

בתים משותפים: על הצורך בשכלול הסדרת התכנון וניהול של

מתחמי מגורים

מאת

דורית גרפונקל*

בשנים האחרונות משנים מגדלי המגורים את הערים בישראל בקצב מהיר. שינוי זה צפוי להמשיך ולהתעצם, כאשר כבר כיום מצויים בצנרת התכנונית עוד מגדלים רבים, גבוהים משהכרנו. רבים ממגדלים אלו, צפויים להיות חלק ממתחמים החולקים רכוש משותף. בחלקם, אלו מתחמי מגורים, אך ביותר ויותר מקרים המדובר במתחמים מעורבי שימושים, מעורבי בעלויות – פרטיים-יחידים, מסחריים וציבוריים ואף מרובי חזקות בשימוש למגורים (בעלות פרטית/השכרה ארוכת טווח ואף דיור ציבורי).

ככלל, בהתאם לס' 59 לחוק המקרקעין התשכ"ט – 1969 (להלן: החוק), מוסדרים מבנים בעלי תשתיות ומתקנים משותפים כ"בתים משותפים המורכבים ממבנים או מאגפים". החוק קובע כי במקרים אלו, כלל בעלי הדירות אחראים על ניהול ותחזוקת הרכוש המשותף המתחמי. אם למבנים יש כניסות ומתקנים נפרדים, יכולים בעלי הדירות להחליט על הפרדת האחריות לניהול הרכוש הבנייני ביניהם. במקרים אלו, תיוותר אחריותם המשותפת לרכוש המשותף ולמתקנים שאינם ניתנים להפרדה. אך החוק אינו קובע כיצד ינוהל הרכוש המשותף המתחמי שאינו ניתן להפרדה ו/או מה יהיה היחס בין מנגנוני הניהול של המבנים השונים.

רשימה זו נועדה להציף את הצורך בהסדרה חדשה של בתים משותפים מורכבים, המעוררת מניה וביה את הצורך גם בהסדרת חברות ניהול ותחזוקה האמונות על ניהולם ותחזוקתם. אטען כי ההסדר הנוכחי של בתים משותפים מורכבים אינו מתאים ובוודאי שאינו אפקטיבי להתמודדות עם האתגרים המתעוררים בניהול ותחזוקת מתחמי המגורים המתוכננים כיום, וזאת משתי סיבות עיקריות. ראשית, תכנון מתחמים כיום אינו מאפשר, ברובו, הפרדה אפקטיבית של אחריות הניהול והתחזוקה בין המבנים. שנית, ישנם פערי כוחות ופערי מידע בין בעלי הדירות הנושאים באחריות הניהול והתחזוקה לבין הגורמים המתכננים מתחמים אלו (היזמים ומוסדות התכנון) והמנהלים אותם (חברות הניהול והתחזוקה). פערי כוחות אלו פועלים לרעת הבעלים.

השילוב של היעדר ידע ומודעות ושוק שאינו משוכלל, יחד עם העדר הסדרה מתאימה, מעצימים את אתגרי הניהול והתחזוקה של המתחמים הללו. במצב המשפטי הנוכחי, נותרים בעלי הדירות והדיירים לבדם במערכה, חסרי הגנה משפטית מספקת, והם צפויים להיות הראשונים שיפגעו –

*ד"ר דורית גרפונקל, עו"ד ומתכנתת ערים, עמיתת מחקר, החממה החברתית, הטכניון.

אזכור מוצע: דורית גרפונקל "בתים משותפים: על הצורך בשכלול התכנון וניהול של מתחמי מגורים" פורום עיוני משפט (תגובות משפט) מו 14.6.2022 <https://www.taulawreview.sites.tau.ac.il/dgarfunkel>

בין אם מהתדרדרות מצב תחזוקת המבנים והסכנות הגלומות בכך, לרכוש ולנפש, ובין אם מעלויות התחזוקה ההולכות וגדלות.

מתחם גינדי TLV: האם ניתן להפריד ניהול מתחמים בין מספר חברות ניהול?

אתגרי הניהול של מתחמי מגורים עלו לאחרונה לכותרות בהקשר של ניהול שני מגדלי המגורים שהוקמו במתחם השוק הסיטונאי (גינדי) בתל אביב.¹ טרם הדיון המשפטי, אציג בקצרה מקרה זה כדוגמא למתחמים רבים נוספים המתוכננים ונבנים כיום ברחבי הארץ, בין אם בבנייה חדשה ובין אם בהתחדשות עירונית. חשוב להדגיש כי מדובר בדוגמא בלבד למגמות התכנון הנוכחיות ולבעיות שהן מעוררות.

