



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/294/2023

מפקח על רישום מקרקעין
בسمכota של בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין
ברק ליפשיץ

התוועת: נציגות הבית ברחוב ש. בן ציון 4 רחובות

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

נד'

מחפוד קרייטי אלית

הנתבעת:

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

פסק דין

בעל דירה הגיע לתביעה נגד נציגות הבית המשותף, بطענה שליקוי ברכוש המשותף גורם לנזק בדירתו. במהלך התביעות הגיעו הצדדים להסכם פשרה שנייה לו תוקף של פסק דין. האם להסכם השרה ישנו תוקף משפטי מהיבב, במידה ונציגות הבית המשותף לא ידעה את בעלי הדירות בדבר כוונתה להסכם הפשרה, וממילא לא בקשה את הסכמתם של בעלי הדירות להסכם הפשרה?

שאלה זו העמידו הצדדים להכרעתו, בוגדרה 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). אקדמי ואומר כי דין התביעה להידוחות.

רקע עובדתי והשתלשות ההליך

1. עניינה של התביעה שלפניי בבית המשפט 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 המשפט, הידועה כתת חלקה 12, אשר ממוקמת בקומת העליונה בבית המשפט (להלן: "אלית").

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

מס' תיק: 3/294/2023

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

בכתב התביעה בתביעה הקודמת עטרה אלית לسعدים שונים, ובhem להורות לנציגות לתקן הגג
ואת התקאה בדירתה. הנציגות לא הגישה כתוב הגנה.

3. ביום 30.1.2022 התקיימו דיון בתביעה הקודמת, בו הודיעו הצדדים כי עבר לדין הם ניהלו ביניהם משא ומתן לסיום ההליך – אלית באמצעות בא כוחה והנציגות באמצעות חבר הנציגות היחיד, מר עמיות זילברג (להלן: "מר זילברג") – במסגרת אף הוחלפו טוויות הסכם פשרה. במהלך הדיון שהתקיימים לפני כב' המפקחת צ' קוינט-שיילוני (להלן: "כב' המפקחת"), אשר גם אליו התייצב מר זילברג ללא עורך דין, המשיכו הצדדים לנחל ביניהם משא ומתן על בסיס ההסכמות הקודמות אליהן הגיעו.
4. בסופה 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 האסבט של הבית המשותף בגג אחר, אשר עומד בדרישות התקן הישראלי, ואיתום מוחלט של הגג החדש (לרבות מבואות הכניסה לדירתה של התובעת).
5. בסופה של הדיון ניתן פסק דין אשר קבע 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 שנtan תוקף להסכם הפשרה (תיק בקשה (3) (להלן: "הבקשה לביטול"). בבקשת לביטול נטען טענות דומות ואף זהות לטענות שנטענו בתביעה שלפני, ועל-כן אمنع מלפרtan בעת. ביום 24.1.2023 דחתה כב' המפקחת את הבקשה לביטול. בהחלטתה קבעה כב' המפקחת כי הדרך לביטול פסק דין שנtan תוקף להסכם פשרה היא בהגשת תביעה חדשה לביטול ההסכם או בערעור על פסק דין, כתלות באופןו הטענות.
7. ביום 19.7.2023, כחזי שנה לאחר החלטת כב' המפקחת בבקשת לביטול, הגישה הנציגות את התביעה שלפני ובה בבקשת להורות על ביטול פסק דין והסכם הפשרה בתביעה הקודמת. בתמצית, טענת הנציגות היא שמר זילברג – אשר אין חולק על כך כי במועדים הרלוונטיים בתביעה הקודמת כיהן בנציגות לbedo – לא היה בעל סמכות להסכם הפשרה, ומشكח הסכם הפשרה משולל תוקף. בעניין זה נטען, בין היתר, כדלקמן: מר זילברג לא הציג ייפוי כוח חתום בידי בעלי הדירות אשר מאשרים לו ליאוגם בתביעה הקודמת; מר זילברג לא יידע את בעלי הדירות על הגשת התביעה הקודמת או על הסכם הפשרה, ולא קיבל את הסכמתם לחתום ולהתחייב בשם בעלי הדירות; הסכם הפשרה חריג ממשמעות מהسعد שנטענו בכתב התביעה; מתן התוקף להסכם הפשרה גרים לבעלי הדירות עיוות דין, שכן לו הייתה מתרבת התביעה; לגופה היה מתרבר כי אלית אחראית לנזקים בתקורת דירתה, וכי אין כל ליקוי בגג המשותף. נוכח כל האמור בבקשת הנציגות להורות על ביטול פסק דין שנtan תוקף להסכם הפשרה.

מס' תיק: 3/294/2023

מפקח על רישום מקרקעין
בسمכota 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. טען כי ההסכם שנחתם בין הצדדים מהויה מעשה בית דין ומשכך לא ניתן לטעון לבטלו, וכי לאחר החלטה בבקשת לביטול, אין מקום להידרש שנית לאותן טענות במסגרת הליך חדש. לעומת דברים טען כי מר זילברג הציג את עצמו כנציג הנציגות, אין מחלוקת שהוא אכן היה (ועודנו) נציג הנציגות, ולכן אין סיבה לבטל את ההסכם אליה הגיע.

