



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 50259-03-20 נציגות הבית נמשותף רחוב ענתות 38 תל אביב נ' רובין ואח'

לפני כבוד השופט עדי הדר

התובעת: נציגות הבית המשותף רחוב ענתות 38 תל אביב

נגד

הנתבעים: 1. יצחק ראובן
2. דורית ראובן

החלטה

לפני בימ"ש תביעה לביטול פסק דין שניתן בהסכמה ע"י כבוד המפקחת הבכירה על רישום המקרקעין (להלן: "המפקחת") בתל אביב אביטל שרייבר בתיק 5/886/2018 (להלן: "פסק הדין").

1. ביום 28.5.19 התקבל פסק הדין בהסכמה לפני כבוד המפקחת.
2. התובעת עותרת לביטול פסק הדין, בטענה שפסק הדין נולד מהסכמה, לפיה התחייבו הנתבעים לחדול מביצוע פעולות ברכוש המשותף שלא ברשות, לחדול מלבצע שימוש ברכוש הבעלים (חניה) וכו'. לטענת התובעת, לאחר קבלת תוקף של פסק דין להסכמה, הנתבעים הקימו ברכוש המשותף סככה בניגוד לדין, בנייה אסורה, תוך שימוש בעמודי הבניין וברכוש המשותף, הציבו מצלמות זרקורים ברכוש המשותף תוך יצירת מטריד והפרה בוטה של פרטיות הדיירים הגרים בבית.
3. ביהמ"ש ביקש שהתובעת תנמק מקור הסמכות העניינית של בימ"ש זה לבטל פסק דין שנתן המפקח על בתים משותפים.
4. התובעת הגישה הודעה במסגרתה טענה שמדובר בתביעה לביטול הסכם נוכח פגמים שנפלו בכריתתו והפרתו על ידי הנתבעים. לטענת התובעת אין המדובר בעילות תביעה הנתונות לסמכות המפקח על פי הוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969. עוד טענה התובעת שהיא נסמכת על שתי החלטות שנתנו המפקחים בתיק 573/13 שמואל אשכנזי נ' חיה פינקלשטיין ותיק 674/14 משה מושיוף נ' טום כהן.
5. לאחר עיון בטענות התובעת ועיון בהחלטות שצורפו על ידה, ביהמ"ש קבע בהחלטה מיום 11.11 כי לא היה מקום להגשת תובענה זו כאן.
6. בימ"ש ציין שאף ששאלת הסמכות העניינית לא הועלתה על ידי הנתבעים (שאינם מיוצגים), ממילא סמכות עניינית אינה קמה מכח הסמכות הצדדים. בימ"ש חייב להעלות שאלת הסמכות מיוזמתו גם אם זו לא נטענה על ידי הצדדים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 20-03-50259 נציגות הבית נמשותף רחוב ענתות 38 תל אביב נ' רובין ואח'

7. בימ"ש קבע שככל שטענות התובעת הינן להפרה של הסכמות הצדדים, הרי שלפני התובעת עומדות מספר אפשרויות ביניהן פניה לרשות האכיפה לאכיפת פסק הדין, או הגשת בקשה על פי הפקודה לביזיון בית משפט (להלן: "הפקודה"). לא הובא נימוק מדוע התובעת לא נקטה הליכים אלו של פניה לרשות האכיפה ו/או להליך של בקשה לפי הפקודה.
8. לעניין סמכות המפקח לדון בבקשה לפי הפקודה, בימ"ש הפנה להחלטתו בה"פ 20287-09-19 גרוברט ואח' נ' לזרסקי ואח', שם הפנה בימ"ש לשתי החלטות ברע"א 24344-04-17 ברסלב נ' אלעד וה"פ 50824-11-15 שחר נ' אחדות. באותה החלטה בימ"ש אימץ את קביעות בימ"ש המחוזי ובימ"ש השלום.
9. בימ"ש קבע כי החלטות המפקח אשר הוגשו על ידי התובעת אינן מחייבות בימ"ש זה.
10. קבלת עמדת המפקח הנכבד בהחלטות שהוגשו, עלולה להוות מדרון חלקלק בו צדדים, תחת להגיש ערעור, או בקשות לביזיון ביהמ"ש, או בקשה לביטול פסק דין, לפני המפקח, יגישו תובענות לביטול פסקי דין של כבוד המפקח בבימ"ש השלום, כאשר החלטות המפקח אינן לרוחם.
11. כמו כן, מקום שהמפקח נתן תוקף של פסק דין להסכמות הצדדים, מכאן שאותן הסכמות הינן בסמכותו. לעניין זה חל הכלל לפיו "הפה שאסר הוא הפה שהתיר".
12. ככל שיש להורות על ביטול פסק הדין, מכאן שהצדדים חוזרים אל נקודת ההתחלה ולסעדים שנדרשו מלכתחילה שהינם בסמכות המפקח.
13. כשם שלמפקח סמכות לאכוף פסקי הדין שנתן על פי הפקודה, כך יש לו סמכות לבטל פסק דין שנתן, אם יש לכך הצדקה.
14. המגמה בדין הישראלי היא להרחיב סמכויות ערכאות מקצועיות ולעניין זה ראו הפסיקה שקבעה שיש למפקח סמכות לדון לפי הפקודה. מגמה זו מתיישבת עם הקמת בתי משפט מיוחדים, כגון בתי המשפט למשפחה ולאחרונה בתי משפט כלכליים.
15. לכן, על אף שהתובעת פעלה בהתאם להחלטות קודמות של המפקח, בימ"ש קבע כי לכאורה יש להעביר התביעה למפקח על בתים משותפים.
16. בימ"ש קבע כי ככל שהתובעת תעמוד על ניהול תובענה זו לפני בימ"ש זה, בימ"ש ייתן החלטה בדיון שיקבע. לאחר מתן ההחלטה, התובעת ביקשה להעביר התובענה למפקח.
17. בימ"ש אפשר לנתבעים להביא עמדתם וזו הוגשה היום. לאחר שבימ"ש עיין בעמדת המשיבים, לא מצא הסבר מניח הדעת מדוע לא תועבר התובענה למפקח. זאת, בהתאם לנימוקי בימ"ש בהחלטה מיום 11.11.
18. בימ"ש דוחה בקשת הנתבעים לחייב התובעת בהוצאות שכן זו פעלה בהתאם לפסיקה קודמת של המפקח בתיק אחר, שבימ"ש זה, בכל הכבוד, לא מסכים עמה, כמפורט לעיל.
19. לכן, בימ"ש מורה על העברת התובענה למפקח על רישום המקרקעין בתל אביב.

התז"פ הקבועה ליום 1.12 מבוטלת

ניתנה היום, ז' כסלו תשפ"א, 23 נובמבר 2020, בהעדר הצדדים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 50259-03-20 נציגות הבית נמשותף רחוב ענתות 38 תל אביב נ' רובין ואח'

עדי הדר, שופט