מתחם גינדי כולל מספר בנייני מגורים לצד ארבעה מגדלים בני למעלה מ-40 קומות ובהם כ-400 יחידות דיור כל אחד. שניים מהמגדלים עודם בבנייה. שני צמדי המגדלים תוכננו ושוקו כך שיחלקו מערכות ושטחים משותפים לרווחת הדיירים, לצד חניון תת-קרקעי משותף.² כלל מבני המגורים במתחם מקיפים גינה ובה מדשאות ומתקני משחקים לשימוש הציבור הרחב; גני ילדים עירוניים; בית ספר יסודי; מסעדות, קניון (גינדי TLV) הכולל קאנטרי וחניון תת-קרקעי לדיירים ולציבור.

המתחם הוקם על חורבות השוק הסיטונאי, בין הרחובות החשמונאים, קרליבך ודרך בגין. עם התעצמות פיתוח תל אביב מזרחה, הפך מיקומו של המתחם למרכזי ביותר, כאשר מצידו המערבי הוא סמוך לרחוב אבן גבירול, לסינמטק, הבימה ושדרות רוטשילד. בעוד שרבים מדיירי המתחם שבעי רצון מהמגורים במתחם, כבר התעוררו בו לא מעט בעיות וסכסוכים הנוגעים בשאלות יסוד של תכנון. סוגייה מרכזית אחת, היא חלוקת האחריות לתחזוקת השטח הפרטי הפתוח (שפי"פ) שבלב המתחם ומימונה בין בעלי הדירות לבין הרשות המקומית.³ אך בעוד שבעייתיות השפי"פ כבר החלה זוכה להתייחסות בספרות, בפסיקה ובשיח הציבורי, עניינה של רשימה זו בסוגיה שכמעט ולא זכתה להתייחסות עד כה: ניהול ותחזוקת מתחמים.

דוגמא למורכבות המשפטית בניהול מתחמים הנובעת ממגמות התכנון הנוכחיות, התעוררה בסכסוך שהגיע לאחרונה לערכאות משפטיות. סכסוך זה נוגע לניהול צמד המגדלים שכבר אוכלסו במתחם גינדי, ולשאלת אפשרות הפרדתם ומינוי חברת ניהול נפרדת לכל מגדל.⁴ נציגות הדיירים במגדל 1, מבקשת להיפרד מחברת הניהול המשותפת האמונה כיום על ניהול ותחזוקת מגדלים 1 ו-2 יחד, ולהתקשר עם חברה נפרדת לניהול מגדל 1 בלבד. עיקר הטענות של נציגות מגדל 1 מתייחסות לחוסר שביעות רצונם מתפקוד חברת הניהול ושירותיה, בפרט נוכח המחיר הנגבה עבור שירותים אלו, שלטענת הנציגות אינם מסופקים כהלכה. טענות הנציגות התעוררו בעיקר עקב דרישת חברת

¹ ארי ליבסקר "בית ספר לחיים בגובה" כלכליסט (28.4.2022) <https://newmedia.calcalist.co.il/magazine-28-04-22/m01.html>

² "חווית המגורים", תוכן שיווקי, גינדי TLV <https://gindi.com/experience>
³ ראו למשל: גיא נרדי "פשרה בפרויקט גינדי: TLV עיריית ת"א תטפח את הגינה, הדיירים ישלמו כלכליסט (16.3.2022) <https://www.calcalist.co.il/real-estate/article/rj1tscb5> עוד ראו: עמית פרץ וניר מועלם "שטחים פרטיים פתוחים בערים - תמונת מצב ניתוח המדיניות התכנונית בנושא שפי"פ בהתבסס על תכניות מיתאר עירוניות", **מקרקעין** 2/ז (2018); שירה לובודה ליכטנבאום וגלעד רוזן "טרגדיית השפי"פ: אסטרטגיות מוניציפליות לניהול שטחים פתוחים משותפים באזורי מגורים" **מחקרי פלורסהיימר** (2018) https://fips.huji.ac.il/sites/default/files/floersheimer/files/rosen_lichtenbaum.pdf

⁴ עש"א (מחוזי ת"א) 18935-02-22 **יקיר ניהול מגדלי טי.א.וי. בע"מ נ' דוביק נייסנהאוז**, (נבו 7.3.2022) (להלן: עניין גינדי). החלטה קודמת של המפקחת במחלוקת בין נציגות מגדל 1 לחברת הניהול לא פורסמה.