. 9. ביום 11.12.2024 התקיים בפני דיון קדם משפט בתביעה זו. במהלך הדיון הבירה הנציגות כי אין מחלוקת שבמועדים הרלוונטיים לתביעה הקודמת מר זילברג כיהן לבדו בנציגות. בסופה של הדיון הגיעו הצדדים להסכמה דיוונית לפיה הליך זה אינו נדרש דיון הוכחות, וכי הם מבקשים שההליך יוכרע על בסיס סיכומים בכתב. בהתאם לכך ניתן צו לsicומים.

. 10. להשלמת התמונה אצין כי ביום 31.8.2023 הגישה אלית תביעה כספית נגד הנציגות (354/2023), ובها טענה כי הנציגות מפרה את פסק הדין בתביעה הקודמת. בהסכם הצדדים נקבע כי כתב הגנה בתביעה הכספית יוגש עד 30 ימים לאחר הממצאת פסק הדין בהליך זה.

טענות הצדדים בסיכוןיהם

. 11. ביום 12.1.2025 הגישה הנציגות את סיכומה. 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 רכוש המשותף, אינו מסמיך את הנציגות באופן גורף לפועל ולើיצג את בעלי הדירות בנוגע לרכוש המשותף, אלא רק להיבטים אשר נוגעים לניהולו השוטף של רכוש המשותף ולשמור המצב הקיים. עם זאת, סעיף 69 לחוק המקרקעין אינו מסמיך את הנציגות לקבל החלטות בנוגע לרכוש המשותף שחרוגות מהאמור, ובפרט בנוגע להחלטות בדבר שיפור הבית המשותף, שעולות גבואה מואוד ואשר דורשות גביה מיוחדת. נטען כי במקרים מעין אלה נציגות הבית המשותף אינה מוסמכת לפועל, והסמכות לקבל החלטות בעניינים אלה נתונה לאסיפה הכלכלית.

. 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) (1981) (להלן: "ענין קדמת לוד"). נטען כי בעניין קדמת לוד נקבעו שתי הלבבות אשר רלוונטיות לעניינו: (1) נציגות הבית המשותף מוסמכת לפועל רק בעניינים אשר נוגעים להחזקתו "השופטת" של הבית המשותף, ולא לנושאים שחרוגים 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, שלטענה יישמו את ההלכה שנקבעה בעניין קדמת לוד, כפי שהיא מבינה אותה.

מס' תיק: 3/294/2023

מפקח על רישום מקרקעין
בسمכota של 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 זילברג כי הוא מייצג את בעלי הדירות בעניין זה באמצעות ייפוי כוח או הצגת כתוב הגנה שהזог ואושר על ידי בעלי הדירות. נטען כי כב' המפקחת אף נדרשה לוודא עם מר זילברג כי הוא מוסמך, באופן ספציפי, לאשר בשם בעלי הדירות הסכם פשרה נרחב, במתכוonta שומר זילברג אישר. בעניין זה הדגישה הנציגות את האמור בתצהירו של מר זילברג, שצורף לכתב התביעה, לפיו מר זילברג התיציב לדין בעצמו, ללא ייצוג, מבלתי שיידע בעניין את בעלי הדירות, ושהסכמה חרוגה בצורה ממשמעותית מהסעדי שנתבע בכתב התביעה. הנציגות אף חזרה על טעונתה לפיה במידה והتبיעה הייתה מתבררת לגופה היא הייתה נדחתה.

14. לבסוף טענה הנציגות כי בהתאם לפסיקה, כאשר נפלו פגמים בהסדר פשרה שנייתן 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 כלשיה ביחס לסמכותו או מעמדו של מר זילברג. בוגע לטענת הנציגות בדבר סמכות הנציגות להתקשרות בסכם הפשרה, אלית טענה כי סעיף 69 לחוק המקרקעין אינו מוגבל לתפעול שוטף של הבית המשותף, והוא מוגביל את הסכום אותו מוסמכת הנציגות לאשר. נטען כי ההפקה הוא הנכוון, סעיף 69 לחוק המקרקעין מנוסח באופן רחב וגורף, אשר אינו מוגבל את סמכותה של הנציגות בקשר עם הרכוש המשותף. בוגע לעניין **קדמת לוד**, עליו הסטמוכה הנציגות, לטענת אלית ההלכה שעולה ממנו היא למעשה הפוכה. בפסק הדיןណן מקרה בו נציגות בית משותף הגישה תביעה בשם בעלי הדירות, בוגע לנושאים שאינם קשורים לרכוש המשותף. נקבע שם, כי הנציגות מוסמכת לפעול בגין סעיף 69, אולם בית המשפט זו שם בשאלת האם הנציגות מוסמכת לפעול רק בגין סעיף 69, או שהוא היא רשאית לחזור בגין סעיף זה, ובאיזה תנאים. ככלומר, אין חולק כי הנציגות אינה צריכה הרשות או הסכמה ספציפית כאשר מתקיים הליך משפטי בגין סעיף 69 לחוק המקרקעין. אלית אף התיחסה לפסקי הדין אליו התייחסה הנציגות, בטענה שהם מיישמים את החלטת **קדמת לוד**, וטענה כי גם אותן פסקי דין חוזרים על ההלכה לפיה כאשר עוסקין בנושאים שב בגין סעיף 69 לחוק המקרקעין, נציגות הבית המשותף אינה נדרשת לכל הסמכה מיוחדת.

