

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 7856-05-26 א. ג. כרמל בניה בע"מ נ' נציגות הבית המשותף רחוב הפלמ"ח 7 טירת הכרמל ואח'

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופט אחסאן כנעאן

מבקשים א. ג. כרמל בניה בע"מ
ע"י עוה"ד עביר חריש-רפול

נגד

משיבים
הכרמל 1. נציגות הבית המשותף רחוב הפלמ"ח 7 טירת

2. דורית ברזאני
3. דני סלמה
ע"י עוה"ד ג'רייס נג'אר ואח'

חקיקה שאוזכרה:

חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969: סע' 69
חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

מיני-רציו:

* בגדרי סעיף 69 לחוק המקרקעין מוסמכת נציגות הבית המשותף לתבוע גם בגין אי התאמה לפי חוקי המכר.

* מקרקעין – בתים משותפים – נציגות

בבימ"ש השלום מתנהלת תביעה לליקויי בנייה. התובעת באותה תביעה היא נציגות הבית המשותף, הנתבעת היא המבקשת, העוסקת בתחום הקבלני בענף הבנייה. המבקשת הגישה בקשה לסילוק התביעה על הסף. בימ"ש השלום דחה את הטענה לתניית בורות או תניית סמכות מקומית ייחודית מאחר שהנציגות אינה צד להסכמים עם הדיירים. הוא קבע כי הנציגות מוסמכת לתבוע ליקויי בניה ברכוש המשותף, אך עם זאת אין סמכות לנציגות לתבוע בשם הדיירים עוגמת נפש. מכאן הבר"ע.

ביהמ"ש המחוזי דחה את הבקשה בקבעו:

הפסיקה קובעת כי סעיף 69 לחוק המקרקעין מעניק לנציגות הרשאה ישירה מכוח החוק וכשרות משפטית מוגבלת ומסויגת לשמש כמורשה של בעלי הדירות, להתקשר בחוזים ולהיות צד להליכים משפטיים בעניינים הנוגעים להחזקתו התקינה ולניהולו השוטף של הבית המשותף. היא אינה מוסמכת לתבוע בשם

סעדים בגין נזקים אינדיבידואליים ואישיים או לברר זכויות קנייניות. בגדר סמכותה, הנציגות משמשת כמורשה של כלל בעלי הדירות בבניין, והיא זכאית להתקשר בחוזים ולהיות צד בכל הליך משפטי ובכל מו"מ בשמם, ללא צורך בקבלת הרשאה פרטנית או ייפוי כוח מכל דייר ודייר. בתוך כך, היא רשאית להגיש תביעה כספית בשם דיירי הבניין בגין ליקויים שונים ברכוש המשותף.

נשאלת השאלה האם בגדרי סעיף 69 לחוק המקרקעין מוסמכת הנציגות לתבוע בגין אי התאמה לפי חוקי המכר, במובן זה שהקבלן לא מלא אחר תניה חוזית להתקין חיפוי מסוג מסוים או מעלית מתוצרת מסוימת להבדיל מביצוע לקוי של מלאכה? בימ"ש זה סבור, כי סעיף 69 לוכד ברשתו את שתי האפשרויות הנ"ל לרבות האפשרות לתבוע בגין אי התאמה לפי חוקי המכר. פרשנות זו עומדת בקנה אחד עם תכלית סעיף 69. שמירה על הרכוש המשותף על ידי הנציגות בהתאם לסעיף 69 כוללת את האפשרות להביאו למצב בו היה אמור להיות ערב המסירה ע"י הקבלן ובכלל זה קיום חיובים בשל אי התאמה. פרשנות תכליתית כזו אף תואמת מדיניות של ריכוז כל העניינים הקשורים ברכוש המשותף בידי הנציגות.

לאור האמור, אין מקום לאבחן בין אי התאמה חוזית לביצוע רשלני של אלמנטים ברכוש המשותף כל עוד מטרת התביעה היא להחזיק את הרכוש המשותף במצב תקין לרבות מצב שבו אמור היה להיות ערב מסירתו על ידי הקבלן. כפועל יוצא מכך, אין צורך לכנס לשאלה כמה דיירים הסמיכו את הנציגות להגיש את התביעה ואם הייתה הסמכה כדין, היות שהסמכה לכך נמצאת בהוראות חוק המקרקעין.

