

**בבית המשפט העליון****רע"א 1025/17**

לפני: כבוד השופט נ' הנדל

המבקשת: נאות מזרחי בע"מ

נגד

המשיבה: נציגות הבית המשותף מנדל זינגר 23 חיפה

בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי חיפה  
ברע"א 1962-12-16

בשם המבקשת: עו"ד פדידה יגל

בשם המשיבה: עו"ד מארק רוזן

ספרות:

[י' ויסמן, דיני קניין, בעלות ושיתוף \(תשס"ז-1997\)](#)

חקיקה שאוזכרה:

[חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969: סע' 65, 69](#)[תקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984: סע' 3](#)**החלטה**

מונחת בפניי בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי בחיפה (רע"א 1962-12-16, כבוד השופטת י' קראי-גירון), שבמסגרתה נדחתה בקשה לרשות ערעור על החלטת בית משפט השלום בחיפה (ת"א 39210-08-16, כבוד השופטת ר' באום), שקבע כי הדיון בתביעה העיקרית לא יועבר לבית המשפט המוסמך בתל אביב-יפו. בד בבד, קבע בית המשפט המחוזי כי מכיוון שהערכאה הדיונית לא דנה בבקשת המבקשת לדחות את התביעה על הסף, הדיון יושב לבית משפט השלום בחיפה לדיון בבקשה האמורה.

1. המשיבה הינה נציגות של בית משותף בחיפה והמבקשת היא חברה קבלנית שבנתה את הבית המשותף. המשיבה הגישה תביעה בבית משפט השלום בחיפה נגד המבקשת בגין ליקויים ברכוש המשותף של הבניין. המבקשת, מצדה, הגישה בקשה להעברת הדיון בתובענה לתל אביב. זאת, מכיוון שלטענתה, כל אחד מדיירי הבניין חתם על הסכם עם המבקשת הכולל תניית שיפוט לפיה הסמכות המקומית בתביעות בין הצדדים תהא נתונה לבית המשפט בתל אביב. בנוסף, עתרה המבקשת לדחיית התביעה על הסף משני טעמים: האחד, מכיוון שלא התקבלה החלטה על ידי כלל הדיירים לגבי עצם הגשת התביעה; והאחר, כי עילת התביעה טרם באה לעולם, הואיל ובניית הבניין לא נסתיימה. בית משפט השלום דחה את הבקשה להעברת מקום הדיון, משום שההסכמים האמורים נחתמו בין המבקשת לבעלי הדירות. המשיבה, נציגות הבית המשותף, לא הייתה צד להסכם, ועל כן, תניית השיפוט לא חלה עליה.

בית המשפט המחוזי דחה את בקשת רשות הערעור באופן חלקי, בקובעו כי החלטת בית משפט השלום בדבר הותרת הדיון בסמכות בית המשפט בחיפה אינה מגלה פגם. עם זאת, מכיוון שהערכאה הדיונית לא קיימה דיון בבקשה לדחיית התביעה על הסף, הדיון הוחזר, כאמור, לערכאה הדיונית לבחינת הבקשה.

2. בקשת רשות הערעור המונחת בפניי ממוקדת אך ורק באישורו של בית המשפט המחוזי להחלטת הערכאה הדיונית שלא להעביר את מקום הדיון לבית המשפט המוסמך בתל אביב. לטענת המבקשת, ערכאות קמא שגו בקביעתן כי המשיבה מהווה אישיות משפטית נפרדת מבעלי הדירות, והפרשנות הראויה הינה כי המשיבה כפופה לדיני השליחות. כשלוחתם של הדיירים, הנציגות כפופה לתניית סמכות השיפוט שהוסכמה בין המבקשת לדיירי הבניין. המשיבה, בתגובתה, טוענת כי העניין מושא התביעה, קרי קיומם של ליקויים ברכוש המשותף, מצוי בסמכות המשיבה מכוח [סעיף 69 לחוק המקרקעין](#), התשכ"ט-1969 (להלן: חוק המקרקעין). מכאן שהיא רשאית לייצג את הדיירים בנושא זה, אף ללא הסכמתם המפורשת של כל דייר ודייר לעניין.

3. [סעיף 65 לחוק המקרקעין](#) מורה כי לכל בית משותף צריכה להיות נציגות לשם ניהול ענייני הבית המשותף, [וסעיף 69 לחוק מוסיף כי:](#)

"הנציגות תשמש מורשה של כל בעלי הדירות בכל ענין הנוגע להחזקתו התקינה ולניהולו של הבית המשותף, והיא זכאית בענינים אלה להתקשר בחוזים ולהיות צד

בכל הליך משפטי ובכל משא ומתן אחר בשם כל בעלי  
הדירות"

