



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/294/2023

**מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין**

**לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין
ברק ליפשיץ**

נציגות הבית ברחוב ש. בן ציון 4 רחובות

התובעת:

באמצעות ב"כ: עו"ד הראל דרור
פרופ' אברהם פצ'ורניק 19, נס ציונה 7413015
טל': 0524221996 פקס: 086384083

נגד

מחפוד קריטי אלית

הנתבעת:

באמצעות ב"כ: עו"ד שרעבי יהונתן נתי
ביל"ו 15/10, רחובות
טל': 0522217156

פסק דין

בעל דירה הגיש תביעה נגד נציגות הבית המשותף, בטענה שליקוי ברכוש המשותף גורם לנזק בדירתו. במהלך ההתדיינות הגיעו הצדדים להסכם פשרה שניתן לו תוקף של פסק דין. האם להסכם הפשרה ישנו תוקף משפטי מחייב, במידה ונציגות הבית המשותף לא יידעה את בעלי הדירות בדבר כוונתה להסכים להסכם הפשרה, וממילא לא ביקשה את הסכמתם של בעלי הדירות להסכם הפשרה?

שאלה זו העמידו הצדדים להכרעתי, בגדרה של תביעה זו שעניינה בקשה לביטול פסק דין מיום 30.11.2022, אשר נתן תוקף להסכם פשרה אליו הגיעו הצדדים בהליך קודם שניהלו ביניהם (3/125/2022). אקדים ואומר כי דין התביעה להידחות.

רקע עובדתי והשתלשלות ההליך

1. עניינה של התביעה שלפניי בבית המשותף ברחוב ש. בן ציון 4 רחובות, הידוע כגוש 3702 חלקה 86 (להלן: "הבית המשותף"). התובעת היא נציגות הבית המשותף (להלן: "הנציגות"), ואילו הנתבעת היא הבעלים של דירה בבית המשותף, הידועה כתת חלקה 12, ואשר ממוקמת בקומה העליונה בבית המשותף (להלן: "אלית").

2. ביום 1.4.2022 הגישה אלית תביעה נגד הנציגות (3/125/2022) ובה טענה כי בגג הבית המשותף, אשר עשוי אסבסט, ליקויים שונים אשר גורמים נזק לדירתה (להלן: "התביעה הקודמת").



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/294/2023

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

בכתב התביעה בתביעה הקודמת עתרה אלית לסעדים שונים, ובהם להורות לנציגות לתקן הגג ואת התקרה בדירתה. הנציגות לא הגישה כתב הגנה.

3. ביום 30.1.2022 התקיים דיון בתביעה הקודמת, בו הודיעו הצדדים כי עובר לדיון הם ניהלו ביניהם משא ומתן לסיום ההליך – אלית באמצעות בא כוחה והנציגות באמצעות חבר הנציגות היחיד, מר עמית זילבורג (להלן: "מר זילבורג") – במסגרתו אף הוחלפו טיוטות הסכם פשרה. במהלך הדיון שהתקיים בפני כב' המפקחת צ' קוינט-שילוני (להלן: "כב' המפקחת"), אשר גם אליו התייצב מר זילבורג ללא עורך דין, המשיכו הצדדים לנהל ביניהם משא ומתן על בסיס ההסכמות הקודמות אליהן הגיעו.

4. בסופו של הדיון הציגו הצדדים מסמך שכותרתו "הודעה על הסכם פשרה" (להלן: "הסכם הפשרה"), ושבמסגרתו הסכימו הצדדים, בין היתר, כי הנציגות אחראית באופן מוחלט להחלפת כל גג האסבסט של הבית המשותף בגג אחר, אשר עומד בדרישות התקן הישראלי, ואיטום מוחלט של הגג החדש (לרבות מבואות הכניסה לדירתה של התובעת).

5. בסופו של הדיון ניתן פסק דין אשר קובע כי "ניתן בזאת תוקף של פסק דין להסכם הפשרה אליו הגיעו הצדדים".

6. ביום 9.1.2023 הגישה הנציגות, בגדרי התביעה הקודמת, בקשה לביטול פסק הדין שנתן תוקף להסכם הפשרה (תיק בקשה 3/29/2023) (להלן: "הבקשה לביטול"). בבקשה לביטול נטענו טענות דומות ואף זהות לטענות שנטענו בתביעה שלפניי, ועל-כן אמנע מלפרטן כעת. ביום 24.1.2023 דחתה כב' המפקחת את הבקשה לביטול. בהחלטתה קבעה כב' המפקחת כי הדרך לביטול פסק דין שנתן תוקף להסכם פשרה היא בהגשת תביעה חדשה לביטול ההסכם או בערעור על פסק הדין, כתלות באופי הטענות.

7. ביום 19.7.2023, כחצי שנה לאחר החלטת כב' המפקחת בבקשה לביטול, הגישה הנציגות את התביעה שלפניי ובה ביקשה להורות על ביטול פסק הדין והסכם הפשרה בתביעה הקודמת. בתמצית, טענת הנציגות היא שמר זילבורג – אשר אין חולק על כך כי במועדים הרלוונטיים לתביעה הקודמת כיהן בנציגות לבדו – לא היה בעל סמכות להסכים להסכם הפשרה, ומשכך הסכם הפשרה משולל תוקף. בעניין זה נטען, בין היתר, כדלקמן: מר זילבורג לא הציג ייפוי כוח חתום בידי בעלי הדירות אשר מאשרים לו לייצגם בתביעה הקודמת; מר זילבורג לא יידע את בעלי הדירות על הגשת התביעה הקודמת או על הסכם הפשרה, ולא קיבל את הסכמתם לחתום ולהתחייב בשם בעלי הדירות; הסכם הפשרה חורג משמעותית מהסעד שנתבע בכתב התביעה; מתן התוקף להסכם הפשרה גרם לבעלי הדירות עיוות דין, שכן לו הייתה מתבררת התביעה לגופה היה מתברר כי אלית אחראית לנזקים בתקרת דירתה, וכי אין כל ליקוי בגג המשותף. נוכח כל האמור ביקשה הנציגות להורות על ביטול פסק הדין שנתן תוקף להסכם הפשרה.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/294/2023

**מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין**

8. ביום 18.1.2024 הגישה אלית כתב הגנה, במסגרתו טענה כי יש לדחות את התביעה על הסף. נטען כי ההסכם שנחתם בין הצדדים מהווה מעשה בית דין ומשכך לא ניתן לטעון לבטלותו, וכי לאחר ההחלטה בבקשה לביטול, אין מקום להידרש שנית לאותן טענות במסגרת הליך חדש. לגופם של דברים נטען כי מר זילבורג הציג את עצמו כנציג הנציגות, אין מחלוקת שהוא אכן היה (ועודנו) נציג הנציגות, ולכן אין סיבה לבטל את ההסכמה אליה הגיע.
9. ביום 11.12.2024 התקיים בפניי דיון קדם משפט בתביעה זו. במהלך הדיון הבהירה הנציגות כי אין מחלוקת שבמועדים הרלוונטיים לתביעה הקודמת מר זילבורג כיהן לבדו בנציגות. בסופו של הדיון הגיעו הצדדים להסכמה דיונית לפיה הליך זה אינו מצריך דיון הוכחות, וכי הם מבקשים שההליך יוכרע על בסיס סיכומים בכתב. בהתאם לכך ניתן צו לסיכומים.
10. להשלמת התמונה אציין כי ביום 31.8.2023 הגישה אלית תביעה כספית נגד הנציגות (354/2023), ובה טענה כי הנציגות מפרה את פסק הדין בתביעה הקודמת. בהסכמת הצדדים נקבע כי כתב הגנה בתביעה הכספית יוגש עד 30 ימים לאחר המצאת פסק הדין בהליך זה.

טענות הצדדים בסיכומיהם

11. ביום 12.1.2025 הגישה הנציגות את סיכומיה. טענתה העיקרית של הנציגות היא שנציגות בית משותף אינה מוסמכת לקבל החלטות דוגמת ההחלטה שהתקבלה בהסכם הפשרה, ללא אישור מפורש לכך מבעלי הדירות. לטענת הנציגות סעיף 69 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**"), אשר מסמיך את הנציגות לייצג את בעלי הדירות בקשר עם הרכוש המשותף, אינו מסמיך את הנציגות באופן גורף לפעול ולייצג את בעלי הדירות בנוגע לרכוש המשותף, אלא רק להיבטים אשר נוגעים לניהולו **השוטף** של הרכוש המשותף **ולשימור המצב הקיים**. עם זאת, סעיף 69 לחוק המקרקעין אינו מסמיך את הנציגות לקבל החלטות בנוגע לרכוש המשותף שחורגות מהאמור, ובפרט בנוגע להחלטות בדבר שיפור הבית המשותף, שעלותן גבוהה מאוד ואשר דורשות גבייה מיוחדת. נטען כי במקרים מעין אלה נציגות הבית המשותף אינה מוסמכת לפעול, והסמכות לקבל החלטות בעניינים אלה נתונה לאסיפה הכללית.
12. כחיזוק לעמדתה הפנתה הנציגות לע"א 98/80 **קדמת לוד בע"מ נ' נציגות הבית המשותף רחוב רבי עקיבא 77 לוד**, פ"ד לו(2) 21 (1981) (להלן: "**עניין קדמת לוד**"). נטען כי בעניין **קדמת לוד** נקבעו שתי הלכות אשר רלוונטיות לענייננו: (1) נציגות הבית המשותף מוסמכת לפעול רק בעניינים אשר נוגעים להחזקתו "השוטפת" של הבית המשותף, ולא לנושאים שחורגים מכך, דוגמת החלפת גג הבית המשותף; וכן (2) נציגות בית משותף מוסמכת לייצג את בעלי הדירות בהליך משפטי רק אם ניתנה לה הרשאה מפורשת לעשות כן. הנציגות אף הפנתה לפסקי דין נוספים, שלטענתה יישמו את ההלכה שנקבעה בעניין **קדמת לוד**, כפי שהיא מבינה אותה.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/294/2023

**מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין**

13. הנציגות אף טענה נגד התנהלותה של כב' המפקחת בהליך הקודם. לטענת הנציגות כב' המפקחת הייתה צריכה לוודא עם מר זילבורג כי הוא מייצג את בעלי הדירות בעניין זה באמצעות ייפוי כוח או הצגת כתב הגנה שהוצג ואושר על ידי בעלי הדירות. נטען כי כב' המפקחת אף נדרשה לוודא עם מר זילבורג כי הוא מוסמך, באופן ספציפי, לאשר בשם בעלי הדירות הסכם פשרה נרחב, במתכונת שמר זילבורג אישר. בעניין זה הדגישה הנציגות את האמור בתצהירו של מר זילבורג, שצורף לכתב התביעה, לפיו מר זילבורג התייצב לדיון בעצמו, ללא ייצוג, מבלי שידע בעניין את בעלי הדירות, ושהסכמתו חרגה בצורה משמעותית מהסעד שנתבע בכתב התביעה. הנציגות אף חזרה על טענותיה לפיה במידה והתביעה הייתה מתבררת לגופה היא הייתה נדחית.

14. לבסוף טענה הנציגות כי בהתאם לפסיקה, כאשר נפלו פגמים בהסדר פשרה שניתן לו תוקף של פסק דין, אשר מקימים עילה לביטול חוזה, יש מקום לאפשר את ביטולו.

15. ביום 25.2.2025 הגישה אלית את סיכומיה. אלית הדגישה כי בדיון בתביעה הקודמת לא נטענה טענה כלשהי ביחס לסמכותו או מעמדו של מר זילבורג. בנוגע לטענת הנציגות בדבר סמכות הנציגות להתקשר בהסכם הפשרה, אלית טענה כי סעיף 69 לחוק המקרקעין אינו מוגבל לתפעול שוטף של הבית המשותף, ואינו מגביל את הסכום אותו מוסמכת הנציגות לאשר. נטען כי ההפך הוא הנכון, סעיף 69 לחוק המקרקעין מנוסח באופן רחב וגורף, אשר אינו מגביל את סמכותה של הנציגות בקשר עם הרכוש המשותף. בנוגע לעניין **קדמת לוד**, עליו הסתמכה הנציגות, לטענת אלית ההלכה שעולה ממנו היא למעשה הפוכה. בפסק הדין נדון מקרה בו נציגות בית משותף הגישה תביעה בשם בעלי הדירות, בנוגע לנושאים שאינם קשורים לרכוש המשותף. נקבע שם, כי הנציגות מוסמכת לפעול בגדרי סעיף 69, אולם בית המשפט דן שם בשאלה האם הנציגות מוסמכת לפעול **רק** בגדרי סעיף 69, או שמא היא רשאית לחרוג מגדרי סעיף זה, ובאילו תנאים. כלומר, אין חולק כי הנציגות אינה צריכה הרשאה או הסמכה ספציפית כאשר מתקיים הליך משפטי בגדרי סעיף 69 לחוק המקרקעין. אלית אף התייחסה לפסקי הדין אליהם התייחסה הנציגות, בטענה שהם מיישמים את הלכת **קדמת לוד**, וטענה כי גם אותם פסקי דין חוזרים על ההלכה לפיה כאשר עסקינן בנושאים שבגדרי סעיף 69 לחוק המקרקעין, נציגות הבית המשותף אינה נדרשת לכל הסמכה מיוחדת.