הניהול מהעת האחרונה להעלות מחיר זה. חברת הניהול המשותפת לעומת זאת, מתנגדת להפרדת הניהול בין שני המגדלים.

בית המשפט קבע כי על המפקחת על רישום המקרקעין להמשיך ולדון במחלוקת בין הצדדים ולהכריע בשאלת הקשר בין שני המגדלים. כלומר, האם שניהם יחד מהווים בית משותף אחד או שמא ניתן לראות בהם שני אגפים הניתנים להפרדה; ואם ניתן להפרידם, מה יהיו ההשלכות של הפרדה זו על צדדים שלישיים (כגון בעלי הדירות בבית השכן) ועל תחזוקת המערכות המשותפות.

התשתית הנורמטיבית

חוק המקרקעין מסדיר בתים משותפים באופן המאפשר בעלות פרטית ביחידות דיור פרטיות לצד בעלות משותפת עם כלל בעלי הדירות, ברכוש משותף. עוד קובע החוק מנגנון לניהול שותפות זו לשם הבטחת הניהול והתחזוקה התקינה של רכוש זה באמצעות אסיפת בעלי הדירות, הנציגות מטעמם ותקנון הבית המשותף.

לפני כשני עשורים, נוספה בס' 71(ב) לחוק אפשרותם של בעלי דירות בבית משותף להתקשר עם "מתחזק" (היינו חברת ניהול ותחזוקה) לניהול הבית המשותף. החוק כמעט ואינו מתייחס להשתלבות המתחזק בבית המשותף ולמערך החובות והזכויות שבין המתחזק, בעלי הדירות והנציגות מטעמם. המחוקק גם אינו מתייחס להשתלבות המתחזק (או מספר מתחזקים) בניהול בתים משותפים מורכבים. כיום, ישנם לא מעט מתחמים בהם מספר בניינים כאשר לכל אחד מהם נציגות ומתחזק משל עצמו, הנדרשים לשתף פעולה לניהול ותחזוקת הרכוש המשותף המתחמי.

על אף שלמתחזק מטבעו אינטרסים משל עצמו, החוק אינו קובע כל דרישה לרישוי, רישום או הכשרה של המבקשים לעסוק בניהול ותחזוקת בתים משותפים, וזאת בשונה ממקצועות נדל"ן אחרים כגון תיווך, שמאות או קבלנות. החוק גם כמעט ואינו מסדיר מנגנונים ייעודיים כלשהם לפיקוח ובקרה על עבודת המתחזק.

ניתן היה לחשוב כי ההסדר המשפטי הקיים מעלה את יעילות הניהול ותורם לצמצום עלויות. ראשית, הוא מתיר לבעלי הדירות גמישות בקביעת ההסדרים הרצויים להם בהתקשרות עם חברות הניהול; ושנית, אין בו כדי להגדיל את הנטל המוטל על חברות אלו, אשר יכול להתגלגל אל בעלי הדירות ולהעלות את דמי הניהול והתחזוקה.⁵ אך מיום ליום הולך ומתחוור כי ההפך הוא הנכון. במצב הנוכחי קיים פער ניכר בין האחריות המוטלת על חברות אלו לרכוש, לגוף ולמשאבים, לבין העדר כלים משפטיים להבטחת מימושה של אחריות זו, לטובת בעלי הדירות ולהבטחת האינטרס הציבורי.

Comparative A : Tenure Condominium in Towers Residential of Maintenance The, Rachele ,Alterman ⁵ PRACTICE AND POWER, LAW : HOUSING MULTI-OWNED in ,*Florida and Israel – Extremes Two of Analysis* (ed Aldershot .Dupuis .A and Dixon .J ,Blandly .S) 73 (2010).

האתגר המרכזי בניהול ותחזוקת מתחמים: חוסר יכולת הפרדה אפקטיבי בין המבנים

הספרות המשפטית אודות אתגרי ניהול בתים משותפים, עוסקת בעיקרה בבעיית הפעולה המשותפת, כלומר יכולתם של בעלי הדירות לקבל החלטות אופטימאליות יחד לטובת הבית המשותף.⁶ בעיה זו מועצמת מטבעה במתחמי מגורים, כאשר מספר בעלי הדירות עולה ועמו גם עלויות העסקה (transaction costs) הכרוכות בקבלת החלטות. הפרדת הניהול והתחזוקה של אגפים המהווים חלק מבית מורכב, נועדה על כן לצמצם את "יחידות ההחלטה" ואת התלות בין בעלי הדירות.

