תצץ.בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ה"פ 55530-11-17 נאות מזרחי בע"מ נ' מי שיקמה בע"מ
ה"פ 51664-02-18 גן השיקמים בע"מ נ' מי שיקמה בע"מ

לפני כבוד השופטת חנה קלוגמן

המבקשים: **נאות מזרחי בע"מ**
גן השיקמים בע,מ
על ידי עוה"ד פדידה יגל ו/או מזרחי אדם

נגד

המשיבים: **מי שיקמה בע"מ**
על ידי עוה"ד עמיחי ויינברג ו/או רויטל אפלבוים ואח'
ממשרד וינברגר ברטנטל עורכי דין

חקיקה שאוזכרה:

חוק תאגידי מים וביוב, תשס"א-2001: סע' חוק תאגידי מיום

תקנות בתי משפט לענינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א-2000: סע' 6

תקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984: סע' 24

חוק בתי המשפט [נוסח משולב], תשמ"ד-1984

מיני-רציו:

* התקבלה בקשה למתן צו עשה.

* בתי-משפט – סעדים זמניים – צו עשה זמני

* בתי-משפט – סעדים – ציווי

.

בקשה למתן צו עשה שעיקרו מתן צו למשיבה לחייב את המבקשים בגין צריכת המים בגין המשרדים המוחזקים על ידם אך ורק על פי המונה המשויך, ולבטל את החיובים על פי המונה הראשי. עוד מבקשים המבקשים השבה בגין חיובים שכבר חויבו על פי המונה הראשי. לטענת המשיבה יש למחוק את התביעה על הסף עקב אי צירופם של מבקשים רלוונטיים, דהיינו כל המשתמשים בנכס המדובר.

.

בית המשפט קיבל את הבקשה, מן הטעמים הבאים:

לעניין הבקשה לסילוק על הסף, ציין בית המשפט כי גם אם צודקת המשיבה ומן הראוי היה לצרף צדדים נוספים, הרי שאין בכך משום עילה לדחייה על הסף. לאור האמור, טענת המשיבה נדחתה.

nevo.co.il

בית המשפט קיבל את עמדת המשיבה לפיה גם בתביעה אזרחית יש לבחון את פעולותיה בהתאם לאמות המידה הנהוגות במשפט המנהלי וזאת מתוקף תפקידה ולבחון את החלטתה במבחן הסבירות וההגינות. ההחלטה להתקין מד מים ראשי היא החלטה הנתונה למשיבה ונמצאת בסמכותה. לעמדת בית המשפט, התקנת מד ראשי לאחר שמתברר לתאגיד שנעשה שימוש במים המשולמים על ידי התאגיד – הציבור, עבור שימוש של צרכנים פרטיים המחוברים למד מים משויך בלבד, היא סיבה לגיטימית להתקנת מד מים ראשי למניעת מצב שכזה. אך כאשר, קבע בית המשפט, החלטה כזו מתקבלת בניגוד להסכמה קודמת שהייתה עם הצרכן, יש לבסס טענה זו. במקרה הנדון לא היה ביסוס לטענה זו. לפיכך, נקבע כי בנסיבות המקרה הנדון לא עמדה המשיבה באמות המידה הנדרשות ממנה במקרה ספציפי זה.

פסק דין

בפניי בקשה למתן צו עשה שעיקרו מתן צו למשיבה לחייב את המבקשים בגין צריכת המים בגין המשרדים המוחזקים על ידם אך ורק על פי המונה המשויך, ולבטל את החיובים על פי המונה הראשי. עוד מבקשים המבקשים השבה בגין חיובים שכבר חויבו על פי המונה הראשי.

הצדדים:

המבקשים בשני התיקים הן חברות פרטיות יזמיות קבלניות בתחום הנדל"ן, אשר בנו בתקופה הרלבנטית באזור העיר חולון (להלן: "המשיבות", "נאות" ו"גן השיקמים").

המשיבה היא תאגיד המים והביוב המשרת את העיר חולון (להלן: "המשיבה" או "התאגיד").

רקע כללי:

על חלק מהמקרקעין הידועים כגוש 6867 חלקה 16 (להלן: "המקרקעין" או "המגרש"), והנמצא בבעלות עיריית חולון, הציבו המבקשים מבנים ארעיים המשמשים כמשרדי מכירות, מכוח הסכמי הרשאה בינן לבין עיריית חולון (להלן: "העירייה"), כנגד תשלום דמי שימוש.