16. בנוגע לטענה לפיה במידה והתביעה הייתה מתבררת לגופה היא הייתה נדחית, אלית טענה כי אין מקום להידרש לטענה זו בגדרי תביעה לביטול הסכם פשרה לו ניתן תוקף של פסק דין, אולם בבחינת למעלה מהצורך טענה כי התביעה הייתה מתקבלת. בעניין זה ציטטה אלית מדבריו של מר זילבורג בדיון קדם המשפט שנערך בתביעה הקודמת, לפיהם עוד בטרם אלית פנתה אליו הוא חשב שיש הצדקה להחלפת הגג כולו, וכי הוא אף התחייב לבצע את החלפת הגג במסגרת הבחירות לנציגות הבית המשותף.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/294/2023

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

17. בסיכומי התשובה שבה התובעת על טענתה לחוסר סמכות הנציגות להתקשר בהסכם דוגמת הסכם הפשרה, בשל אופיו והיקפו. כן ציינה הנציגות, פעם נוספת, את העובדה שהסכם הפשרה חורג משמעותית, לטענתה, מהסעד שנדרש על-ידי אלית בתביעה הקודמת.

דיון והכרעה

18. לאחר שעיינתי בחומר המונח לפניי ובחנתי את טענות הצדדים בכתבי הטענות, הגעתי לכלל מסקנה כי דין התביעה להידחות, ואעמוד על עיקרי הדברים.

19. סעיף 69 לחוק המקרקעין קובע שנציגות הבית המשותף היא אישיות משפטית, אשר "זכאית [...] להיות צד בכל הליך משפטי ובכל משא ומתן אחר בשם כל בעלי הדירות". סמכות זו של הנציגות נקבעה בחוק, והנציגות קונה אותה מעצם היותה נציגות הבית המשותף. מכיוון שכך, הנציגות אינה זקוקה לקבל את הסמכת בעלי הדירות בכל נושא שנתון לסמכותה, ועצם הבחירה בה מהווה את ההסמכה הנדרשת.

20. גם אם ראוי שנציגות הבית המשותף תפנה לבעלי הדירות ותקבל את הסכמתם במקרה של החלטות בעלות משמעות רבה, וגם אם ראוי שהתקשרות בחוזים משמעותיים תקבל את הסכמתם המוקדמת של בעלי הדירות, אין בכך כדי לפגוע בעצם סמכותה של הנציגות לקבל את אותן החלטות ולהתקשר באותם חוזים גם מבלי לקבל לכך את אישור בעלי הדירות. זאת, מבלי שיהיה בכך כדי להביע דעה בנוגע למישור היחסים שבין הנציגות לבעלי הדירות, ובטענות אותן יכולים בעלי הדירות להעלות נגד הנציגות.

21. בהינתן האמור יש להורות על דחיית התביעה, וזאת בשל דחיית עמדתה הבסיסית של הנציגות, לפיה אין תוקף משפטי להתחייבותה בהסכם הפשרה, מכיוון שבעלי הדירות לא הסמיכו אותה להתקשר בהסכם הפשרה.

22. אפרט את עמדתי.

ביטול הסכם פשרה שניתן לו תוקף של פסק דין

23. שאלת האפשרות לבטל הסכם פשרה שניתן לו תוקף של פסק דין הוכרעה זה מכבר, ואין צורך להאריך בנושא זה שבעיקרו אינו שנוי במחלוקת בין הצדדים. אסתפק אפוא בלומר כי הסכם פשרה שניתן לו תוקף של פסק דין ממזג בתוכו שני היבטים, היבט חוזי והיבט של פסק דין, כאשר במידה והטעם לביטול הוא פגם שקשור להיבט החוזי בפסק הדין, כבענייננו-שלנו, יש



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/294/2023

**מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין**

להגיש תביעה חדשה ועצמאית לאותה ערכאה שנתנה את פסק הדין (ראו, מהעת האחרונה : רע"א 35964-01-25 **פלוני נ' פלוני**, פסקה 17 והאסמכתאות שם (10.3.2025)). כן נקבע שבשל המאפיינים הייחודיים של הסכם פשרה שניתן לו תוקף של פסק דין, על בעל דין שמבקש לבטל הסכם שכזה, להציג "טעמים כבדי משקל המצדיקים את הביטול" (ראו : שם, פסקה 24). בענייננו נטען שהנציגות לא הייתה מוסמכת לאשר את הסכם הפשרה, ולכן להסכמתה אין כל תוקף. טענה זו נוגעת להיבט החוזי של הסכם הפשרה ולתקפותו, ומכיוון שכך הפרוצדורה המתאימה לדון בנושא זה היא באמצעות הגשת תביעה לערכאה שנתנה את פסק הדין שביטולו מבוקש, כפי שנעשה בענייננו (לאחר שהבקשה לביטול פסק הדין נדחתה).

24. אפנה כעת לבחינת השאלה שעומדת להכרעתי והיא האם הנציגות הייתה מוסמכת להסכים להסכם הפשרה, מבלי שקיבלה בעניין זה את הסכמת בעלי הדירות.

סמכות הנציגות לפעול בשם בעלי הדירות

25. סעיף 69 לחוק המקרקעין קובע כדלקמן :

"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."