גם בעניין התניות הקובעות בורר מכריע או מקנות סמכות מקומית ייחודית, דין טענות המבקשת להידחות. הנציגות אינה צד להסכמים ועל כן אין הסכם אשר מחייב אותה להכפיף את עצמה להליך בוררות או לתניית שיפוט ייחודית. בהקשר זה אין ממש בטענה לשימוש לרעה בהליכי משפט. היה על המבקשת להבטיח את עצמה במסגרת החוזים אשר כרתה בעניין תניית הבוררות או המסכות הייחודית ולדאוג כי אלו יחולו גם על הנציגות אשר תוקם. משלא עשתה כן אין לה להלין אלא על עצמה.

יתרה מכך, יש טעם לפגם בהגשת בקשה לסילוק על הסף המתייחסת לעניין הסמכות בשלב בו הוגשה והתנהלות זו אינה עולה בקנה אחד עם עקרון תום הלב.

החלטה

לפני בקשת רשות ערעור על החלטת בית משפט השלום בקריות, שניתנה ביום 22.1.26 בתיק [ת"א 40092-06-22](#), [נבו] על ידי כב' השופט בן ציון ברגר.

רקע כללי

1. התביעה המתנהלת לפני בית המשפט קמא היא תביעה לליקויי בנייה. עניינה בליקויים, חוסרים ואי-התאמות למפרט אשר התגלו ברכוש המשותף בבניין ברחוב הפלמ"ח 7, טירת הכרמל. התובעת באותה תביעה היא נציגות הבית המשותף, המיוצגת באמצעות יו"ר הנציגות גב' דורית ברזאני ודני סלמה. הנתבעת באותה תביעה היא חברת א.ג. כרמל בניה בע"מ, העוסקת בתחום הקבלני בענף הבנייה.
2. המבקשת הגישה בבית משפט קמא בקשה לסילוק התביעה על הסף. במסגרת הבקשה טענה המבקשת כי הנציגות אינה מוסמכת להגיש תביעות לליקויי בנייה; כי הנציגות אינה מוסמכת לתבוע עוגמת נפש בעבור הדיירים; כי קיימת תניית בוררות ליישוב סכסוכים על ידי מהנדס מכריע ויש בשל כך לסלק את התביעה; כי הסמכות המקומית נתונה לבית משפט השלום בחיפה בהתאם לתניית שיפוט ייחודית שנכללה בהסכמים אל מול הדיירים; כי הליקויים העוסקים בחיפוי קירות חיצוניים, במעלית ובפיצוי בגין עוגמת נפש, אינם במסגרת סמכות הנציגות לפי [סעיף 69 לחוק המקרקעין](#), תשכ"ט-1969 (להלן: "[חוק המקרקעין](#)"). עוד

טענה המבקשת כי הנציגות הציגה מצג שווא לפיו הוסמכה על ידי בעלי הדירות, וכי רק 10 מתוך 16 הדיירים הקיימים ו-2 מתוך 12 הדיירים החדשים אישרו את הסמכתה, מה שאינו מהווה מניין חוקי של מעל 50%. היא הדגישה כי דיירים החפצים לתבוע בגין נזקים אישיים צריכים לעשות זאת באופן אישי.

3. בית משפט קמא דחה את הטענה לתניית בוררות או תניית סמכות מקומית ייחודית מאחר שהנציגות אינה צד להסכמים עם הדיירים. בית משפט קמא בהחלטתו קבע כי הנציגות מוסמכת לתבוע ליקויי בניה ברכוש המשותף מכוח הוראות [סעיף 69 לחוק המקרקעין](#), תשכ"ט-1969; עם זאת, אין סמכות לנציגות לתבוע בשם הדיירים עוגמת נפש.

טענות הצדדים

4. המבקשת טוענת כי בית משפט קמא שגה בהתעלמו מהוראות חוזי המכר בדבר יישוב סכסוכים בפני מהנדס מכריע ומהוראות הסכם התמ"א בדבר יישוב סכסוכים בפני בורר. נוסף על כך, נטען כי בית המשפט שגה בדחיית טענת היעדר סמכות מקומית, אשר התבססה על תניית שיפוט ייחודית בחוזים. כמו כן, המבקשת טוענת שבית המשפט שגה בייחסו משקל כלשהו לפרוטוקול האסיפה הכללית אשר נערכה לאחר הגשת הבקשה לסילוק על הסף, בטענה שלא הייתה בו הסכמה של כל בעלי הזכויות או לפחות רוב.