אך בפועל, ככל שמגוון בעלי הדירות והאינטרסים במתחם עולה, הקושי בקבלת החלטות לטובת המתחם גובר. קושי ארגוני זה מתעצם במתחמים המתוכננים ונבנים כיום, עקב מורכבותם התפקודית-תפעולית-תחזוקתית. מאחר ומדובר במתחמים הכוללים בעיקרם מבנים גבוהים, אלו מראש מחייבים תחזוקה מקצועית שוטפת של המערכות המצויות בכל בניין ובניין. במתחמי מגורים, לצד היבטים תחזוקתיים כגון ניקיון או מערכות נפרדות שיכול ועל פניו מאפשרות הפרדה ניהולית, ישנם לרוב גם שטחים ומערכות שאינם ניתנים להפרדה. דוגמא נפוצה היא חניון תת-קרקעי המשותף למספר בניינים. דוגמא אחרת היא מאגר מים או דחסנית אשפה שהוצבו בבניין אחד אך נועדו לשמש מספר מבנים יחד, כאשר למעשה ניתן היה להתקין מאגר או דחסנית נפרדים לכל בניין ובניין.

במקרה של החניון, גם אם לעיתים נראה כי ניתן לייצר הפרדה, בפועל התמונה מורכבת יותר, שכן מעבר לשטחי החניה המשותפים, לא אחת גם דרכי המילוט מהחניון למפלס הקרקע במקרה חירום (כגון אש, עשן או הצפה) מיועדים לשמש את כלל המשתמשים בחניון, ללא הפרדה בין בניינים או שימושים.⁷ לפיכך, גם אם לכאורה ניתן להפריד חוזית את אחריות ניהול ותחזוקת החניון מהסכמי ניהול בניינים, הרי שמבחינה תפקודית עולה קושי בהפרדת הניהול והתחזוקה המתחמיים – כיצד יכול בעל דירה בבניין אחד (ו/או חברת הביטוח שלו) להסתמך על חברת ניהול של בניין אחר להבטחת תחזוקת המערכות או השטחים המיועדים לשמש גם אותו?⁸ וממילא, ההסדר המשפטי הקבוע בסי' 59 לחוק שותק בכל הקשור לאופן ניהול רכוש מתחמי המורג מהרכוש המשותף הבנייני, ואינו מאפשר למשל את הסדרת הרכוש המשותף המתחמי כמושא נפרד לניהול ותחזוקה על כל הכרוך בכך (מבחינת תקנון, נציגות, חברת ניהול, השתתפות בהוצאות) כפי שקיים למשל בחקיקה במספר מדינות אחרות.

אתגר נוסף ביצירת ההפרדה הוא חוזי. לא אחת קושר היזם בין מספר מבנים במתחם בהתחייבויותיו החוזיות לבעלי הדירות, בין אם בחוזה המכר ובין אם בתקנון הבית המשותף המנוסח על ידו. בעניין גינדי למשל, הובטח לבעלי הדירות במגדל 1 שיוכלו להשתמש בחדר הכושר המצוי במגדל 2 כחלק מהרכוש המשותף שלהם.

⁶ על בעיית הפעולה המשותפת בניהול בתים משותפים ראו למשל: חנוך דגן "פרשנות בדיני קניין, הבית המשותף ובעיית הפעולה המשותפת" עיוני משפט כ(1) 45 (1996).

⁷ שיחה עם איתן פרץ, מומחה מערכות אלקטרומכאניות (19.5.2022).

⁸ שם.

העדר הסדרה מתאימה בשלב התכנון: היזם קובע – בעלי הדירות יישאו בתוצאות

מבחינה תפקודית, השאלה אם ניתן להפריד את הניהול והתחזוקה של מבנים קשורים, הינה בעיקרה שאלה עובדתית, הנקבעת למעשה על ידי היזם כבר בשלב התכנון; עוד קודם להקמת הבית המשותף ואכלוסו. במצב המשפטי הקיים, ליזמים חופש פעולה נרחב בתכנון מערכות המתחם ושטחיו המשותפים. בעת הזו, הרצון לצמצם את עלויות רכישת המערכות והתקנתן לרוב מהווה שיקול מכריע, ואילו שיקולי הניהול והתחזוקה העתידיים כמעט ואינם נלקחים בחשבון.