26. קביעה זו יוצרת מעמד חריג של הנציגות בדיני השליחות, כאשר מעצם מינויה מוסמכת הנציגות לשמש כשלוחתם של כל בעלי הדירות, לרבות אותם בעלי דירות שהתנגדו למינוייה, בכל הנושאים שהועמדו לסמכותה. עמד על הדברים פרופ' י' **ויסמן** :

המעמד המשפטי של הנציגות הוא של שלוח, מכוח החוק, של כלל בעלי הדירות שבבית המשותף, בכל הנוגע להחזקה התקינה של הרכוש המשותף ולניהולו [...] הנציגות, בהיותה שליחות מכוח החוק, נבדלת משליחות רגילה בדרך שבה היא נוצרת. בשליחות רגילה "השליחות מוקנית בהרשאה, ... מאת השולח לשלוח, או בהודעה עליה מאת השולח לצד שלישי, או על ידי התנהגות השולח כלפי אחד מהם". בהבדל מכך, משמשת הנציגות כשלוחה של כל בעלי הדירות מכוח מינויה" (יהושע ויסמן **דיני קניין: בעלות ושיתוף** 466 (1997)).

27. במספר פסקי דין נדונה שאלת מעמדה של הנציגות כאישיות משפטית, או כ"אישיות משפטית בעלת כשרות מוגבלת" (ראו : רע"א 46/94 **זקס אברמוב נ' הממונה על מרשם המקרקעין**, פ"ד נ(2) 202, 206 (1996)). פסק הדין המנחה בעניין זה הוא ע"א 98/80 **קדמת לוד בע"מ נ' נציגות הבית המשותף רחוב רבי עקיבא 77 לוד**, פ"ד לו(2) 21 (1981) (להלן : "**עניין קדמת לוד**"), בו



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/294/2023

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

נדונה השאלה האם נציגות בית משותף מוסמכת לייצג את בעלי הדירות בנושאים שחורגים מההסמכה שהוענקה לה בדין. סביב שאלה זו ישנם חילוקי דעות מסוימים בין שופטי ההרכב, אולם בנוגע לשאלת סמכותה של נציגות בית משותף לפעול בגדרי סמכותה אין כל מחלוקת. שלושת השופטים הסכימו שנציגות הבית המשותף מוסמכת לפעול בנושאים שבסמכותה, מבלי שיש צורך לקבל הסמכה ספציפית לכל פעולה ופעולה. כן הוסכם על-ידי חברי ההרכב כולם, כי פעולות שמבוצעות בגדרי סמכותה של נציגות הבית המשותף מחייבות את בעלי הדירות. יפים לעניין זה דברי כב' השופט (כתוארו אז) א' ברק כדלקמן:

"אישיות משפטית היא אותה תופעה בעולם המשפט, אשר הדין נותן לה כשרות, דהיינו, מעניק לה זכויות או מטיל עליה חובות [...] חוק המקרקעין מעניק מספר כוחות לנציגות של בית משותף. מכאן, שנציגות זו היא אישיות משפטית. אישיות זו פועלת באמצעות האורגן שלה, דהיינו, בעלי הדירות, שנבחרו לשמש כחברי הנציגות. הכוחות שחוק המקרקעין העניק לנציגות מוגבלים הם, ועל-כן אישיותה המשפטית וכשרותה המשפטית של הנציגות מוגבלת היא. פעולת האורגנים בתחום, שיועד לנציגות על-ידי חוק המקרקעין, היא בעלת נפקות משפטית כפעולת הנציגות. פעולה מחוץ לכוחות האמורים אינה בעלת נפקות כפעולת הנציגות, אך היא עשויה להיות בעלת השלכות משפטיות מכוח הדין הכללי. כך, למשל, חוזה, שנכרת על-ידי הנציגות במסגרת הכוחות, שחוק המקרקעין מעניק לנציגות, הוא בעל נפקות כפעולת נציגות, ועל-כן הוא מחייב את כל בעלי הדירות, בין אלה שהסכימו לכך ובין אלה שהתנגדו לאותו חוזה. לעומת זאת, חוזה, שנכרת על-ידי "הנציגות" מחוץ למסגרת, שחוק המקרקעין מעניק לנציגות, אינו משקלל פעולת נציגות, ואין הוא מחייב אלא אותם בעלי דירות, שהעניקו הרשאה - אם אכן הרשאה כאמור הוענקה ליחידים, המהווים את אורגן הנציגות לכרות אותו חוזה. בהעדר הרשאה כאמור אין בעלי הדירות מהווים צד לאותו חוזה, ויחיד הנציגות, שכרתו אותו חוזה, עשויים אף להתחייב אישית על-פי הנורמות, המחייבות שלוח, שפעל ללא הרשאה" (ראו: עניין קדמת לוד, עמוד 28; ההדגשה הוספה – ב.ל.).

28. הורה אומר: כאשר נציגות הבית המשותף פועלת בגדרי סמכויותיה החלטתה מחייבת את בעלי הדירות, בין אם הסכימו לאותה החלטה ובין אם לאו, והנציגות אינה נדרשת לקבל את הסכמת בעלי הדירות להחלטות שהיא מקבלת בגדרי סמכויותיה.

29. הנציגות בענייננו מבקשת להסתמך על דבריו של כב' השופט (כתוארו אז) מ' שמגר בעניין קדמת לוד שקבע כי בנסיבותיו הספציפיות של פסק הדין נוצרו יחסי שליחות בין בעלי הדירות לנציגות,



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/294/2023

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

מהטעם שבעלי הדירות "מינו את הנציגות במפורש כשלוחתם לעניין התביעה המשפטית, שהיא נושא ערעורנו" (ראו: עמוד 25 לפסק הדין). מכך מבקשת הנציגות ללמוד שבמידה ואין מינוי מפורש של הנציגות לא מתקיימים יחסי שליחות. בכל הכבוד, לא זו הייתה כוונתו של השופט שמגר, ובחינת דבריו בהקשרם הכללי מגלה כי יש ללמוד מהם דווקא את ההיפך. פסק הדין בעניין קדמת לוד עסק, כאמור, בתביעה שהגישה הנציגות בנושא שאינו בתחום סמכותה לפי סעיף 69 לחוק המקרקעין. עמדתו של השופט שמגר (בניגוד לעמדתו החולקת של השופט ברק) היא שנציגות בית משותף רשאית לייצג את בעלי הדירות בנושאים שחורגים מסמכויותיה, אולם היא נדרשת להסמכה מפורשת לשם כך מבעלי הדירות. לעומת זאת, במקרים אשר נתונים לסמכותה של הנציגות מכוח סעיף 69 לחוק המקרקעין הנציגות אינה נדרשת לכל הסמכה, שכן ההסמכה נקבעת מכוח הדין ומכוח הבחירה בחברי הנציגות, כאמור לעיל.