5. המבקשת טוענת שהסעדים אשר נתבעו בעניין המעלית (פיצוי בסך 300,000 ש"ח) וחיפוי החוץ (פיצוי בסך 1,024,920 ש"ח) אינם נכללים בגדר נושאי הניהול לפי [סעיף 69 לחוק המקרקעין](#), אלא מדובר בטענות חוזיות החורגות מסמכות הנציגות. לטענתה, הנציגות אינה צד להסכמים אלה, ותפקידה מסתכם בניהול הרכוש המשותף "כפי שנתגבש במועד בו מופעלת סמכותה". המבקשת מוסיפה כי הנציגות לא צירפה הרשאה מפורשת בכתב מכל בעלי הזכויות והרוכשים החדשים לניהול התביעה בשמם, ובעלי הזכויות לא צורפו כצד לתביעה. עוד נטען כי סמכויות הנציגות מוגבלות ואין ניתנות להרחבה מעבר לניהול הבית המשותף והחזקתו התקינה.

6. ביחס למעלית, המבקשת טוענת כי המעלית שסופקה שוות ערך לחברות המעליות אשר פורטו בהסכם התמ"א, וכי היצרניות אשר צוינו לא יכלו להתקין את הדגם המיוחד. בנוסף, בחוזי המכר של רוכשי הדירות החדשות אין התחייבות לדגם או לסוג מעלית, והעניין נתון לשיקול דעת החברה. לגבי חיפוי החוץ, המבקשת טוענת כי במפרט הטכני להסכם התמ"א הוסכם על חיפוי אבן לחלק מצומצם מהמבנה (קירות הממ"דים בלבד) ויתר המבנה יטויח, אך החברה ביצעה חיפוי אבן לרוב המבנה מתוך רצון טוב. גם כאן, בחוזי המכר של רוכשי הדירות החדשות אין התחייבות לסוג חיפוי.

7. המבקשת טוענת כי בית משפט קמא שגה כשלא סילק את התביעה על הסף בשל טענות נוספות, כגון התעלמות מתנייות שיפוט אשר קבעו כי הסמכות לדון בתביעות נתונה לבית המשפט בחיפה בלבד. נטען גם כי מטרת התביעה היא לעקוף את הוראות הסכם התמ"א וחוזי המכר, דבר המהווה שימוש לרעה בהליכי משפט וחוסר תום לב.

8. המבקשת מדגישה כי בית המשפט התעלם מכך שבעלי 7 דירות חתמו על מכתבים המאשרים שהתביעה הוגשה שלא על דעתם והם מתנגדים לה. כמו כן, נטען כי בית המשפט לא נתן משקל להודעות אשר הוגשו על ידי הנתבעת, אשר כללו ויתור על טענות על ידי רוכשי

דירות 17 ו-19. נטען כי בית המשפט שגה כשלא נתן משקל לעובדה אשר באסיפה הצביעו דיירים אשר אינם חתומים על הסכם התמ"א ורכשו את הדירות החדשות לאחר שהבניין היה בנוי וניתנה תעודת גמר, ולכן אין להם יריבות משפטית. המבקשת טוענת כי מניין הדיירים אשר הצביעו באסיפה אינו חוקי, וכי לא הושג רוב הכרחי להגשת התביעה.

9. המשיבה טוענת כי בית משפט קמא נתן החלטה מנומקת ומאוזנת, אשר הבחינה כדין בין רכיבי תביעה הנוגעים לרכוש המשותף לבין רכיבי נזק אישיים. בהתאם לכך, רכיב עוגמת הנפש נמחק מן התביעה, ואילו הרכיבים הנוגעים לחיפוי החיצוני, למעליות וליתר ליקויי הבנייה ברכוש המשותף נותרו לבירור. נטען כי המבקשת חוזרת בבקשתה על טענות שכבר נדונו והוכרעו, ואינה מצביעה על טענות משפטיות מובהקות או על טעם המצדיק התערבות בהחלטת ביניים. החלטת בית משפט קמא נשענת על בסיס משפטי ברור, כאשר [סעיף 69 לחוק המקרקעין](#) מסמיך את נציגות הבית המשותף לפעול בשם בעלי הדירות בעניינים הנוגעים להחזקתו התקינה ולניהולו של הבית המשותף.

10. המשיבה דוחה את הטענה כי רכיבי התביעה הנוגעים לחיפוי החיצוני ולמעליות הם טענות חוזיות פרטיות. היא מדגישה כי חיפוי הקירות החיצוניים והמעליות הם חלקים מובהקים מהרכוש המשותף, וכי הסעדים אשר נתבעו נועדו לתיקונם, החלפתם או התאמתם, ולכן הם עניינים הנוגעים להחזקתו התקינה ולניהולו של הבית המשותף. ביחס לחיפוי, המשיבה טוענת כי במקום חיפוי קשיח או אבן נסורה הותקן חומר אחר אשר כבר הפיעו בו סימני בלאי, חורים וקרעים, מה שמחייב בירור עובדתי ומקצועי. לגבי המעליות, נטען כי המעלית שהותקנה בפועל אינה זו שהמבקשת התחייבה לספק, וכי היא כובלת את הנציגות לספק שירות וחלפים יחיד, באופן אשר עלול להכביד על הנציגות.

