכרת קצרת מועד. חברת הניהול לא טענה ולא הוכיחה כיצד השכרה לשותפים סותרת







## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-2740 ארזן ואח' נ' בנבניסטי ואח'

תכלית זו ועל כן לו בכך בלבד הייתה נתלית חברת הניהול בטיעוניה כנגד היה מקום לבחון את התנהלותה.

אולם דומה כי העובדה שהדירה הושכרה למטרת מגורי שותפים, היא התוצאה של שורת הפרות של התחייבויות התובעת כלפי חברת הניהול, אשר בגינן רשאית הייתה חברת הניהול שלא לתת שירותים לתובעת ולשוכרים ואף לדרוש הוצאתם ועל כן איני רואה צורך להידרש לתניה הנוגעת להשכרה לשותפים.

ובמה דברים אמורים?

84. בעדותה של התובעת התברר כי עובר להשכרת הדירה הנדונה בהליך זה, ניסתה להשכיר את הדירה ליומיים חרף האיסור להשכרה קצרת מועד, ופרסמה אותה להשכרה בתעריף יומי (נספח טו' לתצהיר העדות הראשית של הגב' אדרעי). התובעת הכחישה השכרה יומית וטענה כי לאחר שאיימו עליה בקנס לא רצתה לקחת סיכון (בפרוטוקול עמ' 29 ש' 20-25). עדותה אינה עומדת בקנה אחד עם הפרסום שהוצג ולא נסתר.

התובעת גם אישרה בעדותה שלא אמרה לשוכרים שלה שהם צריכים לקבל את אישור חברת הניהול (בפרוטוקול עמ' 29 ש' 26-29). עוד אישרה התובעת כי השוכרים וידיד שלהם עשו שימוש במתקני כפר הים טרם קבלת אישור מחברת הניהול (בפרוטוקול עמ' 30 ש' 4-7).

התובעת הפנתה בעדותה להודעות ווטסאפ שהיא מיידעת שהיא מתכוונת להשכיר את הדירה לשחקני כדורגל, ואכן כעולה מנספח ז' לתצהירה אכן ציינה זאת בהתכתבות. אך עוד עולה מההתכתבות שהם חייבים לעבור ועדת קבלה וכי עליה להכניס תנאי כזה לחוזה והתובעת אישרה שאין בעיה. בנוסף עולה מההתכתבות שנכתב לתובעת שהשכרה לשותפים אסורה ושלא ניתן לה אישור לכך אלא היא הופנתה לדבר עם עובדת אחרת בחברת הניהול.

כשהתבקשה לאשר כי השוכרים לא הפקידו את הפיקדון הנדרש – טענה כי אינה יודעת מה קרה ביניהם לבין חברת הניהול ושחברת הניהול עושה להם בעיות כדי לא לאפשר להם לגור שם. וטענה כי מישהו שמע את הסיפור ואמר שזה עניין של גזענות (בפרוטוקול עמ' 30 ש' 25-22).

85. יצאנו למדים מעדותה של התובעת כי קיום הכללים להם התחייבה בהסכם הניהול לא היה נר לרגליה בלשון המעטה וכי חרף התחייבותה שלא להשכיר את הדירה להשכרה קצרת טווח עשתה זאת ופרסמה אותה להשכרה בתעריף יומי וכן בהקשר להסכם השכירות בגינו היא דורשת פיצוי מאת חברת הניהול לא פעלה בהתאם להוראות הסכם הניהול, חתמה על סכם השכירות לפני שקיבלה אישור חברת הניהול, לא יידעה ולא דאגה שהשוכרים יחתמו על התחייבות כלפי חברת הניהול ופקידו את הפיקדון הנדרש. התנהלותה זו מהווה הפרה של הסכם הניהול אשר בגינו רשאית הייתה חברת הניהול שלא לתת שירותים לשוכרי התובעת והעובדה כי נאלצה לסיים את הסכם השכירות עם קבוצת הכדורגל היא פועל יוצא של ההפרות שלה את הסכם הניהול. על כן ולאור מסקנתי כי משהפר את הסכם הניהול היא התובעת ולא חברת הניהול, אין התובעת זכאית לפיצוי כלשהו מאת חברת הניהול.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-2740 ארזן ואח' נ' בנבניסטי ואח'

