

**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו**

ה"פ 410-08 נציגות הבית- פרוייקט "לב העיר" נ' אוניל בניה בע"מ ואח'

**בפני כבוד השופט יהודה זפט – סגן נשיא  
המבקשת נציגות הבית- פרוייקט "לב העיר"**

נגד

**המשיבות 1. אוניל בניה בע"מ  
2. ניהול רובע לב העיר בע"מ**

מיני-רציו:

\* סעיף 6א(ג) לחוק המכר דירות, התשל"ג-1973 המגביל את תקופת ההתקשרות עם חברת ניהול ל-3 שנים, לא חל על הסכמים שנחתמו לפני תיקון הסעיף ב-10.7.02. הדין החל על הסכמים שנכרתו לפני תיקון הסעיף מגביל את תקופת הניהול לתקופה סבירה.

\* מקרקעין – בתים משותפים – ניהול הבית המשותף

\* מקרקעין – בתים משותפים – נציגות

משיבה 1 (להלן: אוניל) יזמה ובנתה בין הרחובות בלפור 8 ומזא"ה דירות, משרדים ושטחים ציבוריים שטרם נרשמו כבית משותף (להלן: המתחם). עד להגשת התובענה שיווקה אוניל כ-100 דירות והתקשרה עם הרוכשים בהסכמי מכר וניהול מכוחם ניהלה את המתחם. ביום 1.1.08 המחתה אוניל את זכותה לניהול המתחם למשיבה 2 (להלן: חברת הניהול). ביום 15.1.08 כונסה אסיפת דיירים בה הוחלט להפסיק את פעילותה של אוניל (להלן: ההחלטה). אוניל דחתה את דרישת המבקשת להפסקת פעילותה ומכאן ההליך. הדיון נסב אודות תוקפה ונפקותה של ההחלטה.

בימ"ש המחוזי קיבל את התביעה ופסק כי:

תקופת הסכם הניהול לא הוגבלה בזמן. סעיף 6א(ג) לחוק המכר דירות, התשל"ג-1973 (להלן: החוק) המגביל את תקופת ההתקשרות עם חברת ניהול ל-3 שנים, לא חל בענייננו מאחר שהסכמי המכר והניהול בענייננו נחתמו לפני שהסעיף תוקן ב-10.7.02. הסעיף חל על הסכמים שנכרתו לאחר מועד זה. לפי הדין החל על הסכמים שנכרתו לפני 10.7.02 הוגבלה תקופת הניהול לתקופה סבירה. בהתחשב באופי המתחם ובמגוון השירותים שהתחייבה אוניל לספק לדיירים, תוקפם של הסכמי הניהול במתחם יעמוד על 5 שנים מתחילת הניהול. לפי הראיות תקופת הניהול החלה ביום 1.1.05. נוכח האמור לעניין משך תקופת הניהול, נראה כי ביום 15.1.08 עמדו הסכמי הניהול בתוקפם.

אשר לשאלה האם לפי תנאי הסכמי הניהול רשאים היו דיירי המתחם לבטל את ההתקשרות עם אוניל, הסכם הניהול קובע כי החל מתום שנתיים לאחר מועד מסירת החזקה ברוב דירות הבית המשותף לרוכשיהן, יהיו רשאים רוכשי דירות אשר בבעלותם 2/3 חלקים מהרכוש המשותף הכללי בבית המשותף, להחליט על הפסקת ההתקשרות בחוזה, בהחלטה בכתב. אם יוחלט כאמור יפסיק תוקפו של הסכם זה תוך 90 יום מיום מסירת ההחלטה לחברת הניהול. מהראיות עולה כי ביום 15.1.08 טרם חלפו שנתיים

ממסירת החזקה ברוב דירות המתחם לרוכשיהן. לפיכך, במועד האמור טרם קמה לדיירים זכות להפסיק את ההתקשרות עם אוניל. לפיכך, אין ליתן להחלטה נפקות כלשהי ולכן אין צורך להידרש לאופן קבלתה. מאחר שאוניל החלה בניהול המתחם ביום 1.1.05, תוקפם של ההסכמים בינה לבין כל אחד מדיירי המתחם בקשר עם ניהול המתחם פג בחלוף 5 שנים מהמועד האמור, קרי ביום 31.12.09. לפיכך, לאור הוראות ההסכם, המשיבות יפסיקו בתוך 90 יום, את פעילותן כחברת ניהול וימסרו את ניהול מתקני המתחם למבקשת.