11. המשיבה מבהירה כי שאלות אלו הן עובדתיות ומקצועיות מובהקות, ואינן מתאימות להכרעה מקדמית בבקשה לסילוק על הסף. בית משפט קמא קיבל את טענת המבקשת ביחס לרכיב עוגמת הנפש וקבע כי מדובר בראש נזק אישי אשר אינו בגדר סמכות הנציגות, ולכן הוא נמחק מהתביעה.

12. המשיבה טוענת כי ביחס לרכיבים הנוגעים לרכוש המשותף, סמכות הנציגות אינה תלויה בהרשאה פרטנית של כל בעל דירה, אלא נובעת [מסעיף 69 לחוק המקרקעין](#). עוד מצוין כי פרוטוקול אסיפת בעלי הדירות הוגש לבית משפט קמא, ובמסגרתו ניתנה הסכמה של בעלי דירות להמשך ניהול ההליך.

13. המשיבה דוחה את טענות המבקשת בדבר תניית בורות וסמכות מקומית, וקובעת כי טענות אלו נובעות מהסכמים פרטניים שעליהם חתמו דיירים שונים. לעומת זאת, סמכות הנציגות ביחס לרכוש המשותף נובעת מן הדין, ואין בתניות חוזיות פרטניות כדי לשלול או לצמצם את סמכותה החוקית.

14. המשיבה דוחה את טענות המבקשת בדבר שימוש לרעה, חוסר תום לב ומניעים אישיים, וטוענת כי טענות אלו אינן יכולות לשמש בסיס לסילוק התביעה על הסף. בית משפט קמא היה ער לטענות אלו, ודחה את הניסיון להציג את ההליך כולו כתביעת סרק. המשיבה מסכמת כי המבקשת לא הוכיחה נזק בלתי הפיך או חשש ממשי לניהול הליך סרק, וכי בית משפט קמא מצא כי לאחר מחיקת רכיב עוגמת הנפש נותרו לבירור טענות הנוגעות לרכוש המשותף.

לכן, אין מדובר בהליך סרק אלא בשאלות עובדתיות ומקצועיות שצריכות להתברר בערכאה הדיונית.

הכרעה ודין

15. לאחר ששקלתי טענות הצדדים הגעתי למסקנה כי דין בקשת רשות הערעור להידחות. סעיף 69 לחוק המקרקעין קובע:

"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."

הפסיקה קובעת כי סעיף 69 לחוק המקרקעין מעניק לנציגות הבית המשותף הרשאה ישירה מכוח החוק וכשרות משפטית מוגבלת ומסויגת לשמש כמורשה של בעלי הדירות, להתקשר בחוזים ולהיות צד להליכים משפטיים אך ורק בעניינים הנוגעים להחזקתו התקינה ולניהולו השוטף של הבית המשותף. הנציגות אינה מוסמכת לתבוע בשם סעדים בגין נזקים אינדיבידואליים ואישיים (כגון ירידת ערך ועוגמת נפש) או לברר זכויות קנייניות. כך נפסק ברע"א 7602/22 אלעד ישראל מגורים החדשים בע"מ נ' נציגות הבית המשותף מרחוב זנגוויל 1 ירושלים (נבו 20.12.2022)

"בכל הנוגע לסעיף 69 לחוק המקרקעין, נפסק זה מכבר כי "לנציגות הבית המשותף בתור שכזו כשרות להיות צד לפעולות משפטיות שונות, אולם כשרות זו מוגבלת ומסויגת בסעיף עצמו, התוחם את גבולותיה לעניינים, הנוגעים 'להחזקתו התקינה ולניהולו של הבית המשותף'". מכוח הלכה זו, נקבע בעניין נאות מזרחי כי נציגות הבית המשותף רשאית להגיש תביעה כספית בשם דיירי הבניין בגין ליקויים שונים ברכוש המשותף. זאת משמדובר ב'עניינים הנוגעים 'להחזקתו התקינה' של הרכוש המשותף ולתיקונים בו'."