לכל אחד מהמבנים הותקן מד מים משויך על ידי המשיבה והמבקשות היו משלמות את חשבונות המים שהנפיקה להן המשיבה. בשלב מסוים התקינה המשיבה מד מים ראשי אליו חברה את המבקשות ובעקבות כך חייבה את המבקשות גם בגין צריכה משותפת.

לדברי המבקשות מדובר בצריכה אפסית אשר הם לא שמו לב אליה מלכתחילה, אלא בעקבות חיוב יוצא דופן, שהתברר שנבע מפיצוץ בצינור הראשי. יצוין כי המבקשות קבלו החזר בגין חיובים אלו. לאחר שהמבקשות הבינו שהן מחויבות בגין צריכה משותפת, פנו הם למשיבה ובקשו לבטל חיובים אלה ולנתקם מהמונה הראשי. המשיבה אמנם השיבה את החיוב החריג, אך טענה שעליהן לשלם עבור הצריכה המשותפת והמשיכה לחייב אותן בגין חיוב זה.

המחלוקת:

nevo.co.il

המחלוקת שבין הצדדים מתייחסת לשאלה האם בדין חייבה ומחייבת המשיבה את המבקשות בגין שימוש במים הנמדד במד המים הראשי, כטענתה, או עליה לחייב אותן אך ורק בהתאם לחיוב על פי מד המים המשויך , כפי שהיה מלכתחילה.

<u>תמצית טענות הצדדים</u> :

תמצית טענות המבקשות :

<u>תיאור המקום:</u>

המבקשות, הינן חברות קבלניות הבונות באזור העיר חולון. בהתאם להרשאה שניתנה להן על ידי עיריית חולון תמורת תשלום דמי שימוש, הקימו הן מבנה ארעי של משרד מכירות כל אחת. במקרקעין אלו הוקם מבנה נוסף עבור חברת נווה (להלן: "נווה"). למבקשות ולנווה אין זכויות במקרקעין זולת ההרשאה שנתנה להם על ידי עיריית חולון לשימוש בשטח שהוקצה לכל אחת מהן למשרד המכירות. השטח שכל אחת קבלה כלל מבני ארעי ששימש כמשרד מכירות ושטח גינה קטן צמוד.

המבקשות צירפו תרשים ממנו עולה כי משרד נאות מסומן "6" ומשרד גן השקמים מסומן "4", ביניהן הוקם גם משרד נווה. בנוסף במקרקעין אלו מתבצעות עבודות פיתוח על ידי חברת "נתנאל גרופ" (להלן: "נתנאל"). נתנאל הקימה במקום מרכז מסחרי והכשירה עבורו מגרש חנייה ופתחה שטחי גינה, במקום בו היו מלכתחילה משרדים 1 – 3.

המבקשות צירפו תרשימים המאמתים תיאור זה של המקרקעין, ואילו המשיבה לא צירפה או הציגה כל תרשים הסותר תיאור זה. בתרשים ניתן לראות כי קו המים (הצינור השחור) חשוף ומונח בחלקו על פני האדמה, ובכך חשוף הוא לפגיעה או שימוש על ידי אחרים. עוד ניתן לראות בתרשימים אלו (נ1 וב2), שקן המים עובר מחוץ לשטחי המבקשות.

משרדי המבקשות ומשרד נווה מחוברים כל אחד בנפרד לקו המים, המתחבר לרשת העירונית (מוצג נ1"). קו המים הונח על ידי המשיבה בשטח שבבעלות העיריה. לטענת המבקשות קו המים הוא חלק ממערכת המים ועל כן הוא באחריות המשיבה בלבד בהתאם לחוק.

נאות הציבה את משרדה בתחילת שנת 2012 מכוח היתר בניה 20110399. השטח הבנוי הינו כ- 106 מ"ר והשטח כולו עולל הגינה מוערך כ- 200 מ"ר (השטח התחום בקו שחור בהיתר הבניה של נאות). למשרד נאות הותקן מד מיום המונה את צריכת המים הפרטנית על ידי המשיבה.