## פסק דין

### רקע

מבקשת 1 (להלן: "אוניל") יזמה ובנתה בין הרחובות בלפור 8 ומזא"ה מספר מבנים בהם כ – 168 דירות, משרדים ושטחים ציבוריים שטרם נרשמו כבית משותף (להלן: "המתחם").

עד להגשת התובענה שיווקה אוניל כ – 100 דירות והתקשרה עם הרוכשים בהסכמי מכר וניהול מכוחם ניהלה את המתחם. ביום 1.1.08 המחתה אוניל את זכותה לניהול המתחם למשיבה 2, שבשליטתה המלאה (להלן: "חברת הניהול").

ביום 15.1.08 כונסה אסיפת דיירים לדיון בהצעה להפסיק את פעילותה של אוניל כמנהלת המתחם. לטענת המבקשת (להלן: "נציגות הבית") באסיפה האמורה הוחלט להפסיק את פעילותה של אוניל. בסמוך לאחר קיום האסיפה פנתה נציגות הבית לאוניל ודרשה ממנה להפסיק את פעילותה ו/או פעילות חברת הניהול. דרישה זו נדחתה על ידי אוניל.

בתובענה שלפני עותרת נציגות הבית להורות לאוניל להפסיק את ניהול המתחם במישרין ו/או באמצעות חברת הניהול, ולמסור את ניהול המתחם לנציגות הבית. נציגות הבית עתרה לסעד נוסף בקשר עם ניהול הבית אולם בסיכומיה הודיעה כי היא מוותרת עליו (סעיפים 36 – 38), לפיכך איני רואה צורך לפרטו.

לחילופין, עותרת נציגות הבית להצהיר על בטלות סעיף 7.10 להסכמי הניהול שנכרתו בין אוניל לבין הדיירים (להלן: "הסכמי הניהול").

### טענות נציגות הבית

1. כמנהלת המתחם אמורה אוניל לדאוג לניהול המתחם לטובת כלל בעלי הדירות, בעוד כקבלן וכבעלת הדירות שטרם שוקו דואגת אוניל לאינטרסים הכלכליים שלה אף בניגוד

לטובת כלל בעלי הדירות במתחם. נוכח ניגוד עניינים זה, לא ייעדה אוניל את עצמה לנהל את המתחם בעת שניסחה את הסכמי הניהול. זאת ועוד. בהסכמי הניהול הוגדרה אוניל כ"מוכרת" ולא צוין שם חברת הניהול. ממילא על פי חוזי הניהול לא הייתה ואין אוניל זכאית לנהל את המתחם. כך הוא גם לגבי חברת הניהול שבשליטה מלאה של אוניל.

2. בהתאם להוראות סעיף 71 [לחוק המקרקעין](#), תשכ"ט – 1969 (להלן: "[חוק המקרקעין](#)"), התכנסה ביום 15.1.2008 אסיפת דיירים, והחליטה ברוב של 97% להפסיק את פעילותה של אוניל כחברת ניהול של המתחם. לפיכך, אפילו הייתה לאוניל זכות לניהול המתחם בוטלה זכות זו בהחלטת הדיירים כאמור.

3. סעיף 7.10 המחייב את הדיירים לשאת בחלק מעלויות הוצאות האחזקה והניהול של הדירות שטרם שוקו על ידי אוניל הינו תנאי מקפח בחוזה אחיד שיש לבטלו.

### טענות אוניל

1. בהסכמי המכר הוקנתה לאוניל זכות בלעדית לקבוע מי תהיה חברת הניהול. נוסח הסכמי הניהול, אשר נערכו עוד בטרם אוכלס המתחם, הינו נוסח מקובל, ולפיו זכותה של אוניל לנהל את המתחם או למנות חברת ניהול כפי שתמצא לנכון.