הפסיקה פירשה את סעיף 69 לחוק המקרקעין כסעיף המעניק לנציגות הבית המשותף מעמד של שלוח מכוח החוק וכשרות משפטית מוגבלת ומסויגת, התחומה אך ורק לעניינים הנוגעים "להחזקתו התקינה ולניהולו של הבית המשותף". בגדר סמכות זו, הנציגות משמשת כמורשה של כלל בעלי הדירות בבנין, והיא זכאית להתקשר בחוזים ולהיות צד בכל הליך משפטי ובכל משא ומתן בשם, ללא צורך בקבלת הרשאה פרטנית או יפוי כוח מכל דייר ודייר. ברע"א 40874-12-24 אסום - חברה קבלנית לבנין בע"מ נ' נציגות הבית המשותף ברחוב חיים חפר 13, ראשון לציון (נבו 30.7.2025) נפסק כי:

"כאשר נציגות בית משותף נוקטת בפעולה משפטית, בגדרי סמכותה לפי סעיף 69 לחוק המקרקעין, פעולה זו מחייבת את כל בעלי הדירות, בין אם הסכימו לפעולה ובין אם התנגדו לה"

16. נשאלת השאלה האם בגדרי סעיף 69 לחוק המקרקעין מוסמכת הנציגות לתבוע בגין אי התאמה לפי חוקי המכר, במובן זה שהקבלן לא מלא אחר תניה חוזית להתקין חיפוי מסוג מסוים או מעלית מתוצרת מסוימת להבדיל מביצוע לקוי של מלאכה? לטעמי, סעיף 69 לוכד ברשתו את שתי האפשרויות הנ"ל לרבות האפשרות לתבוע בגין אי התאמה לפי חוקי המכר. פרשנות זו עומדת בקנה אחד עם תכלית סעיף 69 לחוק המקרקעין. שמירה על הרכוש המשותף על ידי הנציגות בהתאם לסעיף 69 לחוק המקרקעין כולל את האפשרות להביאו למצב בו היה אמור להיות ערב המסירה על ידי הקבלן ובכלל זה קיום חיובים בשל אי התאמה. פרשנות תכליתי כזו אף תואמת מדיניות של ריכוז כל העניינים הקשורים ברכוש המשותף בידי הנציגות (זו היא עמדתו של אייל זמיר [חוק המכר דירות](#), התשל"ג-1973 (2002) עמ' 303 לרבות ה"ש 113).

17. לאור האמור לעיל אין מקום לאבחן בין אי התאמה חוזית לביצוע רשלני של אלמנטים ברכוש המשותף כל עוד מטרת התביעה היא להחזיק את הרכוש המשותף במצב תקין לרבות מצב שבו אמור היה להיות ערב מסירתו על ידי הקבלן. כפועל יוצא מכך, אין צורך לכנס לשאלה כמה דיירים הסמיכו את הנציגות להגיש את התביעה ואם הייתה הסמכה כדיון, היות שהסמכה לכך נמצאת בהוראות [חוק המקרקעין](#).

18. גם בעניין התניות הקובעות בורר מכריע או מקנות סמכות מקומית ייחודית לבית משפט בחיפה, אין דין טענות המבקשת להידחות. הנציגות אינה צד להסכמים ועל כן אין הסכם אשר מחייב אותה להכפיף את עצמה להליך בוררות או לתניית שיפוט ייחודית. בהקשר זה אין ממש בטענה לשימוש לרעה בהליכי משפט. היה על המבקשת להבטיח את עצמה במסגרת החוזים אשר כרתה בעניין תניית הבוררות או המסכות הייחודית ולדאוג כי אלו יחולו גם על הנציגות אשר תוקם. משלא עשתה כן אין לה להלין אלא על עצמה.

19. יתרה מכך, יש טעם לפגם בהגשת בקשה לסילוק על הסף המתייחסת לעניין הסמכות בשלב בו הוגשה והתנהלות זו אינה עולה בקנה אחד עם עקרון תום הלב.

התוצאה

20. לאור האמור לעיל אני מורה על דחיית בקשת רשות הערעור. החלטת בית משפט קמא מבוססת כדבעי על הדין והפסיקה ולא נפל בה כל פגם.

המבקשת תישא בהוצאות המשיבים בסך של 7,500 ₪. המזכירות תעביר את הפיקדון לידי המשיבים באמצעות בא כוחם ולפקודתו.

המזכירות תמציא העתק מההחלטה לבאי כוח הצדדים.

ניתנה היום, כ' תמוז תשפ"ו, 05 יולי
2026, בהעדר הצדדים.

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

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה