



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/213/2021, 6/399/2021

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

לפני כבוד מפקח על רישום מקרקעין
מאיר פורת

התובעות:	1	דני ויצ'לבסקי עורכי דין
	2	חברת גיא ויצ'לבסקי עורכי דין באמצעות ב"כ עו"ד ויצלבסקי דני ואח'
	נגד	
הנתבעים (מודיעים לצד ג')	1	לוי יחזקאל ז"ל - נמחק בהתאם להחלטה מיום 27.10.21
	2	לוי חיה,
	3	לוי אלון,
	4	לוי קרן,
		באמצעות ב"כ עו"ד פרצוב יעקב
	נגד	
צד ג':	1	אי.וי.פי. אייבורי וידאו פרודקשנס בע"מ 51-2212028 באמצעות ב"כ עו"ד דפני קנזי צליל
	2	עו"ד איתן מונרוב באמצעות ב"כ עו"ד אפרים קרנון ועו"ד אורית דן

החלטה

החלטה זו עניינה בשאלת סמכותו העניינית של המפקח על רישום מקרקעין לדון בהודעות לצדדים שלישיים, שאינם "בעל דירה" כהגדרת מונח זה בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן - "חוק המקרקעין").

רקע עובדתי בקצרה

1. עסקינן בבניין משרדים ברח' התע"ש 20 כפר סבא, הידוע כחלקה 125 בגוש 7607 (להלן: "הבית המשותף").
2. התובעות הן בעלות משרד עו"ד בבית המשותף הידוע כתת חלקה 253 (להלן: "התובעות"). הנתבעים הם בעלי משרד בבית המשותף הידוע כתת חלקה 254 (להלן: "הנתבעים").



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה**

מס' תיק: 6/213/2021, 6/399/2021

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

3. בכתב התביעה, עתרו התובעת למתן צו עשה בתביעה לסילוק יד, במסגרתו על המורה לנתבעים להזיז קיר שנבנה על ידם במקום שגוי הפולש לשטח משרדם של התובעות וסעד כספי המורה על חיוב הנתבעים בתשלום נזקים שנגרמו עקב מיקומו של הקיר, כמפורט בסעיף ב' לכתב התביעה. (להלן: **"כתב התביעה"**).
4. בכתב ההגנה מטעם הנתבעים (להלן: **"כתב הגנה"**), הוכחה התביעה ונמסרה הודעה לצדדים שלישיים (להלן: **"הודעה לצד שלישי"**).
5. ייאמר כבר עתה כי צד שלישי 1, היה **שוכר** של יחידת המשרדים של הנתבעים, אשר חוזה השכירות עימו תם בתאריך ט"ז בניסן תשע"ח (1.4.2018), ואילו צד שלישי 2, הוא בעל שליטה בחברה (חב' נכסי איתן ודניאלה חברה להשקעות בע"מ) שעד לתאריך 8.12.2019, החזיקה יחד עם חברה אחרת (אלי רואש חברה לבנין והשקעות בע"מ) בזכויות החכירה של יחידת המשרדים.
6. בתאריך כ"א בחשוון תשפ"א (27.10.2021), התקיים דיון במעמד הצדדים. בתחילתו הועלתה שאלת סמכות המפקח לדון בהודעה לצדדים שלישיים, ובסיומו, ניתנה אפשרות לצדדים להגיש את עמדתם בנושא הסמכות העניינית.
7. בתאריך ו' בכסלו תשפ"א (10.11.2021) הוגשה עמדה מטעם הנתבעים (להלן: **"עמדת הנתבעים"**).
8. בתאריך י"א בכסלו תשפ"א (15.11.2021) הוגשה עמדה מטעם התובעות (להלן: **"עמדת התובעות"**).
9. בתאריך י"ב בכסלו תשפ"א (16.11.2021) הוגשה עמדה מטעם צד שלישי 1 (להלן: **"עמדת צד שלישי 1"**).
10. בתאריך י"ד בכסלו תשפ"א (18.11.2021) הוגשה עמדה מטעם צד שלישי 2 (להלן: **"עמדת צד שלישי 2"**).

