



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
נצרת-שלוחת עכו

מס' תיק: 8/111/2020

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

בפני כבוד המפקח על רישום המקרקעין  
יובל וסרקרוג

התובעת:

שובל גרופ בע"מ  
באמצעות ב"כ עו"ד כהן שאול  
דרך העצמאות 57 ת.ד 425, חיפה 31003

נגד

הנתבעים:

1. נציגות הבית המשותף- המגינים 32 חיפה
2. בירגר דניאל
3. המגינים מ.ב 32 בע"מ  
באמצעות ב"כ עו"ד שירלי גדעון  
רח' המגינים 32 חיפה

**פסק דין**

לפניי בקשה לסילוק התביעה על הסף בהעדר סמכות עניינית, וזאת בטענה כי התובעת איננה "מתחזק" כהגדרתו בחוק המקרקעין.

כפי שיפורט להלן יש לקבל את הבקשה.

1. התובעת טוענת כי יש לראות בה "מתחזק" של הבניין כהגדרתו של מונח זה בחוק המקרקעין, וזאת לאחר שהנתבעים (נציגות הבית, יו"ר הנציגות ובעלת נכסים – הנתבעת מס' 3) הזמינו אותה לספק שירותי אחזקה וניקיון לבניין.

לטענתה, סיכמה עם הנתבע מס' 2, יו"ר הנציגות, את תנאי הסכם הניהול, לפיו התובעת תקבל החזר מלא של הוצאותיה עבור אחזקת הבניין, בתוספת 15% מסך ההוצאות. יצוין כי התובעת לא צירפה הסכם שנחתם עם הנתבעים או חלקם (לא ברור אם הסכם כזה נחתם, אך אפילו נחתם אין בו כדי לשנות את התוצאה אליה הגעתי בשאלת הסמכות, כפי שיפורט להלן).

2. התובעת טוענת כי בעקבות הזמנת השירותים, הוציאה על חשבונה הוצאות שונות בגינן היא מבקשת כיום החזר מהנתבעים, ובכלל זה, הוצאות עבור הסכם התקשרות עם חברת ניקיון של הבניין, הסכם אחזקה עם חברת העוסקת במערך כיבוי האש והוצאות ביטוח. התובעת הוסיפה וציינה כי אף העמידה מטעמה מנהל לבניין שיטפל בנושאי התחזוקה.

בשל כך ביקשה לחייב את הנתבעים, נציגות הבית, ומי שפעל בשמה, בהוצאות שהוציאה לתחזוקת הרכוש המשותף ובסכומים המגיעים לה עבור שירותי הניהול, בסכום מצטבר של 83,442 ש"ח.

התובעת טוענת כי לאחר שמילאה את התחייבויותיה, ביקשה מהנתבעים החזר עבור הוצאותיה אך הנתבעים התנערו מאחריות וסירבו לשלם לה את התמורה, למעט סכום של כ-49,000 ש"ח.

כללי – שאלת הסמכות



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
נצרת-שלוחת עכו

מס' תיק: 8/111/2020

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

3. בית המשפט העליון קבע ברע"א 6394/15 נציגות הבית המשותף קניון לב כרמיאל נ' חנית ניהול קניון כרמיאל בע"מ, (פורסם בנבו) להלן "הלכת קניון כרמיאל", כי שאלת סמכותו העניינית של המפקח תוכרע בשני שלבים.

א. **זהות הצדדים** - בשלב ראשון, על המפקח לבחון האם בסמכותו להכריע בסכסוך בשים לב לזהות הצדדים שבפניו – על המפקח להקדים ולבחון האם הצדדים עונים להגדרה של "בעל דירה", "נציגות הבית" או "מתחזק", וזאת בהתאם לסעיף 73 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969, (להלן: "החוק").

ב. **מהות הסכסוך** - בשלב שני, על המפקח לבחון את מהות הסכסוך, היינו האם עסקינן בעילת תביעה ובסוגי הסכסוכים שהמפקח מוסמך לדון בהם כמפורט בסעיף 72 לחוק.