16. בוגע לטענה לפיה במידה והتبיעה הייתה מתבררת לגופה היא הייתה נדחתה, אלית טענה כי אין מקום להידרש לטענה זו בגין תביעה לביטול הסכם פשרה לו ניתן תוקף של פסק דין, אולם בבחינת מעלה מהצורך טענה כי התביעה הייתה מתתקבלת. בעניין זה ציטטה אלית מדבריו של מר זילברג 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 הבחירה לנציגות הבית המשותף.

מס' תיק: 3/294/2023

מפקח על רישום מקרקעין
בسمכota של בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

17. בסיכומי התשובה שבה התובעת על טענתה לחסר סמכות הנציגות להתקשרות בהסכם דוגמת הסכם הפשרה, בשל אופיו והיקפו. כן ציינה הנציגות, פעם נוספת, את העובדה שהסכם הפשרה חרוגמשמעותית, לטענתה, מהسعد שנדרש על-ידי אליה בתביעה הקודמת.

דין והכרעה

18. לאחר שעניינתי בחומר המונח לפני ובחניתי את טענות הצדדים בכתב הטענות, הגעתו לכל מסקנה כי דין התביעה להידחות, ואמוד על עיקרי הדברים.

19. סעיף 69 לחוק המקרקעין קובע שנציגות הבית המשותף היא אישיות משפטית, אשר "זכתה [...] להיות צד בכל הליך משפטי ובכל משא ומתן אחר בשם כל בעלי הדירות". סמכות זו של הנציגות נקבעה בחוק, והנציגות כונה אותה מעצם היות הנציגות הבית המשותף. מכיוון שכן, הנציגות אינה זקופה לקבל את הסמכת בעלי הדירות בכל נושא שנתו לסמכתה, ועצם הבחירה בה מהוועה את ההסכמה הנדרשת.

20. גם אם ראוי שנציגות הבית המשותף תפנה לבעלי הדירות ותקבל את הסכמתם במקרה של החלטות בעלות משמעות רביה, 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 באוטם חזים גם מבלי לקבל לכך את אישור בעלי הדירות. זאת, מבלי שהיא בכך כדי להביע דעתה בנוגע למשור היחסים שבין הנציגות לבעלי הדירות, ובטענות אותן יכולם בעלי הדירות להעלות נגד הנציגות.

21. בהינתן האמור יש להורות על דחינת התביעה, וזאת בשל דחינתה העדתת הבסיסית של הנציגות, לפיה אין תוקף משפטי להתחייבותה בהסכם הפשרה, מכיוון שבלי הדירות לא הסמיכו אותה להתקשרות בהסכם הפשרה.

22. אפרט את עמדתי.

ביטול הסכם פשרה שנייתן לו תוקף של פסק דין

23. שאלת האפשרות לבטל הסכם פשרה שנייתן לו תוקף של פסק דין הוכרעה זה מכבר, ואין צורך להאריך בנושא זה שביעירנו אין שינוי בחלוקת בין הצדדים. אסתפק אפוא בולמר כי הסכם פשרה שנייתן לו תוקף של פסק דין ממזג בתוכו שני היבטים, היבט חזוי והיבט של פסק דין, כאשר במידה והטעם לביטול הוא פגם הקשור להיבט החזוי בפסק הדין, כבעניינו-שלנו, יש

מס' תיק: 3/294/2023

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

להגיש תביעה חדשה ועצמאית לאוთה ערכאה שננתנה 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 שנייה לו תוקף של פסק דין, על בעל דין שմבקש לבטל הסכם שכזה, להציג "טעמים כבדי משקל המצדיקים את הביטול" (ראו: שם, פסקה 24). בעניינונו טוען שהנסיבות לא הייתה מוסמכת לאשר את הסכם הפשרה, ולכן להסכמה אין כל תוקף. טענה זו נוגעת להיבט החוויתי של הסכם הפשרה ולתקופתו, ומכוון שכן הפרוצדורה המתאימה לדון בנושא זה היא באמצעות הגשת תביעה לערקה שננתנה את פסק הדין שביטולו מבוקש, כפי שנעשה בעניינונו (לאחר שהבקשה לביטול פסק דין נדחתה).