30. כללם של דברים: בעניין קדמת לוד נקבעה הלכה לפיה נציגות הבית המשותף מוסמכת לפעול בנושאים שבסמכותה, מעצם מינויה לנציגות, והיא אינה נדרשת להסמכה מפורשת לשם כך מבעלי הדירות.

יישום הלכת קדמת לוד בפסיקה

31. פסק הדין בעניין קדמת לוד יושם בשורה ארוכה של פסקי דין בערכאות השונות, אשר דנו בשאלה האם תביעה שהוגשה על-ידי הנציגות הוגשה מכוח סמכותה של הנציגות לפי סעיף 69 לחוק המקרקעין – ואז הנציגות אינה צריכה הסמכה של בעלי הדירות – או שמא היא אינה נכללת בסמכות האמורה – ומשכך היא דורשת הסמכה מפורשת של בעלי הדירות. כך, ובין היתר: נקבע כי נציגות בית משותף מוסמכת להגיש תביעה בקשר עם ליקויים ברכוש המשותף (למתן צו עשה או פיצוי כספי שנועד לפצות על הנזק שנגרם לרכוש המשותף), ואף נקבע כי הנציגות, בהיותה אישיות משפטית נפרדת מבעלי הדירות, אינה מחויבת להסכמות דיוניות שקיבלו על עצמם בעלי הדירות (ראו: רע"א 1025/17 נאות מזרחי בע"מ נ' נציגות הבית המשותף מנדל זינגר 23 חיפה, פסקה 3 (27.6.2017); נקבע כי בהיעדר הסמכה מפורשת נציגות הבית המשותף אינה מוסמכת לפעול בשם בעלי הדירות, בקשר עם נזקים פרטניים שנגרמו לבעלי הדירות כתוצאה מליקויים ברכוש המשותף (ראו: רע"א 7602/22 אלעד ישראל מגורים החדשים בע"מ נ' נציגות הבית המשותף מרחוב זנגוויל 1 ירושלים, פסקה 20 (20.12.2022); נקבע שנציגות הבית המשותף מוסמכת להגיש תביעה נגד דייר שאינו משלם את חלקו בהוצאות הרכוש המשותף (ראו: רע"א 3838/24 ביהם נ' נציגות הבית המשותף ברח' רבי עקיבא 20 ירושלים, פסקה 12 (8.12.2024)) (להלן: "עניין ביהם"); נקבע שנציגות הבית המשותף יכולה להיתבע בתביעה נזיקית, בקשר עם נזק שנגרם מהרכוש המשותף שבאחריות הנציגות (ראו: ע"א (מחוזי חיפה) 293/75 נציגות הבית המשותף ברחוב אחד העם 5, אשדוד נ' איינהורן, פ"ד מחוזיים תשל"ז (2) 369 (1977) (פסק הדין ניתן עוד קודם לעניין קדמת לוד), ע"א (מחוזי תל



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/294/2023

**מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין**

אביב-יפו) 227/95 רזנגרטן נ' גולן גלובוס, פ"ד מחוזיים תשנ"ה (3) 164 (1995); ת"א (מחוזי ירושלים) 276/94 מזרחי נ' עיריית ירושלים (25.12.1996); נקבע כי נציגות בית משותף מוסמכת להתקשר עם חברת ביטוח בקשר עם הרכוש המשותף, לתבוע את חברת הביטוח ואף לתבוע בתביעת נזיקין את מי שהזיק לרכוש המשותף (ראו: ע"א (מחוזי ת"א) 2546-08 זוארץ נ' אריה חברה לביטוח בע"מ, פסקה 11 (11.7.2010)); נקבע כי נציגות הבית המשותף מוסמכת להתקשר עם נותני שירותים בקשר עם שירותים שיינתנו ברכוש המשותף, ובכך ליצור עימם יחסי עובד-מעביד (ראו: ע"פ (עבודה ארצי) 44484-08-13 מדינת ישראל - אומברטו פצה, פסקאות 13-14 (12.9.2017)); נקבע כי נציגות בית משותף מוסמכת להגיש בקשה לתובענה ייצוגית בנושא שנוגע לסמכויותיה לפי דין (ראו: ת"צ (מחוזי ת"א) 26284-06-14 נציגות הבית המשותף ברחוב ניסנבוים 12 חיפה נ' די.בי.אס. שרותי לווי (1998) בע"מ (31.7.2018)).

32. סיכום ממצה של הדברים, לענייננו, מצאתי בפסק דינה של כב' השופטת ר' שמולביץ בת"א (מחוזי מרכז) 42023-03-13 נציגות הבית המשותף ברח' הבד 6 בהוד השרון נ' קאלש מרדכי נכסים ובנין (94) בע"מ, פסקה 52 (19.3.2019):

"סעיף 69 בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 מסמיך את נציגות הבית המשותף לפעול בעניינים הנוגעים "להחזקתו התקינה" של הרכוש המשותף ולניהולו. על פי לשונו המפורשת של הסעיף, בעניינים אלה מוסמכת הנציגות אף "להתקשר בחוזים ולהיות צד בכל הליך משפטי ובכל משא ומתן אחר בשם בעלי הדירות" (ההדגשה אינה במקור – ר.ש.). בפסק הדין בעניין קדמת לוד (ע"א 98/80 נציגות הבית המשותף רבי עקיבא 77 לוד נ' קדמת לוד בע"מ, פ"ד לו (2) 21) נקבע כי הנציגות אינה מוסמכת לפעול בעניינים שחוק המקרקעין לא הסמיך אותה לפעול בהם, ובכלל זה אין היא מוסמכת להגיש תביעה בשם הדיירים בשאלה איזה מהחלקים של הבית המשותף נכללים ברכוש המשותף או מוצאים ממנו. במקרים כאלה, החורגים מגבול הרשאתה החוקית כאמור, אין מניעה כי הנציגות תפעל כשלוחה מכוח הרשאה של הדיירים. עם זאת, בעניינים הנופלים לגדרי סעיף 69 בחוק המקרקעין, לא נצרכת הנציגות להרשאה מכל דייר ודייר אלא הרשאתה היא הרשאה ישירה מכוח חוק. ברע"א 1025/17 נאות מזרחי בע"מ נ' נציגות הבית המשותף מנדל זינגר 23 חיפה (פורסם במאגרים, 27/06/17) קבע בית המשפט העליון כי תביעה המוגשת בשם דיירי בניין בגין ליקויים שונים ברכוש המשותף היא כזו הנוגעת "להחזקתו התקינה" של הרכוש המשותף ולתיקונים בו. ככזו, נכנסת היא לגדרי סעיף 69 בחוק המקרקעין שבהם מוסמכת הנציגות לפעול בשם הדיירים מכוח הרשאתה החוקית. משכך, אין ממש בטענת הנתבעים להעדר



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/294/2023

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

סמכות של הנציגות בהגשת תביעה זו בשם הדיירים כנגד הנתבעת או כנגד הנתבע, והיא נדחית בזה" (ההדגשה הוספה – ב.ל.).

33. כללם של דברים: סעיף 69 לחוק המקרקעין מסמך את נציגות הבית המשותף לפעול בשם בעלי הדירות בנוגע להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף. כאשר הנציגות פועלת בגדרי סמכויותיה אלה, היא אינה נדרשת לקבל לכך את אישורם של בעלי הדירות, ופעולותיה מחייבות את בעלי הדירות, אף מבלי לקבל לכך את אישורם. זו גם הפסיקה העקבית שעולה מהכרעותיהם של המפקחים על רישום מקרקעין (ראו, מיני רבים: (המפקח על המקרקעין תל אביב-יפו) 830/19 נציגות הבית המשותף מרח' סולד 31 רמת השרון נ' מירון מרלנדר, פסקאות 12-9 (21.1.2021); (המפקח על המקרקעין נתניה) 200/18 נציגות הבית המשותף מרח' בני ברק נ' נתניה נ' יבדיב, פסקאות 12-9 (22.2.2022); (המפקח על המקרקעין פתח תקוה) 578/22 נציגות הבית המשותף ברחוב רוטשילד 122 פתח תקוה נ' בודנר, פסקאות 22-21 (1.3.2023); (המפקח על המקרקעין פתח תקוה) 419/22 נציגות הבית המשותף ברחוב תכלת 2 הוד השרון נ' חזד, פסקאות 34-36 (4.6.2023); (המפקח על המקרקעין נתניה) 276/20 נציגות הבית המשותף מרח' משפחת מלבסקי 11, נתניה נ' קרן פז חברה לבנין בע"מ, פסקה 28 (8.6.2023); (המפקח על המקרקעין חיפה) 186/22 נציגות הבית המשותף ברח' אח"י אילת 5, חיפה נ' חזן, פסקאות 50-51 (26.9.2023); (המפקח על המקרקעין נתניה) 3/20 נציגות הבית המשותף משד' ניצה 1, נתניה נ' פליס, פסקאות 28-30 (5.12.2023)).

34. בענייננו אין מחלוקת שהנציגות לא קיבלה הסמכה ספציפית מבעלי הדירות להתקשר בהסכם הפשרה עם אלית. בהתאם לאמור, השאלה האם הנציגות הייתה רשאית לפעול ללא הסמכה ספציפית של בעלי הדירות תלויה בשאלה האם הסכמתה להסכם הפשרה כלולה בסמכויותיה לפי סעיף 69 לחוק המקרקעין. לשאלה זו אדרש כעת.

ההסכמה שהתקבלה בגדרי הסכם הפשרה נכללת בסמכויותיה של נציגות הבית המשותף

35. כאמור לעיל, התביעה הקודמת הוגשה על-ידי אלית, בעלת דירה בבית המשותף, בטענה שהאיטום הלקוי בגג המשותף גורם לה לנזקים בדירה. בהתאם להוראות סעיף 69 לחוק המקרקעין הנציגות תשמש מורשת של בעלי הדירות בהליך משפטי או משא ומתן שנוגע להחזקתו התקינה של הרכוש המשותף. הרשאה זו ניתנת מעצם מינוי הנציגות, והנציגות אינה נדרשת להסמכה ספציפית לייצג את בעלי הדירות בהליך ספציפי.

36. יתרה מכך, סעיף 3(א) לתקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין (להלן: "התקנון המצוי"), קובע כי "בעל דירה זכאי לדרוש מהנציגות שתבצע כל תיקון בבית או ברכוש המשותף, שאי ביצועו עלול לפגוע בדירתו או בערכה" (ההדגשה הוספה – ב.ל.). הווה אומר: התקנון המצוי



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/294/2023

**מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין**

קובע כי ביחס לתביעות שעניינן ליקוי ברכוש המשותף שגורם לנזק לדירה, כבעניינה של התביעה הקודמת, הנתבע הנכון הוא נציגות הבית המשותף, ולמצער בעל הדירה זכאי לבחור בין הגשת תביעה נגד כלל בעלי הדירות או נגד נציגות הבית המשותף.

37. נמצא אפוא כי בניגוד לנטען על-ידי הנציגות במסגרת תביעה זו, **הנציגות לא נדרשה לקבל הסמכה ספציפית מבעלי הדירות, על-מנת לייצגם בתביעה הקודמת, והיא הייתה מוסמכת לייצגם מכוח סעיף 69 לחוק המקרקעין.**

38. האם הסמכות לייצג את בעלי הדירות, ללא הסמכתם המפורשת, כוללת גם את הסמכות להסכים לפשרה? אני סבור שהתשובה לכך חיובית. ראשית, סעיף 69 לחוק המקרקעין מסמך את הנציגות להיות צד למשא ומתן שנוגע להחזקתו התקינה של הרכוש המשותף ולהתקשר בחוזים שנוגעים לעניין זה. ולעניין זה, בכלל "משא ומתן" גם משא ומתן להסכם פשרה במסגרת הליך משפטי שהנציגות צד לו.