2. סעיף 14.1 להסכם הניהול קובע כי הדיירים רשאים להפסיק את הסכם הניהול בחלוף שנתיים ממשירת החזקה בלמעלה ממחצית הדירות לרוכשי הדירות וברוב של בעלי 2/3 מהשטח המשותף. ביום 15.1.2008 טרם חלפו שנתיים מהמועד בו הועברה החזקה בדירות למחצית רוכשי הדירות, ובמועד האמור לא היו רשאים הדיירים לקבל החלטה על הפסקת פעילותה של אוניל.

3. באסיפת הדיירים מיום 15.1.2008 נמנע מאוניל אשר החזיקה בבעלות 68 דירות, להשתתף בהצבעה. אם מביאים בחשבון צאת הצבעת אוניל נגד ההצעה, ההצעה להפסיק את פעילותה של אוניל לא זכתה לרוב הנדרש על פי סעיף 14.1 להסכמי הניהול ואו הוראות [חוק המקרקעין](#).

4. סעיף 7.10 להסכמי הניהול מחייב את בעלי הדירות המאוכלסות, הצורכים שירותי ניהול ואחזקה (הכרוכים בהפעלת בריכה, חדר כושר, מרתף יינות ומיזוג אויר) לשלם יותר מאוניל, שהיא בעלת דירות בהן אין דיירים הצורכים שירותי ניהול. הסדר זה תואם את הוראות סעיף 58 (א) [לחוק המקרקעין](#), המאפשר חלוקה של הוצאות הבית המשותף שלא על פי יחס שטחי הרצפה של הדירות והינו הסדר סביר שאין להתערב בו.

5. המחאת הזכות לניהול המתחם מאוניל לחברת הניהול נעשתה בהתאם להוראות סעיפים 2 ו- 10.1 להסכמי הניהול, והודעה על כך נמסרה לדיירים בסמוך. על פי ההסכמים שבין אוניל לבין הדיירים, רשאית הייתה אוניל לייסד חברת בת בבעלותה המלאה ולמסור לה את ניהול המתחם.
6. במסגרת הסדר זמני מיוחד ולפנים משורת הדין, נשאה אוניל בחלק מדמי האחזקה והניהול של המתחם בשנים 2005 ו- 2006, ובכל אותה תקופה לא טען מי מהדיירים נגד זכותה לנהל את המתחם. רק כאשר פג תוקפו של ההסדר הזמני המיוחד ואוניל התחילה לחייב את הדיירים בחלקם המלא בדמי האחזקה והניהול של המתחם (להלן: **"דמי הניהול"**), החלו חלק מהדיירים ששילמו ועד א דמי ניהול מופחתים, להעלות טענות נגד אוניל בניסיון להתחמק מחובתם לשלם את מלוא חלקם הראוי בדמי הניהול. דיירים אלה חייבים לאוניל כ- 90% מהחוב הכולל של הדיירים, העומד על 1,257,393 ₪ (מבלי להתחשב בדמי הניהול המלאים שהיה עליהם לשלם בתקופה בה חל ההסדר הזמני המיוחד), והם מסתתרים מאחורי "נציגות הבית" בניסיונם להתחמק מתשלום החוב שלגבייתו נקטה אוניל בהליכים משפטיים נגד חלק מהדיירים.

## דיון

1. לתובענה צורף הסכם ניהול (נספח א1) על חלקו מתנוססות חתימותיהם של בנימין ונורמה לוינבוק (להלן: **"לוינבוק"**) וחתימתה של אוניל. מכותרתו עולה שנכרת בין חברת הניהול לבין לוינבוק. הסכם הניהול הינו נספח ו להסכם מכר שנכרת בין אוניל לבין לוינבוק (נספח א2), בו הוגדרה "חברת הניהול": **"חברת \_\_\_\_\_ בע"מ ו/או כל אדם, חברה או גוף משפטי אחר זולתה כפי שהיא או המוכרת תקבע בכתב מעת לעת לפי שיקול דעתה, אשר תופקד על ניהול הבית המשותף ומתן השירותים, כמפורט בהסכם הניהול"**. נוסח דומה נקבע גם בהסדרים מאוחרים בהם צוין שמה של חבמ"ת ניהול נכסים ואחזקת מבנים בע"מ. מהגדרת חברת הניהול בהסכמי המכר, נראה כי ביחסים שבין אוניל (המוכרת) לבין כל אחד מהדיירים במתחם הוקנתה לאוניל זכות בלעדית לבחור **"כל"** חברה כחברת ניהול, וממילא רשאית הייתה לבחור בעצמה או בחברה בשליטתה לנהל את המתחם בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם הניהול.
2. החלטת אסיפת הדיירים על הפסקת פעילותה של אוניל התקבלה ביום 15.1.2008, כדי לברר את תוקפה ונפקותה של החלטה האמורה, יש לבחון שתי שאלות אלה:
- א. האם על פי הסכמי המכר ו/או הסכמי הניהול ו/או הדין רשאים היו הדיירים ו/או נציגות הבית לקבל החלטה להפסיק את פעילותה של אוניל.