24. אפנה כעת לבחינת השאלה שעומדת להכרעתו והוא האם הנציגות הייתה מוסמכת להסכים להסכם הפשרה, מבלתי שקיבלה בעניין זה את הסכמת בעלי הדירות.

سمכota הנציגות לפועל בשם בעלי הדירות

25. סעיף 69 לחוק המקרקעין קובע כדלקמן:

"הנציגות תשמש מורשה של כל בעלי הדירות בכל עניין הנוגע להחזקתו התקינה
ולניהולו של הבית המשותף, והוא זכאי בעניינים אלה לשתף בחזיות
ול להיות צד בכל הליך משפטי ובכל משא ומתן אחר בשם כל בעלי הדירות."

26. קביעה זו יוצרת מעמד חריג של הנציגות בדיני השליהות, כאשר מעצם מינואה מוסמכת הנציגות לשמש כשלוחתם של כל בעלי הדירות, לרבות אותן בעלי דירות שהתנגדו למינואה, בכל הנושאים שהועמדו לסמכוותה. עמד על הדברים פروف' י' ויסמן:

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

27. במספר פסקי דיןណה שאלת מעמדה של הנציגות כאישיות משפטית, או כ"אישיות המשפטי
בעל 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' נציגות
הבית המשותף רחוב רבי עקיבא 77 לוד**, פ"ד ל(2) 21 (1981) (להלן: "עניינו קדמת לוד"), בו



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/294/2023

מפקח על רישום מקרקעין
בسمכota של בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

נדונה השאלה האם נציגות בית משפט מוסמכת לייצג את בעלי הדירות בנוסאים שחורגים מההסכמה שהוענקה לה בדיון. סביר שאליה זו ישנים חילוקי דעתם מסוימים בין שופטי הרכבת, אולם בנוגע לשאלת סמכותה של נציגות בית משפט לפעול בגדרי סמכותה אין כל מחלוקת. שלושת השופטים הסכימו שנציגות הבית המשפט מוסמכת לפעול בנושאים שבסמכותה, מבלתי שיש צורך לקבל הסמכה ספציפית לכל פעולה ופעולה. כן הוסכם על-ידי חברי הרכבת כולם, כי פעולות SMBOT בגדרי סמכותה של נציגות הבית המשפט מחייבות את בעלי הדירות. יפים לעניין זה דברי כב' השופט (כתווארו אז) א' ברק כדלקמן:

"**אישיות** משפטית היא אותה תופעה בעולם המשפט, אשר הדיין נותן לה כשרות, דהיינו, מעניק לה זכויות או מטיל עליה חובות [...]. חוק המקרקעין מעניק מספר כוחות לנציגות של בית משפט. מכאן, שנציגות זו היא אישיות משפטית. אישיות זו פועלת באמצעות הארגן שלו, דהיינו, בעלי הדירות, שנבחרו לשמש לחבריו הנציגות. הכוורת שחוק המקרקעין העניק לנציגות מוגבלים הם, ועל-כן אישיותה המשפטית וכשרותה המשפטית של הנציגות מוגבלת היא. **פעולות הארגנים בתחום**, שייעד לנציגות על-ידי חוק המקרקעין, היא בעלות נפקות משפטיה בפעולות הנציגות. פעולה מחוץ לכוחות האמורים אינה בעלת נפקות בפעולות הנציגות, אך היא עשויה להיות בעלת השלכות משפטיות מכוח הדיין הכללי. בז' למשל, חוות, שנכרת על-ידי הנציגות במסגרת הכוורת, שחוק המקרקעין מעניק לנציגות, הוא בעל נפקות בפעולות נציגות, ועל-כן הוא מחייב את כל בעלי הדירות, בין אלה שהסבירו לכך ובין אלה שהתנגדו לוatto חוות. לעומת זאת, חוות, שנכרת על-ידי "הנציגות" מחוץ למסגרת, שחוק המקרקעין מעניק לנציגות, אינו משקלל פעולות נציגות, ואין הוא מחייב אלא אותם בעלי דירות, שהעניקו הרשות - אם אכן הרשות כאמור הוענקה ליחידים, המהווים את ארגון הנציגות לבורות אותו חוות. בהעדר הרשות כאמור אין בעלי הדירות מהווים צד לאותו חוות, ויחידי הנציגות, שכרטו אותו חוות, עשויים אף להתחייב אישית על-פי הנורמות, המחייבות שלוח, שפועל ללא הרשות" (ראו: עניין קדמת לוד, עמוד 28; ההדגשה הוספה – ב.ל.).

28. הווה אומר: כאשר נציגות הבית המשפט פועלת בגדרי סמכותיה החלטתה מחייבת את בעלי הדירות, בין אם הסכימו לאוותה החלטה ובין אם לאו, והנציגות אינה נדרשת לקבל את הסכמת בעלי הדירות להחלטות שהיא מקבלת בגדרי סמכותיה.