לפיכך, על מנת להכריע בשאלת האפשרות להפרדת המבנים יש לבחון את כוונות היזם וייעצו בשלב התכנון בנוגע לכל אחת מהמערכות הנדרשות לבניין: האם אותה המערכת תוכננה לשרת מספר מבנים? או שנועדה להוות חלק מהרכוש המשותף המתחמי? כיצד מתייחסות תכניות הבטיחות של המתחם לתלות בין המבנים? מה הוראות הפעלת ותחזוקת המערכות שקבע היזם בתיק המתקן? האם הן מתייחסות לכל בניין בנפרד או לכלל הבניינים/המתחם יחד?⁹

הקושי הוא שבעת תכנון מתחמים, אין כמעט כל בקרה לבחינת היחס שבין עלויות ההקמה לבין עלויות הניהול והתחזוקה לאורך חיי הבניינים המוצעים (הערכת עלויות לפי Life Cycle Cost Analysis). זאת, משום שבשלב זה בעלי הזכויות העתידיים שידרשו לשאת בתוצאות (ובעלויות) הנגזרות מהחלטות היזמים כלל אינם חלק מההליך.¹⁰

במצב המשפטי הנוכחי, החוק והתקינה הקיימים אינם מסדירים תכנון בראיית צרכי הניהול והתחזוקה העתידיים. לפיכך, יכולתם של מוסדות התכנון ליתן את הדעת על סוגיות אלו כבר בשלב תכנון המתחמים מוגבלת. יתרה מכך, שלב התכנון מטבעו אינו מכוון לעיסוק ברזולוציות הקשורות להקמת מערכות המבנים. הקושי הוא, שגם בעת רישוי הבנייה, אין חובה סטטוטורית לבחינת תכניות ההיתר בראי משמעויות התפעול, הניהול והתחזוקה העתידיים של המתחם. עם כל אלו יצטרכו בעלי הדירות להתמודד לבדם.

העדר הסדרה מתאימה לניהול המתחמים: הקשר בין תחזוקה, ניהול פיננסי, חברות ניהול וזכויות בעלי הדירות

בדומה לשלב התכנון, החוק גם אינו נותן מענה מתאים לצרכי ניהול המתחמים לאורך זמן. שכן, מאחורי ההיבט העובדתי-טכני כביכול של שאלת ההפרדה בין מבנים או אגפים, מסתתרות שאלות מהותיות הנוגעות לאחריות הניהול והתחזוקה, למנגנונים האופטימאליים לניהול מתחמים אלו ולעלויות שיגזרו מכך – בהן יידרשו בעלי הדירות לשאת. שאלות אלו מתעצמות בהעדר כל הסדרה או פיקוח על חברות הניהול ומקצועיותן.

כך למשל בעניין גינדי, בעוד שהחלטת בית המשפט שהוזכרה לעיל עוסקת בעיקרה בשאלת האפשרות להפרדת ניהולם של שני המגדלים, הרי שקצפה של נציגות מגדל 1 התעורר בעיקרו נוכח

⁹ ראו לעיל ה"ש 7.

¹⁰ בעיה נוספת היא העדר חובה (למשל בחוק המכר) על יזמים או קבלנים לספק מידע ברור, נגיש ועדכני אודות תכנון המערכות לדיירים. לא אחת, לאחר האכלוס, אין בידי הנציגות או חברות הניהול תמונה ברורה של פריסת המערכות עליהן הם מופקדים. ת"י 1525 חלק 4 "ניהול תחזוקת בניינים: מסמכי עדות" (22.3.2004), העוסק בסוגיה זו ומגדיר את "מסמכי העדות" הנדרשים, כתנאי בסיסי, לתחזוקת מבנים, אינו מחייב. להרחבה: דורית גרפונקל "תכנון תחזוקה תחילה: חשיבות ההיערכות לניהול ותחזוקת מגדלי מגורים בתכניות" **מקרקעין** יח/ 2 (2019)

דרישת חברת הניהול המשותפת להעלאת דמי הניהול. מעבר להיעדר תחזוקה תקינה לדברי הנציגות של מגדל 1, עולה גם השאלה – אם תחזוקת המגדל וסביבתו אינה מבוצעת כנדרש, מה השימוש שנעשה בפועל בדמי הניהול ומדוע יש להעלותם?