יובהר כי ככל שימצא שהמבחן הראשון (זהות הצדדים) אינו מתקיים אין צורך להמשיך ולבחון את שאלת מהות הסכסוך.

שלב א' – זהות הצדדים

4. הנתבעים טענו, כי התובעת אינה עונה להגדרת "מתחזק" כמשמעותו בסעיף 71(ב) לחוק המקרקעין, שכן לא התקבלה החלטה של רוב בעלי הדירות בנוגע למינוי התובעת כמתחזק, כפי שנדרש בחוק, וגם לא קיימת הוראה בתקנון המוסכם המאפשרת את מינוי התובעת כ"מתחזק", בפרט שהבית טרם נרשם כבית משותף.

באשר לשני המסלולים למינוי מתחזק אלה קבועים בסעיף 71(ב)(1) לחוק המקרקעין כדלקמן:

**"בעלי הדירות רשאים לקבוע, בתקנון או בהחלטה שהתקבלה ברוב של בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, כי הניהול וההחזקה התקינה של הרכוש המשותף, כולם או רובם, יתבצעו על ידי מי שבעלי הדירות יתקשרו עמו למטרה כאמור (בחוק זה – מתחזק)."**

5. אלא שבעניין זה צודקת התובעת, כי הפסיקה קבעה כי ישנם שלושה מסלולים למינוי של מתחזק לבית משותף, כך שמלבד שתי הדרכים עליהן הצביעה הנתבעת (החלטת רוב בעלי דירות והוראה בתקנון המוסכם) כמפורט בחוק המקרקעין (סעיף 71(ב)), קיים מסלול נוסף והוא **חתימה על חוזים פרטניים בין בעלי הדירות לבין המתחזק**. מסלול זה מבוסס גם על הוראות סעיף 6א לחוק המכר (דירות) התשל"ג 1973.

כך גם קבע בית המשפט העליון בפרשת קניון לב כרמיאל:  
**"נובע מכאן כי המפקח מוסמך לדון בסכסוכים שעניינם חובת השתתפות בהוצאות הנובעות מהתקשרות עם מתחזק גם כאשר הכלל בדבר התקשרות עם מתחזק נקבע מכוח הסכמי ניהול...."**

6. ניתן אם כן לסכם ולאמר, כי ישנן שלוש דרכים למינוי מתחזק:

- א. החלטת רוב בעלי הדירות בהתאם לסעיף 71(ב)(1) לחוק המקרקעין.
- ב. קביעת הוראה מתאימה בתקנון המוסכם של הבית (כאמור בסעיף 71(ב)).
- ג. כריתת הסכמי ניהול פרטניים עם בעלי הדירות.

על קיומם של שלושת המסלולים ר' גם עש"א (ח"י) 45124-10-13 ועד לב העיר חיפה בע"מ נ' ביטון יולנדה (פורסם בנבו).