29. הנציגות בעניינו מבקשת להסתמך על דבריו של כב' השופט (כתווארו אז) מ' שmagur בעניין קדמת לוד שקבע כי בנסיבותיו הספציפיות של פסק הדיין נוצרו יחס שליחות בין בעלי הדירות לנציגות.

מס' תיק: 3/294/2023

מפקח על רישום מקרקעין
בسمכota של בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

מהטעם שבבעלי הדירות "מיינו את הנציגות במפורש כשלוחתם לעניין התביעה המשפטית, שהיא נושא ערעורנו" (ראו: עמוד 25 לפסק הדין). מכך מבקשת הנציגות ללמידה שבמידה ואין מיינו מפורש של הנציגות לא מתקיים יחס שליחות. בכלל הכלוב, לא זו הייתה כוונתו של השופט שmagor, ובcheinת דבריו בהקשר הכללי מגלת כי יש ללמידה מהם דזוקא את ההיפך. פסק הדין בעניין קדמת לוד עסק, כאמור, בתביעה שהגישה הנציגות בנושא שאינו בתחום סמכותה לפי סעיף 69 לחוק המקרקעין. עמדתו של השופט שmagor (בניגוד לעמדתו החולקת של השופט ברק) היא שנציגות בית משותף רשאית ליצג את בעלי הדירות בנושאים שחורגים מסמכיותה, אולם היא נדרשת להסכמה מפורשת לשם כך מבuali הדירות. לעומת זאת, במקרים אשר נתונים לסמכתה של הנציגות מכוח סעיף 69 לחוק המקרקעין הנציגות אינה נדרשת כלל הסמכתה, שכן ההסכמה נקבעה מכוח הדין ומחייב הבחירה בחברי הנציגות, כאמור לעיל.

30. ככלם של דברים: בעניין קדמת לוד נקבעה הלכה לפיה נציגות הבית המשותף מוסמכת לפעול בנושאים שבסמכותה, מעצם מינוייה לנציגות, והיא אינה נדרשת להסכמה מפורשת לשם כך מבuali הדירות.

יישום הלכת קדמת לוד בפסקה

31. פסק הדין בעניין קדמת לוד יושם בשורה ארוכה של פסקי דין בערכאות השונות, אשר דנו בשאלת האם תביעה שהוגשה על-ידי הנציגות הוגשה מכוח סמכותה של הנציגות לפי סעיף 69 לחוק המקרקעין – ואז הנציגות אינה צריכה הסמכתה של בעלי הדירות – או שמא היא אינה בכלל בסמכות האמורה – ומשכך היא דורשת הסמכתה של בעלי הדירות. כך, ובין היתר: נקבע כי נציגות בית משותף מוסמכת להגיש תביעה בקשר עם ליקויים ברכוש המשותף (למ长时间 צו עשה או פיצוי כספי שנועד לפצוט על הנזק שנגרם לרכוש המשותף), ואף נקבע כי הנציגות, בהיותה אישיות משפטית נפרדת מבuali הדירות, אינה מחויבת להסכמות דין-דין שקיבלו על עצם בעלי הדירות (ראו: רע"א 1025/2017 **נאוט מזרחי בע"מ נ' נציגות הבית המשותף מנדל זינגר 23 חיפה**, פסקה 3 (27.6.2017); נקבע כי בהיעדר הסמכתה מפורשת נציגות הבית המשותף אינה מוסמכת לפעול בשם בעלי הדירות, בקשר עם נזקים פרטניים שנגרמו לבuali הדירות כתוצאה מליקויים ברכוש המשותף (ראו: רע"א 7602/2022 **אלעד ישראל מגורים החדשים בע"מ נ' נציגות הבית המשותף מרחוב זגוויל 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 **bihem נ' נציגות הבית המשותף ברוח' רבי עקיבא ירושלים**, פסקה 12 (8.12.2024) (להלן: "נעינוי בהםם"); נקבע שנציגות הבית המשותף יכולה להיות בתביעה נזקית, בקשר עם נזק שנגרם מהרכוש המשותף שבאחריות הנציגות (ראו: ע"א (מחוזי חיפה) 293/75 **נציגות הבית המשותף ברוחב אחד העם 5, אשדוד נ' איינחוון, פ"ד מחזינים תשל"ז** (2) (פסק הדין ניתן עוד קודם לעניין קדמת לוד), ע"א (מחוזי תל

מס' תיק: 3/294/2023

מפקח על רישום מקרקעין
בسمכota של בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