עמדת הנתבעים בקצרה:

11. הנתבעים מודעים לכך שלמפקח אין סמכות עניינית לדון בהודעות לצד ג'.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה**

מס' תיק: 6/213/2021, 6/399/2021

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

12. הנתבעים מבקשים מהמפקח על רישום המקרקעין להשתמש בסמכותו על פי סעיף 79 לחוק בתי המשפט ולא למחוק את ההודעות לצד ג' אלא להעביר את הדיון לבית משפט המוסמך, כל זאת מטעמי יעילות דיונית.

תגובת התובעות בקצרה:

13. אין מחלוקת כי התביעה הוגשה בסמכות, והנתבעים מודים כי הסמכות נתונה למפקח על רישום המקרקעין. התיק העיקרי נסמך על עובדות ברורות וקלות לבדיקה שאין בינו לבין צדדי ג' קשר ואין כל סמכות לבצוע האמור ואף אם הייתה אין בכך כל הגיון וצדק.

14. טענות הנתבעים כלפי הצדדים השלישיים, יכולות לידון בנפרד ולאחר ההכרעה בתיק דנן בין התובעות לנתבעים. לפיכך יש לדחות טענות הנתבעים ולחייבם בהוצאות.

תגובת צד שלישי 1 בקצרה:

15. למפקח אין סמכות עניינית לדון בעניינם של הצדדים השלישיים ואף הנתבעים מודים בכך. הודעת צד ג' בענייננו אינה עומדת באף אחד מהקריטריונים לקניית סמכות עניינית על ידי המפקח לא בהתייחס למהות הסכסוך ולא לזהות הצדדים.

16. צד שלישי 1, אמנם היה בעבר שוכר, אך מעולם לא היה בעלים, לפיכך יש לדחות את הודעת צד ג' תוך חיוב הנתבעים בהוצאות ההליך.

תגובת צד שלישי 2 בקצרה:

17. התובעות היו רשאיות לבחור בפני איזו ערכאה להתדיין והן בחרו בערכאה דנא. משכך, יש לדחות את בקשת הנתבעים להעביר את הדיון כולו לבית המשפט השלום. אין כל רלבנטיות להודעות צד ג' לדיון בהליך ולשם הכרעה בו.

18. צד שלישי 2, לא היה אף פעם בעלים במישרין, ובוודאי שלא בעת הגשת התביעה, לפיכך יש למחוק את הודעת צד ג' תוך חיוב הנתבעים בהוצאות ההליך.

דיון והכרעה:



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/213/2021, 6/399/2021

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

19. בהתאם לפסיקה, שאלת הסמכות העניינית היא שאלה מקדמית הדורשת תשובה ברורה וחדה, וקיומה של אי-בהירות ביחס לחלוקת הסמכויות הענייניות בין הערכאות הדיוניות השונות עלולה לפגוע בוודאות המשפטית של בעלי דין ולגרום לבזבוז משאבים של הצדדים ושל המערכת המשפטית כולה [רע"א 6500/19 גבריאל נ' אשד, בפסקה 10 (7.5.2020); רע"א 7513/15 מנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ נ' פלונית, פסקה כ"א (21.3.2016)].

20. סמכות המפקח על רישום מקרקעין להכריע בסכסוכים קבועה בהוראת סעיף 72 לחוק המקרקעין, תחת סימן ד' שכותרתו "יישוב סכסוכים בין בעלי דירות" (לפרק ו' לחוק - "בתים משותפים").

21. סעיף 72 לחוק המקרקעין קובע כך:

"(א) סכסוך בין בעלי דירות בבית משותף בדבר זכויותיהם או חובותיהם לפי התקנון או לפי סעיפים 58, 59 או 59א עד 59ג ו-59ה עד 59י, לפי סעיף 1א לחוק המקרקעין (החלפת ספק גז המספק גז באמצעות מערכת גז מרכזית), התשנ"א-1991, לפי חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 או לפי סעיפים 6נט עד 6סא, 21ב ו-27ג לחוק הבזק, תשמ"ב-1982 יכריע בו המפקח.