גן השיקמים הציבה את משרדה באפריל 2016 מכוח היתר בניה מס' 20150846. השטח הבנוי של המשרד הינו כ- 66 מ"ר ובסה"כ כולל הגינה שמסביב השטח הוא 320 מ"ר. השטח מסומן בצבע אדום בתוכנית הבקשה . בחזית השטח התקינה המשיבה מד מים מס 8845829 המונה את צריכת המים הפרטנית של גן השיקמים.

nevo.co.il

מובהר כי המשיבה התקינה הן לנאות והן לגן השיקמים רק מד מים לצריכה פרטנית ואף ניתן לראות בתרשימים שקווי המים השחור והכחול מקווקו הינם מחוץ לשטח המותחם עבורם, ומכאן שאין שיש לחייבם רק בגין המים הנמדדים במדי המים המשויכים - פרטניים, שהותקנו על ידי המשיבה בפתח השטח שהוקצה להם.

השינוי בחיובים:

עד לחודש אוקטובר 2016 חויבו המשרדים על פי מד המים המשויך בלבד. בחודש אוקטובר 2016 התקינה המשיבה מד מים ראשי מספר 639753 (להלן: "מד המים הראשי"), והתחילה לחייב את המבקשות גם בעד צריכה משותפת, דהיינו ,כחמש שנים לאחר הקמת משרד המכירות של נאות וכשישה חודשים לאחר הקמת משרד המכירות של גן השיקמים. עד לאותו מועד חויבו החברות רק על פי מד המים הפרטי.

המבקשות מציינות שלא חל כל שינוי בצריכה שלהם, אלא היו תקלות במד המים הראשי מבלי שלמבקשות היה כל קשר לכך, אך הן נדרשות לשלם עבור הצריכה שנבעה מתקלות אלו. פניות המבקשות למשיבה לתיקון החיוב לא נענו. החיוב הנוסף התגלה לאחר שבחודש אוקטובר 2017 המבקשות קבלו חיוב על סך של 7,000 ₪ . מבדיקה שערכו המבקשות עולה כי בחודש ספטמבר נעשו עבודות תשתית על ידי המשיבה או מי מטעמה, בקרבת המשרדים אשר גרמו לפגיעה בקו המים. גן השיקמים העבירה פנייה למוקד המשיבה, אך נציגת המשיבה טענה שזו צריכה של גן השיקמים. המשיבה המשיכה לחייב את גן השיקמים ואף שלחה לה התראה לפני עיקולים. נאות לא הסכימה לשלם את החיובים בגין הצריכה המשותפת והגישה תובענה זו לבית המשפט. יצוין כי לאחר ביצוע התשלום על ידי גן השיקמים היא קבלה הודעה על צריכה חריגה בגובה 21,600%.

המבקשות דוחות את טענת המשיבה שהצריכה הנוספת נובעת מפיתוח גינות ומתקני מזרקות וכד'. לטענת המבקשות הצריכה המשותפת הגבוהה נבעה מתקלות שהיו בקו המים הראשי ואשר למבקשות לא היה כל קשר אליהן.

הפן הנורמטיבי:

החוק הספציפי החל על המקרה הנדון הוא חוק תאגידי מיום תשס"א – 2001 (להלן: "החוק"). לטענת המבקשות בהתאם לחוק האחריות על מערכת המים היא של המשיבה. רק מיתקנים הנמצאים בחצרי הצרכן אחרי מד המים ,ובהעדרו אחרי המקום בו מועברים המים לרשות הצרכן נמצאים באחריות הצרכן. במקרה הנדון מד המים הפרטי מותקן בחצרי הצרכנים – המבקשות וניסיונה של המשיבה להרחיב את מושג "חצרי הצרכן", נוגדת את כוונת המחוקק בהבחנה שיצר בין המרחב הפרטי למרחב הציבורי.

עצם התקנת מד מים ראשי לא יכולה לקבוע את המקום ממנו מועברים המים לצרכן, אלא הדבר צריך להיעשות בצורה עניינית. התקנת מד המים הראשי על ידי המשיבה במיקום שבחרה ובמועד שבחרה נועד להשית אחריות וחבויות כספיות בנוגע אליו על המבקשות, תוך מתן פרשנות מוטעית לסעיפי החוק .

nevo.co.il

במקרה הנדון לכל אחד מהמשרדים קיים מד מים פרטי משויך, ואין המקרה דומה לבית משותף או בית שניתן לרושמו כבית משותף.

המשיבה חרגה מאמות המידה החלות עליה וגרמה בהתנהלותה זו לביטול חזקת התקינות העומדת בדרך כלל לזכותם של רשויות או תאגידים דוגמת המשיבה.

לאור האמור לעיל מתבקש בית המשפט לתת צו הצהרתי לפיו התקנת מד המים הראשי וחיוב המבקשות בגין "צריכת מים משותפת" נעשתה שלא כחוק, צו עשה המורה למשיבה לפרק את מד המים הראשי וצו עשה המורה למשיבה להשיב למבקשות תשלומים ששולמו בפועל על ידם בגין צריכה משותפת. ובנוסף הוצאות והחזר שכ"ט עו"ד בגין הליך זה.

<u>תמצית טענות המשיבה</u> :

<u>תיאור המקום</u>

מדובר במגרש המהווה חלק מהמקרקעין , בו הוקמו משרדי מכירות של יזמים שבנו בסביבת אותם המקרקעין. מלכתחילה ניתנו היתרי בניה לשני משרדים בלבד , להם התקינה המשיבה מד מים משויך לכל אחד בצמוד למבנה. במשך הזמן נוספו משרדים נוספים והגיעו עד לשישה מבנים. בעת הגשת הסכומים עמדו על השטח שלושה מבני משרדים.

באופן עקרוני המשיבה מתקינה מד מים ראשי כאשר קיימים יותר משלושה מדי מים משויכים. מלכתחילה התקינה המשיבה רק מדי מים משויכים למשרדים במגרש, וזאת על בסיס הצהרתם של היזמים שצריכת המים היא רק לצרכי שירותים וכיור. במשך הזמן החלו המשרדים לטפח גינות מחוץ למבנים כאשר הוצאות המים נפלו על המשיבה. כמו כן דרך העפר שהייתה מלכתחילה נסללה והרכבים שהגיעו למקום גרמו לנזקים לתשתית המים ושוב הייתה זו המשיבה שנשאה בעלות התיקונים והמים. בנסיבות אלו החליטה המשיבה באוקטובר 2016 להתקין מד מים בכניסה למגרש, כך שניתן למדוד את הצריכה המשותפת ולחלק אותה בין המשתמשים השונים.

<u>דחיה על הסף עקב אי צירוף צד</u> :

במועד הגשת התובענה היו על המגרש שלושה משרדים , אך התביעה הוגשה רק על ידי שניים מהם, למרות שלהחלטה בתובענה זו יש השלכה גם על הצד הנוסף. עצם אי צירופו של אותו צד מצדיק לדחות את התביעה על הסף.

<u>טענת אי החוקיות</u> :

יש לדחות את טענת המבקשות על כי פעולה זו של המשיבה – התקנת מד המים הראשי ודרישת התשלום בגין הצריכה המשותפת איננה חוקית ונעשתה בחוסר סמכות.

מדובר במחלוקת פרשנית של הוראות הדין בדבר סמכות המשיבה להתקין מד מים ראשי. שאלה זו צריכה להיבחן באספקלריה של המשפט המנהלי, דהיינו האם המשיבה הפעילה את סמכותה

בהגינות ובסבירות בהתייחס להוראות הדין. ככל שההחלטה סבירה אין מקום לבית המשפט להתערב.

המסגרת הנורמטיבית:

המסגרת הנורמטיבית נקבעה בחוק. בהתאם לחוק מד המים הראשי קובע למעשה את חלוקת האחריות שבין הצרכן לתאגיד, ובמקרה הנדון בין המבקשות למשיבה, דהיינו צריכת המים במגרש עד למיקומו של מד המים הראשי משולמת על ידי הצרכן – המבקשות. מעבר למד המים הראשי האחריות על המשיבה. הפרשי המדידה הם ההפרשים במדידה בין המדידה של מדי המים המשויכים למדידת מד המים הראשי. צריכה זו מחולקת בין המשתמשים השונים.

המחלוקת:

המחלוקת בין הצדדים מתייחסת לשאלה האם ניתן לראות במגרש נכס, כאשר המבקשות טוענות שמדובר בנכס ולכן אין זה מסמכותה של המשיבה להתקין בו מד מים ראשי. המבקשות גם תולות יהבן להצדקת חיוב המשיבה בצריכה המשותפת, בזהות המשיבה כמי שהתקינה את מערת המים כולל מד המים הראשי .

