



**בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים**

06 יולי 2015

עש"א 15-03-59087 חנית ניהול קניון  
כרמיאל בע"מ ואח' נ' נציגות הבית  
המשותף קניון לב כרמיאל ואח'

אל: משרד עו"ד: פיק-פולג ושות'  
אל: כנרת 5 מגדל בסר 16 מיקוד 5120109  
בני ברק

טלפון מרכז מידע: 077-2703333

**מכתב מלווה**

מצורף בזה מסמך פסק דין.

י"ט תמוז תשע"ה, 06 יולי 2015

תאריך

מזכירות בית המשפט



## בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

06 יולי 2015

עש"א 15-03-59087 חנית ניהול קניון כרמיאל בע"מ ואח' נ' נציגות הבית המשותף קניון לב כרמיאל ואח'

1

בפני כב' הנשיא ד"ר אברהם אברהם

מערערים  
1. חנית ניהול קניון כרמיאל בע"מ  
2. החברה לאחזקת קניון כרמיאל בע"מ

נגד

משיבים  
1. נציגות הבית המשותף קניון לב כרמיאל  
2. יעל שניאור  
3. ברוך כהן  
4. מישל אבידן  
5. בוריס ניימן  
6. הרצל סרביאן

2

3

4

ערעור על פסק דינו של המפקח על הבתים המשותפים (כב' המפקח י' וטרקורג) מיום

5

02.03.2015 בת' 8/13

6

### פסק דין

7

המחלוקת

8

1. במרכזה של מחלוקת שנתגלעה בין הניצים עומד "קניון לב כרמיאל", קומפלקס

9

המורכב משלוש קומות מסחר וקומת משרדים, ומעליהן בתי מגורים. הבית נבנה בשנות

10

התשעים של המאה הקודמת על-ידי ויניק חברה לבנין בע"מ (להלן: ויניק). עד היום טרם

11

נרשם הבית בפנקס הבתים המשותפים.

12

2. בשעתה מכרה ויניק מקצת מן היחידות בקניון, והותירה את יתרתן בבעלותה. במערכת

13

ההסכמית שנחתמה בין ויניק לרוכשים הוסכם, כי כלל השטחים המשותפים בקניון הם בבעלות

14

ויניק. עוד הוסכם, כי חברה אחות של ויניק תנהל את הקניון.

15

3. בשנת 1999 נקלעה ויניק לקשיים, ולכן מונה לה כונס נכסים, שניהל את הקניון עד

16

לשנת 2012.

17

בשנת 2012 נמכרו, במסגרת הליכי כינוס הנכסים, כלל הזכויות של ויניק בקניון, לידי

18

המערערת 1. בתוך כך הועברה לה גם הזכות לנהל את הקניון. אחר כך העבירה חנית את

19

הזכות לניהול הקניון לחברת בית שלה, היא המערערת 2.



## בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

06 יולי 2015

עש"א 59087-03-15 חנית ניהול קניון כרמיאל בע"מ ואח' נ' נציגות הבית המשותף קניון לב כרמיאל ואח'