מן הכלל אל הפרט



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
נצרת-שלוחת עכו

מס' תיק: 8/111/2020

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

7. התובעת טוענת כי יש לראות בה מתחזק של הבניין, מכוח הסכם שנכרת בינה לבין **נציגות הבית**, אלא שאין בטענה זו (אפילו הייתה מוכחת) כדי להכיר במעמדה כ"מתחזק".
8. יובהר - המסלול השלישי המאפשר מינוי מתחזק מכוח "הסכמים פרטניים", אינו עוסק בהסכמים שנכרתו בין צד שלישי לבין **נציגות הבית**, אלא בחוזים פרטניים שחותמת החברה / המתחזק עם **בעלי הדירות** עצמם, כך גם עולה מסעיף 6 לחוק המכר דירות.
9. גם מפסק דינו של בית המשפט העליון בפרשת קניון כרמיאל, עולה כי יש להוכיח קיומם של הסכמים פרטניים שנחתמו בין המתחזק לבין **בעלי הדירות** כדי "לזכות" במעמד של מתחזק, ולא עם נציגות הבית, כך גם הדגיש בית המשפט המחוזי בחיפה בעש"א (חי') 13-10-45124-10 **ועד לב העיר חיפה בע"מ נ' ביטון יולנדה** (פורסם בנבו).
10. התובעת אינה טוענת בכתב התביעה כי חתמה על חוזים פרטניים עם בעלי הדירות, אלא כי סיפקה שירותים לנציגות הבית לניהול הבית המשותף מושא ההליך, וכי התגבש הסכם מחייב בינה לבין הנציגות, אלא שהנציגות לבדה אינה מוסמכת למנות מתחזק בהתאם לחוק המקרקעין, והסמכות למנות מתחזק נתונה לבעלי הדירות.
11. התובעת הוסיפה וטענה כי במהלך שנת 2018 הנתבע מס' 2 המשימש כיו"ר הנציגות ביקש לשכור את שירותיה ואף סיכם איתה מה תהא התמורה עבור השירותים שתספק (ר' סעיפים 3, 6, 7 ו-8 לכתב התביעה).
- דא עקא, לא כל ספק שירותים יכול להחשב כ"מתחזק", ובהקשר זה סעיף 69 לחוק המקרקעין מסמך את נציגות הבית להתקשר עם ספקי שירותים שונים לצורך תחזוקת הרכוש המשותף. המחוקק לא קבע כי כל מי שמספק שירותי ניהול לבית (מכוח סעיף 69 לחוק המקרקעין) יחשב כמתחזק וחלף זאת קבע מהן הדרכים המסוימות למינוי מתחזק בסעיף 71(ב) לחוק ולכך נוספה אפשרות אחת בלבד והיא חתימת חוזים פרטניים עם בעלי הדירות.
12. אמנם התובעת טוענת כי גם הנתבעת מס' 3, בעלת נכסים בבניין הזמינה את שירותיה יחד עם יו"ר הנציגות הנתבע מס' 2, אלא שמדובר בבעלת נכסים אחת בלבד שלא נטען כי היא הבעלים של רוב הנכסים בבניין, כך שהיא לבדה לא הייתה מוסמכת למנות את התובעת כמתחזק.
13. בנוסף, התובעת אינה טוענת כי היא רשאית לגבות ישירות מכל בעלי הדירות את הוצאות ההחזקה של הרכוש המשותף, אלא רק מהנתבעים שלטענתה הזמינו ממנה את השירותים שסיפקה.
- יתר על כן, בתשובה לבקשה לסילוק על הסף הדגישה התובעת כי **"כלל ההסכמות וההתחייבויות"** גובשו מול הנתבע מס' 2 שהציג את עצמו כיו"ר הנציגות (סעיף 20 לתגובה)
14. הנתבעים אמנם לא הכחישו, כי קיבלו שירותים מסוימים מהתובעת וכי אף הייתה כוונה עתידית להתקשר עמה כמתחזק של הבניין לאחר שיבחנו את איכות וטיב השירותים אותם תספק, אלא שלטענתם בסופו של דבר חוזה ההתקשרות ומינויה של התובעת כמתחזק לא יצאו אל הפועל בשל התקנה רשלנית לטענת הנתבעים של מערכת גילוי אש, ונזק שנגרם לבניין.
15. כאמור בשלב זה אינני נדרש להכריע בטענות הצדדים. די שנמצא, כי אפילו יוכחו כל טענות התובעת כפי שפורטו בכתב התביעה, כדי לקבוע שתביעתה אינה מצויה בסמכותו של המפקח, ולכן יש להורות על מחיקת התביעה על הסף.

למעלה מן הדרוש אבחן גם את מהות הסכסוך.

שלב ב' - מהות הסכסוך



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
נצרת-שלוחת עכו

מס' תיק: 8/111/2020

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

16. גם במבחן של מהות הסכסוך עולה, כי זה אינו מצוי בסמכותו העניינית של המפקח.
17. עילת התביעה היא חוזית במהותה – כך גם הגדירה זאת התובעת בכותרת התביעה ברובריקה של "מהות התביעה: 'כספית, חוזית'".
- התובעת למעשה טוענת כי הסתמכה על הזמנת השירותים מהנתבעים (או כי התגבש הסכם מחייב) ועל בסיס אלה, התקשרה עם צדדים שלישיים והוציאה הוצאות שונות בסכום מצטבר של כ-80,000 ש"ח.
18. הנה כי כן, עילת התביעה היא חוזית במהותה (או טרום חוזית) ואפשר שבמסגרת התביעה יתבררו טענות נוספות שמקורן בדיני עשיית עושר ובחוק השליחות, בדבר סמכותו של הנתבע מס' 2 להתחייב בשם הנציגות, לרבות המצג שהוצג. השאלה אם הייתה התובעת רשאית להסתמך על המצג שהציגו הנתבעים, או האם התגבש הסכם מחייב לאספקת שירותים, לרבות טענות של הנתבעים בדבר טיב ואיכות השירותים שסופקו אינם במסגרת סמכותו העניינית של המפקח.
- למעשה, סוגיות אלה כולן אינן מצויות בסמכותו של המפקח.
19. ויוטעם אין מדובר בעילת תביעה מכוח סעיף 58 לחוק המקרקעין, כפי שטוענת התובעת וכפי שהוזכר בפרשת קניון כרמיאל. התובעת לא טענה כי דרשה משאר בעלי הדירות לשלם לה את הוצאות ההחזקה של הרכוש המשותף, או כי מי מבעלי הדירות האחרים שילמו לה עבור השירותים שסיפקה לטענתה לצורך תחזוקת הרכוש המשותף. התובעת גם לא טענה כי היא רשאית לגבות ישירות מבעלי הדירות את הוצאות ההחזקה במקום נציגות הבית, כפי שרשאית הנציגות או המתחזק לפי סעיפים 58 לחוק ו-79(ב) לחוק.
20. אמנם ההלכה מורה כי מחיקת תביעה על הסף תעשה במקרים חריגים בלבד, אלא שבענייננו כאמור, אפילו יוכחו טענות התובעת לפיהן התגבש הסכם מחייב בין התובעת לבין נציגות הבית או בין התובעת לנתבעים, למפקח אין סמכות לדון בתביעה כזו המבוססת כל כולה על המערכת החוזית הנטענת שנקשרה בין הצדדים ואינה מבוססת על עילות שבחוק המקרקעין, כאשר בכתב התביעה לא נטען כי התובעת נבחרה כמתחזק בהתאם לחלופות השונות הקיימות בדין.
- באופן דומה מחלוקת חוזית שבין נציגות הבית לבין כל ספק שירותים אחר של הבית (דוגמת חברת ניקיון או חברת גינון) אינה במסגרת סמכותו העניינית של המפקח.
21. יובהר, כי לתשובתם צירפו הנתבעים תצהיר התומך בטענות העובדתיות שבבקשה לסילוק על הסף. עם זאת כאמור החלטה זו מבוססת בעיקרה על טענות משפטיות מתוך הנחה שכל הנטען בכתב התביעה היה מוכח כנכון.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
נצרת-שלוחת עכו

מס' תיק: 8/111/2020

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

**התוצאה:**

אני מורה על מחיקת התביעה על הסף בהעדר סמכות עניינית.

התובעת תשלם לנתבעים באמצעות ב"כ הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסכום כולל של 1,000 ₪ וזאת תוך 30 יום מהיום, שאם לא כן ישא הסכום הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד למועד התשלום המלא בפועל.

**לאור התוצאה אליה הגעתי אני מבטל את הדין שנקבע בתיק ליום 16.9.2020.**

ניתן בלשכתי היום, ז' אלול תש"ף, 27 אוגוסט 2020, בהעדר הצדדים.  
המזכירות תשלח החלטתי לצדדים כמקובל.

יובל וסרקרוג  
מפקח רישום מקרקעין