הגדרת נכס בחוק ברורה ועולה ממנה שללא כל פרשנות המגרש מהווה נכס. המגרש הינו קרקע ונכס איננו רק בניין. מאחר ומדובר בנכס רשאית המשיבה להתקין בו מד מים ראשי. המגרש אינו נכס ציבורי אלא נכס המוחזק על ידי גופים פרטיים שצריכים לשאת בהוצאות המים בגינו.

מערכת המים מצויה בחצרי הצרכן לאחר מד המים:

סעיף 2 לחוק קובע כי האחריות בגין מערכת מים היא זו המצויה "**בחצרי הצרכן אחרי מד המים**".

המגרש מהווה נכס. בנכס מספר מדי מים משויכים, אשר אמות המידה מאפשרות, כאמור לחברם למד מים ראשי.

אין כל הצדקה שבגין הצריכה המשותפת בנכס תישא המשיבה, דהיינו הציבור, כאשר בנכס מחזיקים גורמים פרטיים.

בית משותף אינו תנאי בעדיו אין לקיומה של "צריכה משותפת"

מבחן הבית המשותף , לו טוענות המבקשות, אינו המבחן הנכון. צריכה משותפת קיימת גם בנכס שאינו בית משותף. קבלת מבחן זה מנוגדת לפרשנות התכליתית של החוק שכן פרשנות זו למעשה קובעת שכל מקום בו לא נרשם בית משותף, עלות הצריכה המשותפת תחול על תאגיד המים. לו רצה המחוקק שרק בבית משותף ניתן יהיה לקבוע מד מים ראשי למדידת הצריכה המשותפת.

לאור האמור לעיל יש לדחות את המרצת הפתיחה בה מבוקש להטיל על התאגיד – הציבור את ההוצאות בגין הצריכה המשותפת רק בגלל שהן לא חויבו בהם מלכתחילה.

nevo.co.il

דיון והכרעה:

ראשית אדון בטענה המקדמית שהעלתה המשיבה בעניין זהות הצדדים. לטענת המשיבה יש למחוק את התביעה על הסף עקב אי צירופם של מבקשים רלוונטיים, דהיינו כל המשתמשים בנכס המדובר. במיוחד הזכירה המשיבה את חברת נווה.

לטענת המשיבה לתוצאות הליך זה יש השלכה גם על צדדים נוספים שעושים שימוש במגרש הנדון, ולכן על המבקשים היה לצרפם. המשיבה מפנה בעניין זה לתקנה 6 לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000. המשיבה, ובצדק, ציינה ברב הגינותה שהיא מודעת לכך שהתובענה הנדונה איננה הליך מנהלי ולא מתנהלת בבית המשפט לעניינים מנהליים, אך לטענתה יש להחיל עיקרון זה גם על התובענה הנדונה לאור מהותה.

להליך מנהלי יש הוראות והנחיות שונות מזה של הליך אזרחי רגיל ולא בכדי. עקב כך גם הוקם בית משפט נפרד הדין בעניינים מנהליים, עקב מהותם השונה, כאשר אחד ההבדלים המהותיים בין הליך אזרחי רגיל, לזה המנהלי הוא ההשלכה שיש להליך מנהלי על צדדים נוספים, אשר לעיתים אפילו לא יודעים על קיומו. במקרה הנדון בחרו המבקשים להגיש את תביעתם במסגרת הליך אזרחי רגיל , וככזה הוא יידון על כל יתרונותיו ומגבלותיו. בהליך אזרחי רגיל התובע או המבקש הוא זה שקובע מי יהיה הצד שכנגד, אשר כנגדו הוא סבור שיש לו עילת תביעה. אין עליו כל חבות לצרף לתביעתו כל מי שאולי יש לו עילת תביעה דומה ויתכן ויהיו לגביו השלכות עקב החלטות שתתקבלנה בתביעה זו. בשולי הדברים יוער כי בהתאם לתקנה 24 לתקנות סדר הדין האזרחי תשמ"ד -1984 ניתן לבקש להוסיף צדדים כולל על ידי הצד שכנגד, אך השימוש בתקנה זו לצורך חיוב תובע לצרף תובעים נוספים נעשה במשורה.

גם אם צודקת המשיבה ומן הראוי היה לצרף צדדים נוספים, הרי שאין בכך משום עילה לדחייה על הסף. דחיית תביעה על הסף נעשית רק במקרים יוצאי דופן, וזה בוודאי לא אחד מהם.

לאור האמור לעיל אני דוחה את הטענה לדחיית התביעה על הסף במתכונתה הנוכחית.