(ב) סכסוך בין בעלי דירות בבית משותף בדבר הסגת גבול מצד בעל דירה לגבי דירה אחרת או לגבי הרכוש המשותף, רשאי התובע להביאו, לפי בחירתו, לפני בית משפט מוסמך או לפני המפקח.

(ג) האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) יחול גם במקרה שמחזיק הדירה מטעם בעל הדירה או המתחזק הוא צד לסכסוך, ואם היתה דירה מוחכרת בחכירה לדורות או בחכירת משנה לדורות - גם אם צד לסכסוך הוא המחכיר לדורות או מחכיר המשנה לדורות.

(ד) האמור בסעיף זה אינו גורע מתקפו של הסכם למסור סכסוכים כאמור להכרעת בורר." (ההדגשות אינן במקור)

22. סעיף 52 לחוק המקרקעין, הגדיר כך "בעל דירה"-



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/213/2021, 6/399/2021

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

"בעל דירה" – לגבי דירה שהוחכרה לדורות – החוכר לדורות או חוכר המשנה לדורות, לפי הענין, זולת אם נקבע בחוזה החכירה שלענין פרק זה לא יראו אותם כבעלי דירה;

23. סעיף 72 לחוק המקרקעין, קובע מה הם שני התנאים המצטברים, אשר מקנים למפקח על רישום מקרקעין סמכות עניינית לדון בתביעה שלפניו.

24. **התנאי הראשון – תנאי מהות הסכסוך** במסגרתו נבחנת השאלה האם עילת התביעה מנויה בהוראת סעיף 72 לחוק המקרקעין.

התנאי השני - תנאי זהות הצדדים. במסגרתו נבחן האם הצדדים לתביעה הם אלה שהמפקח על רישום מקרקעין מוסמך להכריע בעניינם (ראו גם: רע"א 6394/15 נציגות הבית המשותף קניון לב כרמיאל נ' חנית ניהול קניון כרמיאל בע"מ, בפסקה 20 (נבו, 17.3.2016)).

25. בהתייחס לתנאי מהות הסכסוך, הוקנתה למפקח על רישום מקרקעין סמכות ייחודית לדון בסכסוכים בדבר זכויותיהם וחובותיהם של **בעלי דירות** בבית המשותף לפי התקנון החל על הבית המשותף, בסכסוכים המנויים בהוראות חוק המקרקעין, וכן בסכסוכים בנושאים המנויים בדברי חקיקה אחרים. כמו כן, הוקנתה למפקח על רישום מקרקעין סמכות מקבילה לדון בסכסוך שבין בעלי דירות בדבר הסגת גבול של בעל דירה לדירה אחרת או לרכוש המשותף בבית המשותף.

26. אשר לתנאי זהות הצדדים, נקבע בהוראת סעיף 72 לחוק המקרקעין, כי המפקח על רישום מקרקעין מוסמך להכריע בסכסוך שבין בעלי דירות בבית משותף, לרבות מחזיק הדירה מטעם בעל הדירה, מחכיר לדורות, מחכיר משנה לדורות ומתחזק (כהגדרתו בסעיף 71(ב) לחוק המקרקעין).

27. בתי המשפט נתנו פירוש מצומצם לסעיף 72 לחוק וקבעו כי אין להרחיב את פירושו. (ד"נ 20/73 **שמע נ' סדובסקי ואח'**, פד"י כ"ח (1) 730 בעמ' 733; עש"א (מחוזי ת"א) 34810-10-18 **רבין נ' נציגות הבית ברח' רמז 35 תל אביב** (נבו 15.4.2019); ע"א (מחוזי תל-אביב) 2295/01 **מנחמי בוני מגדלי דוד ר"ג בע"מ נ' נציגות הבית המשותף ברח' ז'בוטינסקי**, בפסקה 4 (נבו, 30.6.2002); רע"א (מחוזי י-ם) 38744-06-16 **ראובן הושיאר נ' אברהם רחמים**, בפסקה 14 (נבו, 9.3.2017).