שאלת מעמדה של נציגות הבית המשותף העסיקה בעבר את בית משפט זה. ההלכה קובעת כי הנציגות כשרה להיות צד לפעולות משפטיות שונות, אולם כשרות זו מוגבלת בגדרי [סעיף 69 לחוק המקרקעין](#), התוחם את גבולותיה לעניינים הנוגעים "להחזקתו התקינה ולניהולו של הבית המשותף". לדברי הנשיא א' ברק, נציגות בית משותף רשאית לבצע פעולות משפטיות שונות בשם הדיירים ביחס לעניינים הכרוכים בתחומים המשותפים לכלל הדיירים, בדגש על ניהול הרכוש המשותף. תפקידיה של הנציגות כוללים את הניהול הפנימי השוטף של הבניין, את הרכוש המשותף, החזקתו התקינה, ביצוע תיקונים בו וכיוצא בכך. חוזה שנכרת על ידי הנציגות במסגרת סמכויותיה על פי [חוק המקרקעין](#), הינו בעל נפקות כפעולת נציגות. פעולה זו מחייבת את כל בעלי הדירות – אלה שהסכימו ואלה שהתנגדו לפעולה ([ע"א 98/80](#) קדמת לוד בע"מ נ' נציגות הבית המשותף רחוב רבי עקיבא 77 לוד, לו(2) 021, 024 (1981); [רע"א 46/94](#) אברמוב נ' הממונה על מרשם המקרקעין, נ(2) 202 (1996)).

בהלכת קדמת לוד ובספרות נידונה שאלת מקור סמכותה של נציגות הבית המשותף. דהיינו, האם הנציגות מהווה אישיות משפטית נפרדת בעלת זכויות וחובות עצמאיות, או שמא היא מהווה שלוחה בלבד של דיירי הבית. בענייננו, אין צורך לקבוע עמדה רחבה בשאלת סיווג מקור הסמכות. די לומר כי לשון [חוק המקרקעין](#) מחייבת הקמה של נציגות בית משותף, והיא זו שמגדירה את סמכויות הנציגות. לנוכח ההסמכה [בסעיף 69 לחוק המקרקעין](#), הרי שבעלי הדירות אינם בני חורין ליטול ממנה את תחומי האחריות המפורטים בסעיף. יש לכך השלכה על הגדרת היחסים בין הנציגות לבין הדיירים כשייכים תמיד לדיני השליחות. המלומד פרופ' ויסמן אף ציין כי בניגוד לסעיפים אחרים [בחוק המקרקעין](#) העוסקים בבית המשותף, [סעיף 69](#) לא מסייג את תחולתו, ואינו מאפשר לשנות את תחומי אחריותה של הנציגות באמצעות האסיפה הכללית או בדרך של שינוי התקנון (יהושע [ויסמן דיני קניין – בעלות ושיתוף](#) 470-471 (התשנ"ז)).

עתה – משהובהר כי הנציגות מוסמכת לפעול בתחום הרשאתה החוקי – נותר לבחון האם הפעולה שביצעה המשיבה נכנסת לגדרי [סעיף 69 לחוק המקרקעין](#). על פי עובדות המקרה, המשיבה הגישה תביעה בשם דיירי הבניין בגין ליקויים שונים ברכוש המשותף: נשירת אריחי חיפוי היצוני בבניין, ליקויים במעליות, וכן נזילות ברחבי הרכוש המשותף. ליקויים אלה נכנסים לגדרי [סעיף 69 לחוק המקרקעין](#) בהיותם עניינים

הנוגעים "להחזקתו התקינה" של הרכוש המשותף ולתיקונים בו. מכאן שעל פי הלכת קדמת לוד, המשיבה רשאית לפעול בשם הדיירים להגשת תביעה כספית על הנזקים שנגרמו לרכוש הציבורי בבניין (ועיינו בעניינים אחרים בהם הנציגות היא שתבעה בגין ליקויי בנייה: [רע"א 2565/07](#) טלנית תעשיות סחר נדל"ן ופיננסים בע"מ נ' נציגות הבית המשותף ברח' לוי אשכול 108 בת"א (25.3.2007); [רע"א 4548/00](#) נציגות הבית המשותף נ' אזורים בניין (1965) בע"מ (29.8.2000)).

צא ולמד כי הנציגות מוסמכת לפעול לתיקון הליקויים ברכוש המשותף. ההסמכה שניתנה לנציגות לפעול הינה הסמכה ישירה – מכוח חוק. מכאן, מתבקשת המסקנה כי המשיבה אינה כבולה לתניית השיפוט שאליה הסכימו, לכאורה, דיירי הבית המשותף. על כן, בהתאם [לתקנה 3 לתקנות סדר הדין האזרחי](#), התשמ"ד-1984, הסמכות המקומית לדון בתביעה נתונה לבית המשפט בחיפה, שבו המקרקעין האמורים מצויים. כל זאת, מבלי לקבוע עמדה לגבי השאלות המתעוררות בבקשה לסילוק על הסף.

4. דין בקשת רשות הערעור להידחות ביחס לשאלת סמכות השיפוט המקומית. בירור טענות המבקשת ביחס לדחיית התביעה על הסף תתברר בבית משפט השלום בחיפה, כפי שנקבע על ידי בית המשפט המחוזי. המבקשת תישא בהוצאות המשיבה ושכר טרחת עורך דין בסכום של 6000 ש"ח.

ניתנה היום, ג' בתמוז התשע"ז (27.6.2017).

ש ו פ ט

העותק כפוף לשינויי עריכה וניסוח. 17010250\_Z02.doc מא  
מרכז מידע, טל' 077-2703333; אתר אינטרנט, [www.court.gov.il](http://www.court.gov.il)

נ' הנדל 54678313-1025/17  
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)