86. אשר לטענה בדבר מניע גזעני מצידה של חברת הניהול – הטענה לא הוכחה. לא הובהר בעדותה של התובעת מיהו אותו "מישהו" שאמר שהמניע גזעני. אותו "מישהו" לא הובא לעדות ולא הוגשה כל ראיה ממנה ניתן ללמוד על מניע גזעני מצידה של חברת הניהול. פרשנות התובעת לתשובות הגב' אדרעי בחקירתה כאילו יש בהן כדי לחזק גרסתה בדבר מניע גזעני אינה מתקבלת על דעת. הגב' אדרעי השיבה בבירור שהיחס אל השוכרים היה מכיוון שהיו זרים למקום ללא קשר לצבע עורם (בפרוטוקול עמ' 51 ש' 6-7) ועדותה לא נסתרה. בנסיבות אלה, לא הוכח לפני כי מניע גזעני הוא שהוביל את חברת הניהול לדרוש הוצאת הדיירים, ולאור שורת ההפרות של הסכם הניהול על ידי התובעת, מתקבל יותר על הדעת כי הפרות אלה הן שהובילו לדרישה זו ולא מניע גזעני.
87. אשר על כן התובעת אינה זכאית לפיצוי בגין אובדן דמי שכירות. בשולי הדברים אציין כי מספר החודשים בגינם תבעה התובעת פיצוי להפסד דמי שכירות לא הוסבר ולא הוכח. הסכם השכירות ממילא היה לשנה אחת בלבד ולא הובהר מהו בסיס החישוב לסכום הנתבע ומדוע התובעת לא הקטינה נזקיה והשכירה את הדירה לשוכרים אחרים בהסכם שכירות התואם את התחייבויותיה כלפי חברת הניהול. מכל מקום, נוכח מסקנתי כי התובעת אינה זכאית לפיצוי בגין דמי השכירות אין מקום לבחון תהיות אלה.

### דמי אחזקה

88. התובעת עתרה לפיצוי בגין תשלום דמי אחזקה למשך 66 חודשים בסך 99,000 ₪. המדובר בתחשיב של תשלום 1,500 ₪ במשך 5.5 שנים תוך ידיעה כי התובעת לא שילמה במשך כל תקופה זו את דמי הניהול ומבלי שהובהר מה הסיבה בגינה עותרת התובעת להשבת דמי ניהול שעה שהיא ממשיכה להחזיק בבעלותה דירה במתחם כפר הים והיא כפופה להסכם הניהול בו התחייבה לשלם דמי ניהול חודשיים, ולאור הוראת סעיף 13.3. להסכם הניהול המונע קיזוז דמי ניהול במקרה של הפסקת שירותים. לפיכך – תביעת התובעת בגין רכיב זה נדחת.

### פיצוי בגין מניעת שימוש במתקנים

89. לבסוף עתרה התובעת לפיצוי בגין איסור להשתמש במתקני המועדון לאמה ואחיה בסך של 20,000 ₪, איסור להשתמש במתקני המועד ביום הולדתה בסך 10,000 ₪ ואיסור להשתמש בחניה ובמתקני המועדון לאורך התקופה בסך 50,000 ₪.
90. התובעת טענה כי הופתעה שנמנע ממנה להיכנס לחניה ולהשתמש בכרטיסים שונים המשמשים את דיירי הבניין לכניסה למתחמי הכפר. כן טענה כי אמה ואחי חוו מפח נפש עת הגיעו לבקרה לא הורשו להיכנס למתחם הכפר ולבלות עם התובעת בבדיקה ובמתקני השעשועים בכפר. עוד טענה כי ביקשה לקנות כרטיסי כניסה לבריכה לחברותיה על מנת לחגוג יום הולדת וחברת הניהול סירבה למכור לה כרטיסים.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-2740 ארזן ואח' נ' בנבניסטי ואח'