טענה כספית זו, בצורות שונות, היא הבסיס למחלוקות רבות המתעוררות כיום בבתים משותפים, והיא מבטאת קושי ממשי של הנציגות בפיקוח ובקרה על שירותי הניהול הניתנים לה ובעיקר על השימוש שנעשה בכספי בעלי הדירות. שכן, מעבר לפערי המידע הנוגעים להיבטים הטכניים-הנדסיים של תחזוקת מערכות המבנה, ישנם גם פערי מידע באשר לניהול התקציבי של המגדלים, המגיע לכדי מיליוני שקלים בשנה. ככל ומורכבות מנגנוני ניהול המתחמים עולה, היכולת של בעלי הדירות לפקח, לבקר ולעקוב באופן אפקטיבי אחר ניהול כספיהם פוחת. בהיעדר בקרה ניהולית, חופש הפעולה של חברות הניהול עולה ואיתו החשש מפני ניגודי עניינים. בעיה זו מועצמת במקרים של מספר נציגויות ומספר חברות ניהול המעלות את עלויות העסקה לתיאום והסדרה ביניהן, ומייצרות ביזור נוסף וחששות לניגודי עניינים לרעת בעלי הדירות. מאידך גיסא, ספק אם חיוב בעלי דירות בבניין אחד להיוותר כבולים לחברת ניהול בה הם אינם מעוניינים ישפר את מצבם או יבטיח ניהול יעיל ואפקטיבי.

הקושי של נציגות הבית המשותף בפיקוח על חברות הניהול אינו מקרי. הוא נובע מפערי הכוחות והמידע המובנים במערך היחסים שבין הנציגות (ובעלי הדירות בכלל) וחברות הניהול. פערים אלו מזכירים את "בעיית הנציג" המהווה אתגר מרכזי בניהול תאגידים נוכח ההפרדה ופערי המידע בין בעלי המניות בחברה לבין הדרג הניהולי (השכיר) האמון על ניהולה.¹¹ אך בעיית הנציג טרם הוכרה על ידי המחוקק הישראלי בהקשר של ניהול בתים משותפים.¹² לפיכך, לבעלי דירות בבתים משותפים לא עומדות הגנות דומות לאלו הניתנות למשל לבעלי מניות בחברה להבטחת ממשל תאגידי תקין ואפקטיבי ולהבטחת זכויותיהם בתנאים של פערי מידע ופערי כוחות, כגון חובות שקיפות, דיווח, העדר ניגוד עניינים, זהירות ונאמנות. בהעדר אמצעים משפטיים אלוך החשדנות וחוסר האמון בין בעלי הדירות לחברות הניהול גוברים והמשאבים הנדרשים לפיקוח וליצירת אמון עולים.

סיכום

תגובת זו עוסקת בפער שבין ההסדר המשפטי הקבוע בחוק המקרקעין לניהול לבין אתגרי הניהול החדשים שמייצרים דפוסי הבניה העכשוויים.

המקרה של גינדי, כמו מקרים רבים אחרים, מדגים ראשית, את הקשר הבלתי ניתן להפרדה בין שלב התכנון לבין צרכי ועלויות התפעול, הניהול והתחזוקה של המתחמים העתידיים. לפיכך, יש להערך כבר בשלב התכנון על מנת לאפשר הפרדה אפקטיבית בין ניהול ותחזוקת מבנים קשורים.

¹¹ Michael C. Jensen and William H. Meckling (1976), *Theory of the Firm: Managerial Behavior, Agency Costs and Ownership Structure*, 3 J. OF FINANCIAL ECO. 305 (1976).

¹² פערי הכוחות בין בעלי הדירות ושחקנים אחרים ובעיקר יזמים וחברות ניהול הוכרו בעבר בפסיקה. על חוזים בין בעלי דירות לחברות ניהול כחוזים אחידים ראו למשל: ה"פ (ת"א) 1834-09 אדווייס אלקטרוניקה ואח' נ' חב' מפעלי לוקי ואח' (נבו 31.12.2019); תא"מ (שלום ת"א) 11524-09-11 יהודה רסלר נ' מגדלי אלרוב - ניהול והפעלה בע"מ (נבו 14.4.2013).

שנית, מדגים מקרה זה את הצורך בשכלול מנגנוני הניהול של בתים משותפים ומערך היחסים בין בעלי דירות, נציגויות וחברות הניהול, ובפרט במקרה של מתחמים, בהם מעבר למורכבות של ניהול המבנה הבודד, נדרשים מספר מנגנוני ניהול לפעול יחד.