4. בעלי נכסים שונים בקניון, ובהם המשיבים, הביעו התנגדות להמשך ניהולו של הקניון (בחלק המסחרי שבו בלבד) על-ידי המערערת 2. לשם כך הם כינסו אסיפת דיירים, בה הוחלט לפי מבוקשם. אחר כך הוגשה תביעתם למפקח על הבתים המשותפים, על מנת להכיר בהם כנציגות הבית, ופועל יוצא מכך – להפסיק את ניהולו של הקניון באמצעות המערערת 2.
5. המערערות התגוננו מפני התביעה, והוסיפו על הגנתם בקשה לסילוק התביעה על הסף, משום שלמשיבים אין הרוב הדרוש לשם החלפתו של "מתחזק" כמשמעו בסעיף 71 לחוק המקרקעין, התשכ"ו-1969 (להלן חוק המקרקעין או החוק). המפקח הנכבד לא נענה לבקשה לסילוק על הסף, כי אם הורה על כינוסה של אסיפה כללית של הדיירים, שתבחר את נציגות הבית ותחליט אם ניהול הבית ימשיך ויתנהל בידי המערערת 2 אם לאו.
- והאסיפה אכן התכנסה, ובה הצביעו 72 בעלי הדירות לטובת סילוקה של המערערת 2 מניהול הקניון, כנגד דעתן החולקת של המערערות.
- פסק דינו של המפקח
6. המפקח הנכבד קיבל את התביעה, ככל שזו התייחסה למינויים של נציגות הבית והחברים בה, הכל לפי שהוחלט באותה אסיפה כללית. עניין זה איננו מענייננו עוד, משלא הועלה בידי המערערות בערעורן.
7. סוגיה שניה שנדרש לה המפקח הנכבד עניינה כוחם של בעלי הדירות להפסיק את ההתקשרות עם המערערת 2 כמתחזקת של הבית.
- לשם הכרעה בסוגיה קבע כב' המפקח, כי המערערת 1 אינה בבחינת "מתחזק" כמשמעו בחוק. למסקנה זו הוא בא מן הטעמים הבאים:
- הואיל ואת מעמדה של המערערת 2 ביססו המערערות על הסכמי המכר (בין ויניק לבין רוכשי הדירות בשעתם), בחן המפקח הנכבד את ההסכמים הללו והגיע למסקנה, כי תניה שנכללה בהם, לפיה הסכימו הרוכשים לכך שויניק תנהל את הבית, כמו גם המנגנון שנקבע שם להפסקת ההתקשרות עמה, היא בבחינת תנאי מקפח (ככל הנראה בחוזה אחיד), ולכן אין לה תוקף.
- ואף אם לא תיראה תנייה זו בבחינת תנאי מקפח, הרי שתקופת תוקפה נקבעה לחמש שנים, ואלו חלפו זה מכבר. ואף אם נניח, כך המפקח הנכבד, כי ההתקשרות נמשכה גם בתום חמש השנים בהסכמה שבהתנהגות מצד בעלי הדירות, הרי שבידי האחרונים לבטלה, משחלפו שנים רבות מאז תמו חמש השנים, ובלבד שלהפסקת ההתקשרות ימצא רוב של בעלי הדירות.



## בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

06 יולי 2015

עש"א 59087-03-15 חנית ניהול קניון כרמיאל בע"מ ואח' נ' נציגות הבית המשותף קניון לב כרמיאל ואח'

- 1 צעד נוסף הלך המפקח הנכבד וקבע, כי אף אם נאמר כי ויניק אחזה בזכות לנהל את  
2 הבית, ומכרה זכות זו (במסגרת הליכי הכינוס) למערערת 1, לא הוכח כיצד עברה הזכות למערערת  
3 2, מה גם שהעברה זו (שהיא בבחינת החלפתו של מתחזק) צריכה היתה אישור של בעלי הדירות,  
4 אישור שלא ניתן מעולם.
- 5 8. מכל אלה בא המפקח לכלל דיעה, כי בידי בעלי הדירות להחליט על הפסקת ההתקשרות  
6 עם מי מהמערערות, ובלבד שיימצא להחלטה רוב (של בעלי הדירות), ומשרוב שכזה נמצא, הרי  
7 שההתקשרות הופסקה כדין, כך המפקח.
- 8 9. אחר כך פנה המפקח לעסוק בשאלה, האם לבעלי הדירות עמד הרוב הדרוש בחוק על מנת  
9 לקבוע את זהותו של מתחזק חליפי, ומסקנתו – לאחר שבחן את היקף השטחים ברכוש המשותף  
10 המיוחסים לבעלי הדירות, מחד ולמערערות, מאידך – כי אין בידי המשיבים או המערערות כאחד  
11 שטח בהיקף מספיק, העשוי ליתן בידי מי מהם למנות מתחזק.
- 12 10. אחר קביעתו זו בא המפקח הנכבד לדון בשאלה, האם יש בידי נציגות הבית למנות ספק  
13 שירותים להחזקת הבית (להבדיל ממתחזק), ולשאלה זו הוא נתן תשובה חיובית. בהמשך לקביעה  
14 זו קבע כב' המפקח, כי החלטת בעלי הדירות באסיפתם הכללית נתקבלה ברוב הדרוש על מנת  
15 לשכור את שירותיו של ספק שירותי תחזוקה לבית.
- 16 11. סיכמו של פסק הדין קבע כב' המפקח את זהות חברי נציגות הבית, פסק כי נציגות זו  
17 רשאית להפסיק את ההתקשרות עם המערערות או מי מהן, וכי היא מוסמכת להתקשר עם חברת  
18 ניהול לשם קבלת שירותים.
- 19 12. בשולי הדברים אוסיף, כי המפקח נדרש לרכיבים אחרים של תביעת המשיבים, כגון הפרת  
20 חוזה המכר/הניהול בידי המערערות, העלאת דמי ניהול שלא כדין וכד', ודחה את עמדת המשיבים  
21 בסוגיות אלה. רכיבים אלה שבתביעת המשיבים, שנדחו בידי כב' המפקח, אינם עוד מענייננו  
22 בהליך הערעור.
- 23 סמכות עניינית
- 24 13. על פסק דין זה של כב' המפקח מלינות המערערות בערעורן שלפניי. בפתח הערעור הן  
25 טענו להעדרה של סמכות עניינית של המפקח לדון בהפסקת ההתקשרות עמן כ"מתחזק" של  
26 הבית, כמו גם במינויו או החלפתו. אקדים את המאוחר ואומר, כי טענה זו של המערערות קיבלתי.  
27 על כן לא מצאתי לעסוק בשלל קביעותיו האחרות של המפקח.



## בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

06 יולי 2015

עש"א 59087-03-15 חנית ניהול קניון כרמיאל בע"מ ואח' נ' נציגות הבית המשותף קניון לב כרמיאל ואח'

14. הטיעון שבא מפי המערערות מתחיל בסמכותו של המפקח, וזו נקבעה, בעיקרה, בסעיפים 72 ו-71 לחוק המקרקעין. סעיפי חוק אלו נתנו בידי המפקח סמכות לדון בעניינים מסוימים, שמינוי או החלפה של מתחזק אינם נמנים עליהם. כיוון שכך, והואיל ובידי המפקח אין כי אם סמכות שניתנה לו במפורש בחוק, אין בידו לדון במינויו או החלפתו של מתחזק, כך המערערות.
15. תשובה של ממש מפי המשיבים לטענה זו של המערערות לא שמעתי, לבד טרונייתם כי הטענה הועלתה לראשונה בהליך הערעור, וכיוון שכך יש בהעלאתה משום חוסר תום לב מצד המערערות, שכן זו לא הועלתה כי אם לאחר שנודעה למערערות תוצאת ההליך דלמטה.
16. ובכן ראשית אומר, כי מכיוון שעניין לנו בטענה בדבר העדרה של סמכות עניינית, יש בידי בעל דין להעלותה בכל עת. אכן, שימוש בזכות, גם דיונית, צריך שיעשה בתום לב, ואי-העלאתה של טענה בדבר סמכות עניינית לראשונה בהליך הערעור, משמע נוכח תוצאת ההליך בערכאה המבררת שלא נשא חן בעיני הטוען, יכול שיעלה כדי חוסר תום לב מצידו. אלא שעל מנת שזו תהא המסקנה, אין די בהצבעה על עצם העובדה כי הטענה הועלתה לראשונה בהליך הערעור, כי אם צריך הטוען להצביע על נסיבות נוספות, שיוליכו למסקנה בדבר חוסר תום לב שכזה. על תוספת נסיבתית שכזו לא הצביעו המשיבים, ונראה כי לבד מכך שהטענה לא הועלתה כי אם לאחר היוודע תוצאת ההליך דלמטה, לא בא מפיהם דבר. כשלעצמי לא יכולתי להשתכנע, כי הטענה נכבשה בכוונת מכוון, כאשר המערערות יושבות מנגד עד כי תתקבל הכרעה, ורק משידעו את תוצאת ההליך דלמטה, העלוה. נראה בעיניי, כי הן לא שתו ליבן לנושא כלל, ומשהגיעו לבית המשפט המחוזי, הועלתה הטענה. אינני רואה בהתנהגות זו משום התנהגות חסרת תום לב.
17. מכאן לגופה של סוגיית הסמכות העניינית:
- בעיקרה הוגדרה סמכותו של המפקח בסעיף 72 לחוק המקרקעין. הוראת חוק זו נתנה בידו להכריע בשניים: האחד – סכסוך בין בעלי הדירות בדבר זכויותיהם וחובותיהם לפי התקנון; והשני – סכסוך בין בעלי הדירות בדבר הסגת גבול על ידי בעל דירה, לדירה אחרת או לרכוש המשותף. לענייננו נוגע הראשון מבין השניים, משמע סכסוך בדבר זכויות וכו' לפי התקנון.
18. הסכסוך שהונח לפני המפקח שני ראשים לו: האחד – מינוי נציגות לבית המשותף, ובנושא זה אין המערערות חולקות על סמכות המפקח; והשני – החלפת ומינוי מתחזק, נושא שבו נחלקו בעלי הדין. השאלה בה עלינו להכריע הינה, האם נושא זה עשוי ליפול בגדריה של הכרעה בין בעלי דירות בדבר זכויותיהם וחובותיהם לפי התקנון.



## בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

06 יולי 2015

עש"א 59087-03-15 חנית ניהול קניון כרמיאל בע"מ ואח' נ' נציגות הבית המשותף קניון לב כרמיאל ואח'

19. הבית בו עסקינן לא נרשם כבית משותף. עם זאת החיל עליו המחוקק, בסעיף 77ב לחוק, הוראות שונות החלות על בית שנרשם, ובתוכן מצינו את הוראת סעיף 72 לחוק, המגדירה את סמכויות המפקח. סמכותו של המפקח, זו הרלוונטית לענייננו, הוגבלה כאמור להכרעה בסכסוך בין בעלי דירות בדבר זכויותיהם וחובותיהם שלפי התקנון. אלא שתקנון לבית שלא נרשם אין בנמצא, ומכאן תחולתו של התקנון המצוי, לפי מצוות סעיף 77ג לחוק, הקובע כי בית [שלא נרשם] יתנהל לפי התקנון המצוי.
- מן המקובץ אנו באים לכך, שסמכותו של המפקח, ככל הנוגע לענייננו, מתמצית בהכרעה בסכסוך בדבר זכויות וחובות לפי התקנון המצוי.
20. מכאן אנו מגיעים לליבתה של הסוגיה, והיא זו: האם סכסוך ביחס למינויו והחלפתו של מתחזק הוא בבחינת סכסוך בדבר זכויות וחובות לפי התקנון (המצוי). גדר הספק נעוצה בכך, שסוגיית מינויו והחלפתו של מתחזק לא נקבעה בתקנון המצוי, כי אם בסעיף 71 לחוק. לשם מתן מענה לשאלה זו ראוי להזכיר תחילה, כי בקביעת סמכותו של המפקח, על בית המשפט לפרש את סעיף 72 לחוק פירוש דווקני (ראו למשל ד"נ 20/73 שמע נ' סדובסקי פ"ד כ"ח(1), 730 (1974)). פירוש דווקני שיינתן לסעיף 72 מוליכני לכלל דיעה, כי מינויו או החלפתו של מתחזק איננו נתון לסמכותו של המפקח, באשר סוגיה זו לא מצאה ביטוי בתקנון המצוי. המחוקק נדרש לה באורח מפורש בגופו של החוק, משמע ס"ק 71(ב) הנ"ל, שם נקבעה הדרך למינוי והחלפה של המתחזק לאמור:
- "(1) בעלי הדירות רשאים לקבוע, בתקנון או בהחלטה אחרת שהתקבלה ברוב של בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, כי הניהול וההחזקה התקינה של הבית המשותף, כולם או רובם, יתבצעו על ידי מי שבעלי הדירות יתקשרו עמו למטרה כאמור (בחוק זה – מתחזק).
- (2) החלטה לענין התקשרות עם מתחזק מסוים או לעניין החלפתו תתקבל בידי בעלי הדירות שיותר ממחצית הרכוש המשותף צמוד לדירותיהם."
- הנה כי כן, הכלל – משמע האם ניהול הבית ייעשה בידי מתחזק אם לאו – יכול וייקבע בתקנון, או בהחלטה של בעלי הדירות. לאחר שנקבע הכלל, מינויו של מתחזק מסוים, או החלפתו של מתחזק קיים, ייעשה בהחלטה של בעלי הדירות.



## בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

06 יולי 2015

עש"א 59087-03-15 חנית ניהול קניון כרמיאל בע"מ ואח' נ' נציגות הבית המשותף קניון לב כרמיאל ואח'

21. מקום שהתקנון קובע את הכלל, לפיו ניהול הבית ייעשה על ידי מתחזק, נהיר כי תהא נתונה סמכות למפקח לדון בסכסוך הנוגע לאותו כלל. עם זאת שאלה היא, האם נתונה למפקח סמכות לדון במינויו או החלפתו של מתחזק, לאחר שהכלל נקבע בתקנון. שאלה זו אותיר בצריך עיון, שכן בענייננו אין בנמצא תקנון, כי אם זה "המצוי", ובו לא נקבע אותו כלל, משמע כלל לפיו ניהולו של הבית ייעשה על ידי מתחזק. משאין בנמצא תקנון, וממילא לא נקבע בו הכלל בדבר ניהול הבית על ידי מתחזק, הרי שאין עניין לנו בסכסוך בדבר זכויות וחובות לפי התקנון, ולכן לא נתונה למפקח סמכות לדון, בין בסכסוך הנוגע לקביעת הכלל בדבר ניהול הבית באמצעות מתחזק, ובין בשאלת החלפתו או מינויו של מתחזק מסוים.
22. למעלה מן הדרוש אציין, כי המפקח עסק ארוכות בבחינת תוכנם של הסכמי הרכישה (והניהול), שם נכללה הוראה בדבר ניהולו של הבית באמצעות ויניק, קבע כי ההסכם מכיל תנאי מקפח (כנראה בחוזה אחיד), בדק את משך תוקפו של התנאי והאם בתום תקופת התוקף רשאים בעלי הדירות להביאה לידי סיום, בהנחה שהניהול המשיך גם בתום התקופה ההסכמית, בהסכמה שבהתנהגות. אלא שכל הנושאים הללו הינם מחוץ לסמכותו של המפקח, כיוון שאין הם בבחינת סכסוך בין בעלי הדירות בדבר זכויותיהם או חובותיהם לפי התקנון. עניין לנו בסכסוך אזרחי קנייני-כלכלי רגיל, שאיננו נתון לסמכותו של המפקח, כי אם לבית משפט.
23. בטרם אסיים פרק זה אעיר הערה לטענתן של המערערות, לפיה המפקח חרג מסמכותו גם משום שהחלטתו עומדת בסתירה להחלטת בית המשפט המחוזי, שאישר את מכירת הזכויות של ויניק למערערת 1 במסגרת של הליכי כינוס, ובתוך זכויות אלה נמכרו למערערת 1 גם זכויות הניהול. ובכן טענה זו של המערערות אין בידי לקבל. גם אם זכויותיה של ויניק נמכרו למערערת 1, אין למערערת 1 יותר מאשר לויניק. ככל שנראה בזכויות אלה משום זכות לשמש מתחזק, הרי שס"ק 71(ב) לחוק נותן בידי בעלי הדירות לקבוע אחרת (בדרך שהותוותה שם). מלים אחרות, לא משום אישורו של המכר על ידי בית המשפט המחוזי נשללת סמכותו של המפקח לדון בהחלפת המתחזק.
- טיכום
24. פועל יוצא ממסקנותיי שלמעלה הנני מקבל את הערעור ומבטל את כלל ההוראות בפרק "התוצאה" שבפסק הדין של המפקח הנכבד, למעט אלו שבסעיפים 1 ו-5 (מינויה של נציגות לבית, וקביעת שיעור דמי הניהול, בהתאמה). הסמכות לדון בכל אלה לא נתונה, כמוסבר מעלה, בידי המפקח.



## בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

06 יולי 2015

עש"א 59087-03-15 חנית ניהול קניון כרמיאל בע"מ ואח' נ' נציגות הבית המשותף קניון  
לב כרמיאל ואח'

1 הואיל וכך הנני מורה על סילוקה של תביעת המשיבים מחמת העדר סמכות עניינית ככל  
2 הנוגע לנושאים המפורטים בסעיפים הנ"ל של פרק "התוצאה" שביטלתי.

3 25. אשר להוצאות בהליך שלפניי, כיוון שהטענה בדבר העדרה של סמכות עניינית עלתה  
4 לראשונה בערעור, לא מצאתי לזכות את המערערות בהוצאות.

5

6

7

ניתן היום, י"ט תמוז תשע"ה, 06 יולי 2015, בהעדר הצדדים.

8

ד"ר אברהם אברהם, נשיא

9

10

11

12

13

14

15