39. מעבר לכך, סמכות לייצג בתביעה טומנת בחובה, מיניה וביה, את הסמכות להתקשר בהסכם פשרה במסגרת ההליך. זאת, שכן החלטה להסכים להסכם פשרה הוא חלק מארגז הכלים של צד להליך המשפטי, והוא מאפשר לו לקבל החלטות תוך כדי ההליך המשפטי, אשר ממקסמות עבורו את הערכת הסיכויים והסיכונים שבהליך המשפטי (השוו: ע"א 7663/11 דדון נ' חדד, פסקה 1 לפסק דינו של כב' השופט י' דנציגר (29.4.2013) (להלן: "עניין דדון")).

40. ולבסוף, קביעה לפיה הנציגות אינה מוסמכת להגיע להסכם פשרה במסגרת ניהול הליך תחתון תחת סמכויותיה של הנציגות, ובפועל תפקיע אותן. בהינתן שהליכים רבים מסתיימים בפשרה, קביעה לפיה הנציגות חייבת לקבל את אישור בעלי הדירות להסכם הפשרה תביא לכך שההליך המשפטי יהיה חייב להתנהל לכל אורכו בשיתוף של בעלי הדירות. אלא שבדיוק מצב זה ביקש המחוקק למנוע בשעה שקבע בסעיף 69 לחוק המקרקעין שהנציגות מוסמכת לייצג את בעלי הדירות בהליך משפטי, וכשקבע בסעיף 3(א) לתקנון המצוי כי בעל דירה רשאי לדרוש מהנציגות לתקן ליקויים ברכוש המשותף. ויודגש. אין בכך כדי לאסור על נציגות הבית המשותף מלפנות לבעלי הדירות תוך כדי ניהול הליך משפטי, אולם יש בכך כדי למנוע את חיוב נציגות הבית המשותף לפעול באופן זה.

41. כללם של דברים: סמכות נציגות הבית המשותף לקחת חלק בהליך משפטי, ללא צורך בהסכמת בעלי הדירות לעניין זה באופן ספציפי, כוללת בחובה גם סמכות להתקשר בהסכם פשרה בנוגע להחזקתו התקינה של הרכוש המשותף, במסגרת אותו הליך משפטי.

התייחסות לטענות נוספות של הנציגות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/294/2023

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

42. לסיום ראיתי לנכון להתייחס לשתי טענות ספציפיות של הנציגות, ולו מהטעם שהנציגות הקדישה להן נפח משמעותי בטענותיה: (1) טענת הנציגות שיש משמעות לכך שהפשרה שהתקבלה הייתה בעלת ערך כלכלי רב בצורה משמעותית מסכום התביעה; וכן (2) טענת הנציגות לפיה סעיף 69 מסמך את נציגות הבית המשותף לעסוק בנושאים "שוטפים" של הבית המשותף שאין להם משמעות כלכלית משמעותית בלבד.

43. בנוגע לטענה בדבר הפער בין הסכם הפשרה לכתב התביעה. ראשית, פער בין הסכום שנתבע להסכם הפשרה, כשלעצמו, אינו מצדיק ביטול פסק דין שנתן תוקף להסכם פשרה (ראו: עניין **דדון**, פסקה 4 לפסק דינו של כב' השופט י' **דנציגר**); שנית, ולגופם של דברים, איני רואה סיבה למנוע מהנציגות את האפשרות להסכים לפשרה שעולה על הסכום הנתבע, כאשר היא סבורה שזה מקדם את האינטרס שלה.

44. נניח מקרה בו בעל דירה מגיש תביעה נגד הנציגות וטוען כי ישנו ליקוי באיטום בגג הבית המשותף אשר גורם לרטיבות בדירתו, ומבקש סעד של תיקון הליקוי הספציפי. נניח שנציגות הבית המשותף אינה סבורה שיש ליקוי בגג שגורם לרטיבות בדירת התובע, אבל היא מתכוונת ממילא להחליף את הגג כולו לאור ליקויים שיש בו. על-מנת לחסוך את עלות ניהול ההליך, ייתכן שהנציגות תסכים לפשרה בו היא תתחייב להחליף את הגג כולו, שכן היא במילא מתכוונת לעשות זאת והדבר יביא לסיום ההליך הפרטני ללא עלות. איני רואה הצדקה למנוע מהנציגות מלהסכים להסכם פשרה כאמור, שעדיף עבורה מהמשך בירור ההליך, או התחייבות לתקן את הליקוי הנקודתי שמעל דירת התובע.

45. אציין כי עמדתה של אלית היא שהדוגמה האמורה חלה בענייננו, והיא הסיבה בגינה הסכימה הנציגות להסכם הפשרה. טענה זו דרושה הוכחה, והיא אינה נדרשת לשם הכרעה בהליך שלפניי, ומכיוון שכך לא אכריע בה.

46. איני מקבל גם את טענותיה של הנציגות לפיה סמכות הנציגות מכוח סעיף 69 לחוק המקרקעין מוגבלת לעיסוק בנושאים "שוטפים" שאינם בעלי השלכה כלכלית משמעותית. כאמור לעיל, בשורה ארוכה של פסקי דין נקבע שנציגות הבית המשותף מוסמכת לייצג את בעלי הדירות בכל נושא שנוגע לסמכויותיה, ללא קשר לשאלת שוויו או חריגות. עמדתי על הדברים לעיל באריכות, ולכן אסתפק בשתי דוגמאות: (1) נציגות הבית המשותף מוסמכת לייצג את בעלי הדירות, ללא קבלת הסמכה מפורשת, בתביעות נזיקין בקשר עם הרכוש המשותף – הן כתובעת והן כנתבעת; וכן (2) נציגות הבית המשותף מוסמכת לייצג את בעלי הדירות בתביעות בנוגע לליקויי בנייה ברכוש המשותף (בתביעות שנוגעות לרכוש המשותף עצמו ולא לנזקים פרטניים לבעלי הדירות). נושאים אלה חורגים מתפקידה "השוטף" של נציגות הבית המשותף, מהווים אירוע חריג, ובמקרים רבים בעלי השלכה כלכלית משמעותית לבעלי הדירות. על-אף זאת נקבע



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/294/2023

**מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין**

שנציגות הבית המשותף מוסמכת לייצג את בעלי הדירות בדיונים אלה מכוח סעיף 69 לחוק המקרקעין, והיא אינה נדרשת להסמכה ספציפית.