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה**

מס' תיק: 6/213/2021, 6/399/2021

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

28. סעיף 73 לחוק המקרקעין קובע מי הם הצדדים הזכאים להביא סכסוך להכרעת המפקח:

"ואלה זכאים להביא סכסוך להכרעתו של המפקח:

(1) כל בעל דירה או צד אחר לסכסוך כמוגדר בסעיף 72;

(2) נציגות הבית המשותף.

29. סעיף 74 לחוק המקרקעין קובע כי **"למפקח הדן בסכסוך יהיו כל הסמכויות שיש לשופט בית משפט שלום הדן בתביעה אזרחית."**

30. גדרי סמכותו העניינית של המפקח על רישום מקרקעין, כפי שנקבעו בחוק המקרקעין, חלים על כל תובענה הבאה בפניו, ובכלל זאת הודעה לצד שלישי.

31. אלא שבנסיבות מקרה זה, הודעות צד שלישי, שמבקשים הנתבעים להגיש נגד מי שהיה שוכר ומי שאינו "בעל דירה" במועד הגשת התביעה, אינה בגדר עילת תביעה אשר נמנית עם העניינים שבסמכות המפקח על רישום מקרקעין, כמפורט בסעיף 72 לחוק המקרקעין. אין די בזיקה בין התביעה העיקרית להודעה לצד שלישי, כדי להקנות למפקח על רישום מקרקעין סמכות עניינית אשר מלכתחילה לא ניתנה לו בדיון. בהתייחס לזהות הצדדים, הצדדים השלישיים, אינם צד לסכסוך אשר המפקח על רישום מקרקעין מוסמך להכריע בעניינם והם לא נמנים עם הגורמים המנויים בהוראת סעיף 72 לחוק המקרקעין.

32. אין בכך שהוגשה הודעת צד שלישי כדי להרחיב את סמכותו העניינית של המפקח הקבועה בחוק המקרקעין ראו לעניין זה החלטתו של כב' המפקח (כתוארו אז) ש. הייזלר בתיק 30/10 **נציגות הבית המשותף מרכז התיירות אילת נ' עזבון קינן שמעון ז"ל ואח'** (נבו, 23.12.2012) המסתמכת על פסק הדין בבג"ץ 336/99 **דלתא להשקעות ולמסחר (קרני שומרון) בע"מ נ' בית המשפט לעניינים מקומיים באריאל**, פ"ד נה(3), 246 בעמודים 256-257 (2001), שם נקבע כך:

**"הסמכות העניינית של בתי המשפט בישראל קבועה
בחקיקה ראשית: לגבי בתי המשפט הכלליים - בחוק בתי**



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/213/2021, 6/399/2021

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

המשפט; לגבי בתי משפט לעניינים מסוימים - בחוקים המקימים בתי משפט אלה. ... קביעת הסמכות העניינית של בתי המשפט בישראל בחוק (להבדיל מחקיקת משנה) משפיעה, כמובן, על התוקף ועל הפרשנות של חקיקת משנה המסדירה אף היא את הסמכות של בתי משפט אלה, באופן המקנה עדיפות לכללי הסמכות העניינית שנקבעו בחוק. כך, לדוגמה, נפסק כי הוראה בתקנות סדר הדין, המאפשרת לנתבע להגיש לבית המשפט שבו הוא נתבע בקשה על דרך של טען ביניים, אין כוחה עמה לאפשר הגשת בקשה כזאת בעניין החורג מגבולות הסמכות העניינית של בית-המשפט לפי חוק בתי המשפט. ... בהתאם לגישה זאת, נתבע המבקש מבית משפט בישראל סעד כלפי צד שלישי ניצב בפני קושי אם הסעד או העילה לקבלת הסעד אינם מסורים לסמכות העניינית של אותו בית משפט. עיקר הקושי נובע מן הפער בין המעמד של הנורמה הקובעת את גבולות הסמכות העניינית של בית המשפט (חוק) לבין המעמד של הנורמה המסדירה מתן הודעה לצד שלישי (תקנה). ... כיוון שכללי הסמכות העניינית של בתי המשפט בישראל נקבעו בחוק, ולא בתקנות, נראה שאין להרחיב את הסמכות העניינית של בית המשפט באמצעות תקנות.