ב. אם התשובה לשאלה הראשונה חיובית צריך יהיה לברר האם החלטת אסיפת הדיירים להפסיק את פעילותה של אוניל, התקבלה כדין.

3. בסעיף 13.1 להסכם הניהול לא צוין מועד בו יפוג תוקף ההסכם (המקום שיועד למילוי נותר ריק). לפיכך, נראה כי תקופת הסכם הניהול לא הוגבלה בזמן.

4. לטענת נציגות הבית, סעיף 6א (ג) [לחוק המכר \(דירות\)](#), התשל"ג – 1973 (להלן: "[חוק המכר דירות](#)") מגביל את תקופת ההתקשרות עם חברת ניהול ל – 3 שנים. לפיכך, אף אם הסכם הניהול לא הוגבל בזמן תוקפו פג בחלוף 3 שנים מתחילת ניהול המתחם על ידי אוניל.

ע נציגות הבית מוסיפה וטוענת כי עוד קודם לחקיקת סעיף 6א (ג) (2002) צמצמה הפסיקה תקופות ניהול שנקבעו בהסכמי ניהול, כך [בע"א 568/88 חברת בית יהונתן בע"מ נ' היועץ המשפטי לממשלה ואח', פ"ד מה \(2\) 385 \(להלן: "ע"א 568/88"\)](#) ובה"פ [\(ת"א\) 1764/00 אברגרין מור נכסים ואח' נ' פרויקט אורנים ואח' \(פורסם בנבו\) \(להלן: "ה"פ 1764/00"\)](#). ממילא, אפילו אין הוראות סעיף 6א (ג) [לחוק המכר דירות](#) חלות על הסכמי ניהול שנכרתו בין אוניל לבין מי מהדיירים קודם ליום 10.7.2002 (מועד התיקון לחוק המכר), יש לקבוע שתוקפם של הסכמים אלה, פג עוד קודם ליום 15.1.2008.

אוניל מלינה כי טענת נציגות הבית כאילו הסכמי הניהול אינם כוללים תקופת זמן קצובה לניהול הפרויקט וטענותיה ביחס לאמור בפסקי הדין [בע"א 568/88](#) ובה"פ 1764/00 ביחס לתקופת הניהול הסבירה, לא נטענו בתובענה אלא רק בסיכומים ויש לראות בהן ניסיון אסור להרחבת חזית. כן טוענת אוניל כי [בע"א 568/88](#) נקבע כי תקופת ניהול של 5 שנים הינה סבירה. לפיכך ומשניהול המתחם תחת הסכם הניהול החל רק ביום 1.1.2007, לאחר התקופה בה חל ההסדר המיוחד הזמני בו שילמו הדיירים רק חלק מדמי הניהול המלאים, אין הדיירים ו/או נציגות הבית רשאים לבטל את הסכמי הניהול, ובוודאי שלא היו רשאים לעשות כן ביום 15.1.2008.

5. בסעיף 42 לתובענה טענה נציגות הבית כי נוכח הוראות סעיף 6א (ג) [לחוק המכר](#), אין תוקף לתניה שנקבעה בסעיף 14.1 להסכמי הניהול ועל כן רשאים היו הדיירים להחליט על הפסקת פעילותה של אוניל. לפיכך, אני דוחה את הטענה של הרחבת חזית ככל שהיא מתייחסת לעניין המגבלה הקבועה בסעיף 6א (ג) [לחוק המכר](#).