אביב-יפו 227/95 רוזנרטון נ' גולן גלובוס, פ"ד מחוזיים תשנ"ה (3) 164 (מחוזי ירושלים) 276/94 מזרחי נ' עירית ירושלים (25.12.1996); נקבע כי נציגות בית משפט מוסמכת להתקשרות עם חברת ביטוח בקשר עם הרכוש המשותף, לתבוע את חברת הביטוח ואף לתבוע בתביעה נזקין את מי שהזיק לרכוש המשותף (ראו: ע"א (מחוזי ת"א) 2546 זוארץ נ' אריה חברה לביטוח בע"מ, פסקה 11 (11.7.2010)); נקבע כי נציגות הבית המשותף מוסמכת להתקשרות עם נוטני שירותים בקשר עם שירותים שיינטנו ברכוש המשותף, ובכך לצורך עימם יחסី עובד-מעבד (ראו: ע"פ (עובדת ארצית) 44484-08-13 מדינת ישראל - אומברטו פצה, פסקאות 14-13 (12.9.2017)); נקבע כי נציגות בית משפט מוסמכת להגיש בקשה לتوجيه ייצוגית בנושא שנוגע לსמכויותיה לפי דין (ראו: ת"צ (מחוזי ת"א) 26284-06-14 נציגות הבית המשותף ברוח ניסנובים 12 חיפה נ' דיב.אס. שרותי לוין (1998) בע"מ (31.7.2018)).

32. סיכום מצחה של הדברים, לעניינו, מצאתי בפסק דין של כב' השופטת ר' שמולבץ בת"א (מחוזי מרכז) 42023-03-13 נציגות הבית המשותף ברח' הבד 6 בהוד השרון נ' קאלש מרדיי נכסים ובנייה (94) בע"מ, פסקה 52 (19.3.2019):

"סעיף 69 בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 מסמיך את נציגות הבית המשותף לפועל בעניינים הנוגעים "להחזקתו התקינה" של הרכוש המשותף ולניהולו. על פי לשונו המפורשת של הסעיף, בעניינים אלה מוסמכת הנציגות אף "להתקשר בחזויים ולהיות צד בכל הליך משפטי ובכל משא ומתן אחר בשם בעלי הדירות" (ההדגשה אינה במקור – ר.ש.). בפסק דין 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 לפועל בעניינים שחוק המקרקעין לא הסmic אותה לפועל בהם, ובכלל זה אין היא מוסמכת להגיש תביעה בשם הדיירים בשאלת איזה מהחלוקת של הבית המשותף נכללים ברכוש המשותף או מוצאים ממנו. במקרים כאלה, החורגים מגבול הרשותה החוקית כאמור, אין מניעה כי הנציגות תפעל כשלוחה מכוח הרשותה של הדיירים. עם זאת, בעניינים הנופלים לגדרי סעיף 69 בחוק המקרקעין, לא נכרת הנציגות להרשותה מכל דייר ודייר אלא הרשותה היא הרשותה ישירה מכוח חוק. בرع"א 1025/17 נאות מזרחי בע"מ נ' נציגות הבית המשותף מנדל זינגר 23 חיפה (פורסם במאגרים, 17/06/17) 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. **בכוון, נכנסת היא לגדרי סעיף 69 בחוק המקרקעין** שבהם מוסמכת הנציגות לפעול בשם הדיירים מכוח הרשותה החוקית. משכך, אין ממש בטענת הנتابעים להעדר



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/294/2023

מפקח על רישום מקרקעין
בسمכota של בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

**סמכות של הנציגות בהגשת תביעה זו باسم הדיריות כנגד הנתבע או כנגד
הנתבע, והיא נדחתה בזיה** (ההדגשה הוספה – ב.ל.).

33. כללים של דברים: סעיף 69 לחוק המקרקעין מסמיך את נציגות הבית המשותף לפעול בשם בעלי הדירות בנוגע להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף. כאשר הנציגות פועלת בגדוד סמכוותית אלה, היא אינה נדרשת לקבל לכך את אישורם של בעלי הדירות, ופעולותיה מחייבת את בעלי הדירות, אף מבלי לקבל לכך את אישורם. זו גם הפסיקת העקבית שעולה מהכרעותיהם של המפקחים על רישום מקרקעין (ראו, מיני>Rבים: (המפקח על המקרקעין תל אביב-יפו) 830/19 נציגות הבית המשותף מרוח' סולד 31 רמת השרון נ' מירון מרלנדר, פסקאות 12-9 (21.1.2021); (המפקח על המקרקעין נתניה) 200/18 נציגות הבית המשותף מרוח' בני ברמן 3 נתניה נ' יבדייב, פסקאות 12-9 (22.2.2022); (המפקח על המקרקעין פתח תקווה) 578/22 נציגות הבית המשותף ברוח' רוטשילד 122 פתח תקווה נ' בודנור, פסקאות 22-21 (1.3.2023); (המפקח על המקרקעין פתח תקווה) 419/22 נציגות הבית המשותף ברוח' תכלת 2 הדר השרון נ' חדד, פסקאות 36-34 (4.6.2023); (המפקח על המקרקעין נתניה) 276/20 נציגות הבית המשותף מרוח' משפחת מלבסקי 11, נתניה נ' קרן פז חברה לבניין בע"מ, פסקה 28 (8.6.2023); (המפקח על המקרקעין חיפה) 186/22 נציגות הבית המשותף ברוח' אח"י אילית 5, חיפה נ' חזן, פסקאות 51-50 (26.9.2023); (המפקח על המקרקעין נתניה) 3/20 נציגות הבית המשותף משדר ניצה 1, נתניה נ' פלייס, פסקאות 28-30 (5.12.2023)).