המחלוקת:

המחלקות שבין הצדדים מתייחסת לדרך חישוב כמות המים שצרכו המבקשות לצורך עריכת החשבון על ידי המשיבה. המחלוקת מתמקדת לשאלה באם יש לחייב את המבקשות על פי מד המים המשויך בלבד, או גם בגין הפרשי חיוב בהתאם למד המים הראשי שהותקן בשלב מאוחר יותר .

כבר בראשית התייחסותי לשאלה שבמחלוקת אציין כי אין מחלוקת בין הצדדים כי המקרה הנדון איננו בגדר הנושאים בהם יש לפנות לבית המשפט לעניינים מנהליים, שכן החוק אינו חל על תאגידי המים. יחד עם זאת מבקשת המשיבה לבחון את השאלה השנויה במחלוקת בין הצדדים בהתאם למבחנים החלים על רשויות ציבוריות בהתאם לעקרונות המנחים את בית המשפט לעניינים מנהליים.

nevo.co.il

לטענת המשיבה אמנם אין מחלוקת שהחוק לא חל על המקרה, אך מהות המחלוקת הינה למעשה מתחום המשפט המנהלי.

לעניין זה אשיב כבר בשלב זה, שלו היה רוצה המחוקק להחיל את חוק בתי המשפט המנהליים על תאגידי המים, היה עושה זאת "ברחל בתך הקטנה" ולא משאיר זאת לכללי הפרשנות .

לגופו של עניין:

שני הצדדים טענו שיש לפרש את לשון חוק תאגיד המים בהתאם לדרכו, וכל אחד מהם הגיע למסקנה הפוכה מזו של חברו . הצדדים התייחסו בעיקר לפרשנות המונחים המשפטיים בחוק ועל פי פרשנויות אלו הגיעו למסקנות הפוכות לגבי החיוב. אני סבורה כי בראש ובראשונה יש לבדוק את מערכת היחסים שבין הצדדים על בסיס המערכת החוזית שהייתה ביניהם, בהיותה הבסיס לקשר העסקי שעיגן את זכותן של המבקשות לבנות את משרדי הארעי במקום.

ההסכמה החוזית:

אף אחד מהצדדים לא הציג הסכם כל שהוא שנכרת בין הצדדים , למרות שאין מחלוקת על כי המבקשים קבלו הרשאה מהמשיבה להשתמש בחלק משטח הנכס לצורך הקמת מבנה ארעי, לשימוש משרד מכירות לדירות הנבנות באתר סמוך. אין גם מחלוקת על כי בשלב הראשוני חויבו המבקשות בתשלום למשיבה על פי מד מים משויך, ללא כל תוספת בגין שימוש משותף. למעשה נאות מזרחי שלמה בהתאם לסידור זה משנת 2012 ועד סוף שנת 2016. גן השקמים שלמה לפי סידור זה במשך ששת החודשים הראשונים לפעילותה בשטח. דהיינו, אין מחלוקת על כי בתחילת ההתקשרות בין הצדדים, ההסכמה בפועל הייתה שהתשלום הוא רק עבור השימוש המשויך ואין חיוב בגין צריכה משותפת . זו הייתה ההסכמה בין הצדדים וכך הם פעלו. מכיוון שההרשאה הייתה לכל תקופת השימוש במרכזי המכירות במקום, הרי שההסכמה המקורית היא ההסכמה הקובעת.

אין ספק שלעיתים יש צורך לשנות הסכמות במיוחד שכמדובר במערכת יחסים חוזית ארוכת טווח, אך שינוי כזה על מנת שיקבל גושפנקא חוקית, צריך שיהיה לו הסבר. במקרה הנדון לא מצאתי הסבר מוצדק לשינוי זה. מחומר העדויות שהיה בפניי עולה כי עקב תקלות שהיו בצינור הראשי ואשר גרמו לדליפות מים גדולות, הוחלט להתקין את מד המים הראשי ולהתחיל לחייב את המבקשות בגין צריכה משותפת.