6. סעיף 6א (ג) [לחוק המכר דירות](#), חוקק [בחוק המקרקעין](#) (תיקון מס' 24), התשס"ב-2002 (להלן: "התיקון לחוק"), וכך נקבע בו:

"תוקפה של תניה בחוזה ההתקשרות הראשון עם מתחזק לפי סעיף קטן (א) השוללת או המגבילה את הזכות של נציגות הבית המשותף או של בעלי הדירות להביא את החוזה לסיום, אין כוחו יפה לתקופה העולה על שלוש שנים מיום תחילת הניהול והחזקה על ידי המתחזק, אלא אם כן החליטו בעלי הדירות בבית המשותף, ברוב הקבוע בסעיף 71 (ב) (1) [לחוק המקרקעין](#), התשכ"ט – 1969, להאריך את תוקף חוזה ההתקשרות, בתום שלוש השנים האמורות לתקופה שתקבע על ידם."

סעיף 4 (ג) לתיקון לחוק (להלן: "הוראת התחולה"), קובע: "הוראות סעיף 6א (ג) [לחוק המכר](#) כנוסחו בסעיף 3 לחוק זה לא יחולו על חוזה התקשרות עם מתחזק שנכרת לפני תחילתו של חוק זה". התיקון לחוק פורסם ביום 10.7.2002 (ס"ח 1856 עמ' 474) ועל כן, סעיף 6א (ג) [לחוק המכר דירות](#) אינו חל על הסכמי ניהול שנכרתו קודם ליום 10.7.2002.

7. לטענת אוניל, הוראת התחולה לא קבעה הסדר ביחס לבית משותף לגביו חלק מהסכמי ניהול נכרתו לפני 10.7.2002 וחלק לאחר מכן. לפיכך ונוכח הסיכונים שנטל על עצמה אוניל תוך הסתמכות על המצב המשפטי שקדם לחקיקת סעיף 6א (ג) [לחוק המכר דירות](#), אין להחיל הוראה זו אף ביחס להסכמים שנכרתו לאחר ה- 10.7.2002.

נראה, כי אוניל נקלעה לטעות ביחס למשמעות הוראת סעיף 6א (ג) [לחוק המכר דירות](#). סעיף 6א (ב) מתייחס לחובה לכלול בחוזה מכר פרטים הנוגעים ל"מתחזק", והוראה זו יש להחיל על כל חוזה מכר שנכרת לאחר יום 10.7.2002. אולם סעיף 6א (ג) [לחוק המכר דירות](#) מתייחס רק ל"חוזה ההתקשרות הראשון עם המתחזק", כך גם הוראת התחולה. ממילא אין נפקא מינה למועד כריתת הסכמי הניהול האחרים באותו בית משותף.

הסכם המכר בין אוניל לבין לוינבוק נכרת ביום 27.12.1998 (נספח 2) ואפשר שנכרתו הסכמי מכר בין אוניל לבין רוכשי דירות במתחם עוד קודם לכן. לפיכך, אין להחיל על הסכמי הניהול שנכרתו בין אוניל לבין דיירי המתחם את המגבלה הקבועה בסעיף 6א (ג) [לחוק המכר דירות](#).

8. מהאמור בסעיף 13 לסיכומי אוניל, עולה כי לפי הדין החל על הסכמים שנכרתו לפני 10.7.2002 הוגבלה תקופת הניהול לתקופה סבירה. אוניל אף מאמצת את האמור בפסק הדין בע"א 568/88 (ע' 394), לפיו תקופת הניהול הסבירה היא 5 שנים מתחילת ניהול המתחם.

בהתחשב באופיו של המתחם ובמגוון השירותים שהתחייבה אוניל לספק לדיירי המתחם, נכון אני לקבל את טענת אוניל ולקבוע כי תוקפם של הסכמי הניהול במתחם יעמוד על חמש שנים מתחילת ניהול המתחם.

9. מתשובת אוניל עולה, כי כבר בשנת 2004 החלה לאכלס את המתחם (סעיף 167), ממילא נראה כי לכל המאוחר ביום 1.1.2005 החלה אוניל לנהל את המתחם.

לטענת אוניל, בחישוב תקופת הניהול אין למנות את התקופה בה הנהיגה הסדר זמני מיוחד (2005 – 2006), ועל כן יש להתחיל למנות את תקופת הניהול מיום 1.1.2007 (סעיף 31 לסיכומים).