34. בעניינו אין מחלוקת שהנציגות לא קיבלה הסכמה ספציפית מבוצאי הדירות להתקשרות בהסכם הפשרה עם אילית. בהתאם לאמור, השאלה האם הנציגות הייתה רשאית לפעול ללא הסכמה ספציפית של בעלי הדירות תלויות בשאלת האם הסכמתה להסכמה הפשרה כוללה בסמכוותיה לפי סעיף 69 לחוק המקרקעין. לשאלת זו אדרש עעת.

ההסכמה שהתקבלה בגדוד הסקמה הפשרה נכללת בסמכוותית של נציגות הבית המשותף

35. כאמור לעיל, התביעה הקודמת הוגשה על-ידי אילית, בעלת דירה בבית המשותף, בטענה שהאיטום הلكוי 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 להסכמה ספציפית לייצג את בעלי הדירות בהליך ספציפי.

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

מס' תיק: 3/294/2023

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

קובע כי ביחס לתביעות שעניין ליקוי ברכוש המשותף שגורם לנזק לדירה, כבעינה של התביעה הקודמת, הנתבע הוכח 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 לנطعن על-ידי הנציגות במסגרת תביעה זו, **הנציגות לא נדרשה לקבל הסמכה ספציפית מבניי הדירות, על-מנת לייצג בתביעה הקודמת, והיא הייתה מוסמכת לייצג מכוח סעיף 69 לחוק המקרקעין.**

38. האם הסמכות לייצג את בעלי הדירות, ללא הסמכותם המפורשת, כוללת גם את הסמכות להסכים לפחותה? אני סבור שההתשובה לכך חיובית. ראשית, סעיף 69 לחוק המקרקעין מסמיך את הנציגות להיות צד למשא ומתן שנוגע להחזקתו התקינה של רכוש המשותף ולהתקשר בחוזים שנוגעים לעניין זה. ולענין זה, בכלל "משא ומתן" גם משא ומתן להסכם פשרה במסגרתו היליך משפטית שהנציגות צד לו.

39. מעבר לכך, סמכות לייצג בתביעה טומנת בחובה, מיניה ובה, את הסמכות להתקשר בהסכם פשרה במסגרת ההליך. זאת, שכן החלטה להסכים להסכם פשרה הוא חלק מארגז הכלים של צד להיליך משפטי, והוא מאפשר לו לקבל החלטות תוך כדי היליך המשפטי, אשר ממקסימות עבورو את הערכת הסיכומים והסיכוןים שהhilיך המשפטי (השוועו: ע"א 11/7663 דzon נ' חדד, פסקה 1 לפסק דין של כב' השופט י' דנציגר (29.4.2013) (להלן: "uneiin dzon").).

40. ולבסוף, קביעה לפיה הנציגות אינה מוסמכת להגעה להסכם פשרה במסגרת ניהול הליך תחרותו תחת סמכותה של הנציגות, ובפועל תפקיע אותן. בהינתן שהליכים רבים מסוימים בפשרה, קביעה לפיה הנציגות חייבת לקבל את אישור בעלי הדירות להסכם הפשרה תביא לכך שהhilיך המשפטי יהיה חייב להתנהל לכל אורכו בשיתוף של בעלי הדירות. אלא שבძוק מצב זה בבקשת החוקק למנוע במשך שעה שקבע בסעיף 69 לחוק המקרקעין שהנציגות מוסמכת לייצג את בעלי הדירות בהיליך משפטי, וכשקבוע בסעיף 3(א) לתקנון המצוי כי בעל דירה רשאי לדרש מהנציגות לתקן ליקויים ברכוש המשותף. ויודש. אין בכך כדי לאסור על נציגות הבית המשותף מלפנות בעלי הדירות תוך כדי ניהול הליך משפטי, אולם יש בכך למנוע את חיוב נציגות הבית המשותף לפעול באופן זה.

41. ככלם של דברים: סמכות נציגות הבית המשותף לקחת חלק בהיליך משפטי, ללא צורך בהסכמה בעלי הדירות לעניין זה באופן ספציפי, כוללת בחובה גם סמכות להתקשרות בהסכם פשרה בגין להחזקתו התקינה של רכוש המשותף, במסגרת אותו היליך משפטי.

התוצאות לטענות נוספות של הנציגות

מס' תיק: 3/294/2023

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

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

43. בוגע לטענה בדבר הapur בין הסכם הפשרה לכתב התביעה. ראשית,pur בין הסכום שנקבע להסכם הפשרה, כשלעצמם, אינם מצדיק ביטול פסק דין שנложен תוקף להסכם פשרה (ראו: עניין דzon, פסקה 4 לפסק דיןו של כב' השופט י' דנציגר); שנית, ולגופם של דברים, אני רואה סיבה למנוע מהנציגות את האפשרות להסכם לפשרה שעולה על הסכם הנקבע, כאשר היא סבורה שזה מקדם את האינטרס שלה.