- התובעת ראתה בכך התנכלות מצד חברת הניהול ופנתה אליה במכתב על מנת שתפסיק להתנכל לה.
91. חברת הניהול טענה כי מניעת השירותים נעשתה על פי זכותה לאור אי תשלום דמי הניהול ונוכח התנהגותה האלימה של התובעת כנגד אחראי משמרת, התנהגות מילולית אלימה מצדיה, שבירת קיר אשר תועדה במצלמות האבטחה, וזיוף מסמכי רישוי על ידה בכדי להכניס רכב למתחם.
92. התובעת אישרה בעדותה כי בתקופה שלא אישרו לאמה ואחיה לעשות שימוש במתקנים לא שילמה את דמי הניהול (בפרוטוקול מעמ' 31 ש' 6-7) התובעת גם אישרה שנכנסה ויצאה עם הרכב (בפרוטוקול עמ' 31 ש' 30-31). בנוסף הודתה שגרמה נזק לקיר משום שהייתה עצבנית כי השומרת לא נתנה לה להיכנס למתים (בפרוטוקול עמ' 28 ש' 15-25). ולא ראתה כל בעיה בכך שהחליפה את לוחיות הרישוי ברכב כדי להיכנס למתחם (בפרוטוקול עמ' 28 ש' 23-28) עולה מעדותה של התובעת כי אכן הפסקת מתן השירותים על ידי חברת הניהול הייתה לאחר שהפסיקה לשלם את דמי הניהול ולאור שורה של התנהגויות בלתי ראויות ואלימות מצידה.
93. זכותה של חברת הניהול למנוע שימוש במתקנים נוכח הפרת הסכם הניהול בין השאר בין אי תשלום דמי ניהול – נטענה שוב ושוב במסגרת הליך זה ויש לה תימוכין בהסכם הניהול. התובעת לא סתרה טענה זו ובעדותה הודתה כאמור בשורה של הפרות של הסכם הניהול לרבות אי תשלום דמי ניהול, התנהלות בלתי ראויה ומעשים אלימים כלפי רכוש. בנסיבות אלה חברת הניהול הייתה זכאית שלא לספק לתובעת או מי מטעמה את השירותים ועל כן התובעת אינה זכאית לפיצוי בגין אי קבלת השירותים בגינם תבעה.
94. נוכח מסקנתני כי התובעת אינה זכאית לכל פיצוי מאת הנתבעת עבור אף אחד מרכיבי הנזק בגינם תבעה את הנתבעים דין תביעתה בכללותה להידחות.

### התביעה שכנגד

95. חברת הניהול הגישה כנגד התובעת תביעה שכנגד במסגרתה עתרה לחיוב הנתבעת שכנגד בתשלום דמי ניהול עד להגשת התביעה שכנגד בסך 34,548 ₪, וכן למתן צו לפינוי הכלב שהתובעת מחזיקה מחוץ לדירה.
96. הנתבעת שכנגד טענה כי בהתאם ליעוץ משפטי שקיבלה הפסיקה לשלם את דמי הניהול, לאור הפסקת השירותים על ידי חברת הניהול.
- כן עתרה לסילוק התביעה שכנגד על הסף עקב תשלום אגרה בחסר לאור הסעדים שהתבקשו למתן צו עשה וסעד הצהרתי.
97. בהיעדר חולק כי התובעת לא שילמה את דמי הניהול בטענת קיזוז בגין נזקיה ומשהגעתי לכלל מסקנה כי נזקיה הנתבעים לא הוכחו והיא אינה זכאית לפיצוי כלשהו – טענת התובעת שכנגד כי על הנתבעת שכנגד לשלם את דמי הניהול מתקבלת.
- יצוין כי בהתאם להוראת סעיף 13.3 להסכם הניהול, ממילא התובעת לא הייתה רשאית להפסיק לשלם את דמי הניהול גם כאשר הופסק מתן השירותים.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-04-2740 ארדן ואח' נ' בנבניסטי ואח'

98. אשר לצו לסילוק הכלב – בסופו של יום הנושא לא נדון בהליך, לא הובאו ראיות להחזקת כלב במועד הרלבנטי לתביעה שכנגד וטענת הנתבעת שכנגד שמסרה את הכלב לא נסתרה. לפיכך איני רואה ליתן הסעד המבוקש.

### סוף דבר

99. בטרם אסיים אציין כי לא אכביר מילים לגבי אופן ניהול ההליך על ידי התובעת, אשר משתקף היטב בהחלטות השונות שניתנו במהלך הדיונים. מאחר שהיה בהתנהלות זו כדי לסרב ולהקשות את ניהול ההליך, יקבל הדבר ביטוי בחיוב בהוצאות ההליך בנוסף להוצאות בהן חויבה במהלך ניהול ההליך, ככל שחויבה.

100. סיכומו של דבר לאחר שבחנתי טענות הצדדים מצאתי לדחות את התביעה העיקרית על כל רכיבי הנזק שנתבעו.

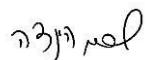
התובעת תשלם לכל אחד מהנתבעים הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין בסך של 23,000 ₪ לכל אחד.

101. התביעה שכנגד מתקבלת בכל הנוגע לרכיב דמי הניהול.

אשר על כן אני מחייבת את הנתבעת שכנגד (התובעת) לשלם לתובעת שכנגד (חברת הניהול) סך של 34,548 ₪ בצירוף הצמדה וריבית כדין מיום הגשת התביעה שכנגד ועד למועד התשלום בפועל בצירוף הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין בגין התביעה שכנגד בסך 5,000 ש"ח.

### המזכירות תשלח את פסק הדין לב"כ צדדים.

ניתן היום, כ"ד סיוון תשפ"ג, 13 יוני 2023, בהעדר הצדדים.



שרון הינדה, שופטת