קצב שיווק המתחם והפגיעה הכלכלית הכרוכה בשיווק חלקי של הדירות, הינו סיכון שאוניל נטלה על עצמה כיום. לפיכך וככל שנאלצה לקבוע הסדרים מיוחדים ביחס לתקופת השיווק אשר ככל הנראה טרם הסתיימה גם היום, על אוניל לשאת בתוצאות. לכך יש להוסיף, כי הדיירים רכשו דירות במתחם וקיבלו את החזקה בדירות בידיעה שהמתחם מנוהל על ידי אוניל. לפיכך, אני קובע כי אוניל החלה לנהל את המתחם ביום 1.1.2005.

10. משמצאתי שניהול המתחם על ידי אוניל החל ביום 1.1.2005 ונוכח האמור בסעיף 8 לעיל לעניין משך תקופת הניהול, נראה כי ביום 15.1.2008 עמדו הסכמי הניהול בתוקפם, ועל כן יש לדון בשאלה האם על פי תנאי הסכמי הניהול רשאים היו דיירי המתחם לבטל את ההתקשרות עם אוניל. בעניין זה עוסק סעיף 14.1 להסכם הניהול, הקובע:

**"סיום תקופת ההסכם בהחלטת דיירים"**

החל מתום שנתיים לאחר מועד מסירת החזקה ברוב דירות הבית המשותף לרוכשיהן, יהיו רשאים רוכשי דירות אשר בבעלותם 2/3 חלקים מהרכוש המשותף הכללי בבית המשותף (שאינו צמוד לדירות או לאגף כלשהו), להחליט על הפסקת ההתקשרות בחוזה זה, בהחלטה בכתב. אם יוחלט כאמור יפסיק תוקפו של הסכם זה תוך 90 יום מיום מסירת ההחלטה לחברת הניהול..."

מתשובת אוניל, עולה כי החזקה בדירה ה – 85 במתחם (D 51) נמסרה לזיק ומרגרט אמויאל ביום 27.6.07 (סעיף 53 לתצהירו של יעקב וטורי, המצהיר מטעם אוניל). ממילא נראה כי ביום 15.1.2008 טרם חלפו שנתיים ממסירת החזקה ברוב דירות

המתחם לרוכשיהן. לפיכך, במועד האמור טרם קמה לדיירים זכות להפסיק את ההתקשרות עם אוניל.

11. נוכח האמור עד כאן, נראה שביחסים שבין כל אחד מדיירי המתחם לבין אוניל לא היו הדיירים רשאים להפסיק ב15.1.08 את ההתקשרות עם אוניל וממילא אין ליתן להחלטת אסיפת הדיירים מיום 15.1.2008 נפקות כלשהי. משכך, איני רואה צורך להידרש לאופן קבלת ההחלטה האמורה.

12. נקבע באת כי אוניל החלה בניהול המתחם ביום 1.1.2005, לפיכך תוקפם של ההסכמים בין אוניל לבין כל אחד מדיירי המתחם בקשר עם ניהול המתחם פג בחלוף 5 שנים מהמועד האמור, קרי ביום 31.12.2009.

13. לאור מסקנתי כי תוקפם של הסכמי הניהול פג ביום 31.12.2009, איני רואה צורך לדון בתוקפו של סעיף 7.10 להסכמי הניהול.

#### סוף דבר

אני מורה למשיבות ו/או מי מטעמן להפסיק בתוך 90 יום, את פעילותן כחברת ניהול של מתחם הבניינים ברחוב בלפור 8 בתל אביב ולמסור את ניהול מתקני המתחם באופן מסודר לידי נציגות הבית – פרויקט "לב העיר".

התובענה הוגשה במועד לגביו נקבע שהסכמי הניהול היו בתוקף. לפיכך, אני מחייב את נציגות הבית לשלם למשיבות את הוצאות המשפט, ושכ"ט עו"ד בסך שלושים אלף ₪ בצירוף מע"מ כדין.

**מזכירות בית המשפט תמציא עותק מפסק הדין לבאי כח הצדדים**  
**ניתן היום, כ"ד אדר תש"ע, 10 מרץ 2010, בהעדר הצדדים.**

יהודה זפט – 54678313

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[הודעה למנויים על עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו - הקש כאן](#)