47. הווה אומר: כל עוד הנושא הנדון נתון בסמכויותיה של נציגות הבית המשותף לפי סעיף 69 לחוק המקרקעין, נציגות הבית המשותף מוסמכת לייצג את בעלי הדירות, ללא שנדרשת קבלת הסמכה ספציפית.

48. ובענייננו, העובדה שהסכם הפשרה עוסק באירוע חריג של החלפת גג הבית המשותף, שכרוך בעלות לא מבוטלת לבעלי הדירות (ואציין כי לא הוכחה העלות של החלפת הגג), אינה שוללת את סמכותה של הנציגות להתקשר בו. זאת, שכן מדובר בפעולה שמשרתת את התחזוקה התקינה של הרכוש המשותף – שהיא בליבת תפקידה של נציגות הבית המשותף, ובסמכותה לפי סעיף 69 לחוק המקרקעין.

49. כללם של דברים: בתביעה הקודמת הנציגות הייתה צד להליך מכוח סמכותה לפי סעיף 69 לחוק המקרקעין. בהינתן האמור הנציגות הייתה מוסמכת לקחת חלק בהליך, ואף להסכים להסכם הפשרה, מבלי לקבל לכך את הסכמתם הספציפית של בעלי הדירות. יש לקבוע אפוא כי להסכם הפשרה תוקף משפטי מחייב וכי דין התביעה להידחות.

להשלמת התמונה – התנהלות הנציגות מול בעלי הדירות

50. לטענת הנציגות האופן בו היא ניהלה את התביעה הקודמת היה רשלני. כך, ובין היתר, הנציגות לא הייתה מיוצגת, היא לא הגישה כתב הגנה, ומסיבות שונות היא לא הייתה צריכה להסכם להסכם הפשרה.

51. אבהיר כי אני מתכוון להתייחס לטענות אלה ולהכריע בהן. ראשית, מדובר בטענות עובדתיות שנויות במחלוקת שלא הוכחו, ואף אין יכולות להיות מוכחות בגדרי הליך זה, לאחר שהצדדים הסכימו להכריע בהליך זה על יסוד סיכומים. מעבר לכך, טענות אלה אינן נוגעות למישור היחסים שבין הנציגות לאלית ובפרט אינן נוגעות לשאלת תוקפו של הסכם הפשרה. כך, גם אם היה מוכח שהנציגות עשתה טעות בהסכמתה להסכם הפשרה, וגם אם היה מוכח שהנציגות ניהלה את התביעה הקודמת באופן רשלני, ואיני קובע זאת, לא היה בכך כדי לסייע לנציגות בתביעה זו לביטול פסק הדין. זאת מהטעם שכבר נקבע כי צד להליך, במסגרתו ניתן תוקף של פסק דין להסכם פשרה, אינו רשאי לבקש את ביטול פסק הדין מהטעם שהסכם הפשרה התברר כלא כדאי (ראו: ע"א 5858/19 פסגות קופות גמל ופנסיה בע"מ נ' אופיר, פסקה 46 לפסק דינה של כב' השופטת ע' ברון (נבו 5.7.2022)), או מהטעם שמייצגו התרשל בניהול ההליך (ראו: עניין דדון, פסקה 9 לפסק דינו של כב' השופט י' דנציגר; רע"א 5872/19 יונייב נ' אביטן, פסקה



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/294/2023

**מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין**

11 (17.11.2019)) (וזאת מבלי להתייחס להבדל המשמעותי בין תפקידו של עורך דין כמייצג לתפקידה של הנציגות כצד להליך).

52. עם זאת, אני רואה לנכון להעיר מספר הערות בנוגע לאופן בו מתנהלת נציגות הבית המשותף מול בעלי הדירות. נציגות הבית המשותף פועלת כשלוחתם של בעלי הדירות. בהתאם לכך נציגות הבית המשותף חבה בחובת נאמנות כלפי בעלי הדירות (השוו: סעיף 8 לחוק השליחות, התשכ"ה-1968); כן ראו: ת"א (שלום ת"א-יפו) 42069-04 ייני נ' אנשל, פסקה 59 (21.9.2008). מעבר לכך, התרשלות של נציגות הבית המשותף במילוי תפקידה עלולה להעמיד אותה בסכנה לתביעת רשלנות מצד בעלי הדירות. בפרט, העובדה שנציגות בית משותף היא צד להליך בהתאם לסמכותה לפי דין, אינו מונע מבעלי הדירות אפשרות להעלות נגדה טענות בקשר עם טיב הייצוג בהליך (השוו: עניין ביהם, פסקה 13).

53. בהינתן האמור, טוב תעשה נציגות הבית המשותף אם תשקף לבעלי הדירות את החלטותיה ופעולותיה כל העת, ובכך תאפשר לבעלי הדירות להשמיע את קולם בזמן אמת. הדברים נכונים במיוחד בשעה שהנציגות מקבלת החלטות כבדות משקל ובעלות השלכות כלכליות משמעותיות שיחייבו את בעלי הדירות. נציגות הבית המשותף אף רשאית לשקול להעלות להצבעה באסיפה הכללית החלטות בדבר הליך ספציפי, כאשר הליך זה בעל משמעות רבה לבעלי הדירות.

54. ויובהר. איני מביע דעה בשאלה האם נציגות בית משותף חייבת לפעול באופן זה, או בדבר המשמעות המשפטית שיש לכך שהיא לא תתנהל באופן זה. עם זאת, יש בהתנהלות כאמור כדי לצמצם את המחלוקות בדיעבד בנוגע להחלטות הנציגות ולשאלות שעלולות להתעורר בדבר אופן ניהול ההליך על ידי נציגות הבית המשותף. בכך אף יגנו על עצמם חברי הנציגות מהעלאת טענות בדיעבד מצד בעלי הדירות.

סוף דבר

55. דין התביעה להידחות. אלית תגיש בתוך שבעה ימים מיום המצאת פסק הדין אסמכתאות בדבר הוצאות המשפט, ולאחר מכן אדרש לשאלת ההוצאות.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/294/2023

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

ניתן היום 08.05.2025, י' אייר תשפ"ה, בהיעדר הצדדים.

ברק ליפשיץ
מפקח על רישום מקרקעין