44. נניח מקרה בו בעל דירה מגיש תביעה נגד הנציגות וטעון כי ישנו ליקוי באיתום בגג הבית המשותף אשר גורם לרטיבות בדירותתו, וambil שעד של תיקון הליקוי הספציפי. נניח שהנציגות הבית המשותף אינה סבורה שיש ליקוי בגג שגורם לרטיבות בדירות התובע, אבל היא מתכוונת מילא להחליף את הגג כולם לאור ליקויים שיש בו. על-מנת לחסוך את עלות ניהול ההליך, ייתכן שהנציגות תשככים לפשרה בו היא תתחייב להחליף את הגג כולם, שכן היא במילא מתכוונת לעשות זאת והדבר יביא לסיום ההליך הפרטני ללא עלות. אני רואה הצדקה למנוע מהנציגות מההסכמים להסכם פשרה כאמור, שעדיף עבורה מהמשך בירור ההליך, או התחייבות לתקן את הליקוי הנקודתי שמעל דירתו התובע.

45. אציוון כי עמדתה של אלית היא שהדווגמה האמורה חלה בעניינינו, והיא הסיבה בגיןה הסכימה הנציגות להסכם הפשרה. טענה זו דרושה הוכחה, והיא אינה נדרשת לשם הכרעה בהליך שלפניי, ומכיון שכך לא אכריע בה.

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

מס' תיק: 3/294/2023

מפקח על רישום מקרקעין
בسمכota 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 להסכמה ספציפית.

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

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

49. כללם של דברים: בתביעה הקודמת הנציגות הייתהצד להליך מכוח סמכותה לפי סעיף 69 לחוק המקרקעין. בהינתן האמור הנציגות הייתהצד לבקשת חלק בהליך, ואף להסכמים להסכם הפשרה, מבלתי קיבל לכך את הסכמתם הספציפית של בעלי הדירות. יש לקבוע אפוא כי להסכם הפשרה תוקף משפטי מהчивב וכי דין התביעה להידחות.

להשלמת התמונה – התנהלות הנציגות מול בעלי הדירות

50. לטענת הנציגות האופן בו הייתה ניהולת התביעה הקודמת היה רשמי. כך, ובין היתר, הנציגות לא הייתה מיוצגת, היא לא הגישה כתוב הגנה, וمبرיבות שונות היא לא הייתה צריכה צריכה להסכם להסכם הפשרה.

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



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/294/2023

מפקח על רישום מקרקעין
בسمכota של בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

11 (17.11.2019) (זאת מבלי להתייחס להבדל המשמעותי בין תפקידו של עורך דין כמייצג לתפקידו של הנציגות לצד הליך).

52. עם זאת, אני רואה לנכון להעיר מספר העורות בנוגע לאופן בו מתנהלת נציגות הבית המשותף מול בעלי הדירות. נציגות הבית המשותף פועלת כשלוחתם של בעלי הדירות. בהתאם לכך, נציגות הבית המשותף חברה בחובת נאמנות כלפי בעלי הדירות (השו: סעיף 8 לחוק השילוחות, התשכ"ה-1968); כן ראו: ת"א (שלום ת"א-יפו) 42069-04 ייני נ' אנשל, פסקה 59 (21.9.2008)). מעבר לכך, התרשות של נציגות הבית המשותף במילוי תפקידיה עלולה להעמיד אותה בסכנה לتبיעת רשותות מצד בעלי הדירות. בפרט, העובדה שנציגות בית משותף היאצד להליך בהתאם לסמכוותה לפי דין, אינה מונעת מבעלי הדירות אפשרות להעלות נגדה טענות בקשר עם טיב הייצוג בהליך (השו: עניין ביתם, 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 כבודות משקל ובעלות השילכות כלכליות ממשמעותו שיכריבו את בעלי הדירות. נציגות הבית המשותף אף רשאית לשකול להעלות להצבעה באסיפה הכללית החלטות בדבר הליך ספציפי, כאשר הлик זה בעל משמעות רבה לבעלי הדירות.

54. ויובהר. אין מבייע דעתה בשאלת האם נציגות בית משותף חייבת לפעול באופן זה, או בדבר המשמעות המשפטית שיש לכך שהיא לא מתנהל באופן זה. עם זאת, יש בהתנהלות כאמור כך לצמצם את המחלוקת בדייעבד בנוגע להחלטות הנציגות ולשאלות שעלווה להתעורר בדבר אופן ניהול ההליך על ידי נציגות הבית המשותף. בכך אף יגנו על עצםם חברי הנציגות מהעלאת טענות בדייעבד מצד בעלי הדירות.

סוף דבר

55. דין התביעה להידוחות. אלית הגיעו בתוקף 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
בשם שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

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


ברק ליפשז
מפקח על רישום מקרקעין