העד מטעם המשיבה אמיר נתן הסבר אחר לשינוי המדיניות של המשיבה. לטענתו ההחלטה לחייב את המבקשות על פי מד המים משויך בלבד ניתנה בעקבות הצהרתן שצריכת המים היא רק עבור שירותים וכיור. לאחר שהמשיבה מצאה שהמבקשות מטפחות גינות לצד המשרדים והם משקים גינות אלו במים שלא נמדדים במד המים המשויך, אלא למעשה משולמים על ידי התאגיד, הוחלט בתאגיד להתקין מד מים ראשי לצורך חיוב עבור הצריכה המשותפת. לטענת המשיבה המבקשות סדרו גינות הכוללות דשא ועצים מסביב למבני המשרד. את הגינות שסידרו הם השקו במים

nevo.co.il

מהצינור הכללי מבלי לשלם על כך. מדובר בטענה שהייתה מצדיקה שינוי בהסכמות החוזיות שהיו בין הצדדים אך המשיבה לא הצליחה להוכיח טענה זו, אשר בנקל היה ניתן להוכיחה . בעניין זה אני מקבלת את עדות המבקשות שההשקיה של אותן גינות נעשתה מתוך צינורות מים המחוברים למד המים משויך, מה גם שלא מדובר בגינות הדורשות השקיה מרובה שכן מדובר בדשא סינטטי. בנוסף יש לציין כי כל עוד לא היה פיצוץ בצינור הראשי, ההבדל בין החשבונות לפני התוספת של הצריכה המשותפת לבין החשבונות שלאחר צירוף הצריכה המשותפת היה נמוך ביותר, ולכן המבקשות לא הבחינו בשינוי באופן מידי, אלא רק לאחר חיוב חריג שחויבו בו ואשר נבע מפיצוץ בצינור הראשי. העדר תוספת של ממש בחיוב עקב הצריכה המשותפת, מעיין את טענת המשיבה שהשינוי נבע מכך שגילתה שהמבקשות לא עמדו בהצהרתן לפיה השימוש במים נועד רק לשירותים וכיור.

<u>הפן המנהלי</u> :

מסקנה זו מובילה אותי לבדיקת טענות הצדדים בעניין החלת המבחנים מתחום המשפט המנהלי על החלטת המשיבה להתקנת מד המים הראשי וחיוב המבקשות בגין הצריכה המשותפת.

אני מקבלת את טענתה העקרונית של המשיבה שגם בתביעה אזרחית יש לבחון את פעולותיה בהתאם לאמות המידה הנהוגות במשפט המנהלי וזאת מתוקף תפקידה . אני מקבלת את טענתה של המשיבה שיש לבחון את החלטתה במבחן הסבירות וההגינות. באופן עקרוני ההחלטה להתקין מד מים ראשי היא החלטה הנתונה למשיבה ונמצאת בסמכותה. התקנת מד ראשי לאחר שמתברר לתאגיד שנעשה שימוש במים המשולמים על ידי התאגיד – הציבור, עבור שימוש של צרכנים פרטיים המחוברים למד מים משויך בלבד, היא סיבה לגיטימית להתקנת מד מים ראשי למניעת מצב שכזה. אך כאשר החלטה כזו מתקבלת בנגוד להסכמה קודמת שהייתה עם הצרכן, יש לבסס טענה זו. במקרה הנדון לא היה ביסוס לטענה זו למרות שהיה ניתן לעשות זאת בקלות. בנסיבות המקרה הנדון לא עמדה המשיבה באמות המידה הנדרשות ממנה במקרה ספציפי זה.

<u>סוף דבר</u> :

לאור האמור לעיל אני קובעת כי בנסיבות בקשה זו על המשיבה להמשיך ולחייב את המבקשות בהתאם למד המים המשויך בגין משרד המכירות , כפי שנהגו בתחילת ההתקשרות. מובן וברור שככל ויתברר שהמבקשות משקות את הגינות הצמודות למשרדי המכירות במים שאינם נמדדים במד המשויך , יהיה עליהם לשלם עבור השימוש בין אם זה לצורך הגינות או לכל צורך אחר, אך במסגרת הדיון בבקשה זו דבר זה לא הוכח.

הצדדים יערכו חישוב בהתאם לאמור לעיל, וככל ויש צורך לבצע החזרים בגין תקופת הביניים , תבצע זאת המשיבה תוך 30 יום.

nevo.co.il

בנסיבות תיק זה אינני עושה צו להוצאות.

המזכירות תשלח העתק מפסק הדין לצדדים.

ניתן היום, כ"ז אדר תש"פ, 23 מרץ 2020, בהעדר הצדדים.

חנה קלוגמן 54678313
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן

nevo.co.il