[ראו גם: עש"א (מחוזי ת"א) 45248-03-21 ניר נעם נ' נאור (ששון) דוד ז"ל עי ליאור שחטר, בפסקה 12 (נבו 13.07.2021); ת"א (מרכז) 23612-08-09 מג'יק קרמיק בע"מ נ' עוז גום בע"מ, (נבו, 31.3.2011); ת"א (י-ם) 58376-06-13 האחים אזרד בע"מ נ' עדיאלי בע"מ, (נבו, 6.7.2014).]

33. יודגש כי הוראת תקנה 22 לתקנות סדרי הדין האזרחי, התשע"ט-2018 (להלן - "תקנות סד"א"), המסדירה סמכות בית המשפט לדון בהודעה לצד שלישי שהגיש נתבע בתביעה שנדונה בפני בית המשפט, חלה על תביעות המתבררות לפני המפקח על רישום מקרקעין, מכוח הוראת סעיף 74 לחוק המקרקעין ותקנה 78 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011. אך אין בהוראת



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/213/2021, 6/399/2021

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

תקנה זו כדי להרחיב סמכותו העניינית של המפקח על רישום מקרקעין מעבר לאמור בהוראות החוק.

34. התובעות והנתבעים הם צדדים לסכסוך על פי סעיף 73 לחוק המקרקעין, הצדדים השלישיים אינם עומדים בהגדרה של צד לסכסוך ולכן אין בין התובעות לצדדים השלישיים יריבות ומכאן מחיקת ההודעות לצד שלישי במקרה הנוכחי מחייבת. דברים אלו עולים אף מרוח תקנות סד"א, ובפרט מתקנה 3 לתקנות סד"א, אשר מחייבת את הטריבונל השיפוטי הדן בתיק "ליזום, אם נדרש, ולהחליט כל החלטה לפי תקנות אלה במטרה לקדם את התנהלותו של הליך ראוי והוגן".

35. אין בידי לקבל את טענת הנתבעים, לפיה מטעמי יעילות דיונית יש להעביר את ההליך כולו לבית המשפט השלום. כידוע, המבחן ביחס לחלוקת הסמכות העניינית בין בתי המשפט האזרחיים השונים הוא מבחן הסעד, לפיו זהות הערכאה המוסמכת לדון בתובענה תיקבע, ככלל, על פי הסעד המבוקש בכתב התביעה [ראו למשל רע"א 4962/19 לוקי בניה ופיתוח בע"מ נ' דנקנר, פסקה 25 (19.11.2019) ; רע"א 6500/19 ד"ר שרון גבריאל נ' ורד אשד, פסקאות 17-20 (נבו 7.5.2020)]. אין מחלוקת כי בענייננו הסעד המבוקש בתביעה, הוא בסמכותו העניינית של המפקח על רישום מקרקעין, ומשכך אין מקום להעבירו לבית משפט אחר. אכן, יעילות דיונית היא נושא חשוב ביותר, במיוחד לנוכח המשקל הרב לה היא זכתה במסגרת תקנות סד"א, אולם כידוע, חקיקה ראשית, אשר קבעה באופן מפורש את סמכותו של המפקח לדון בהליך הנוכחי, גוברת על חקיקת משנה, על-אף שזו מאוחרת לחקיקה הראשית [ע"א 6821/93 בנק המזרחי המאוחד בע"מ נ' מגדל כפר שיתופי, פ"ד מט(4) 221, 267 (09.11.1995)].

36. אשר להוצאות ההליך - תקנה 151(א) לתקנות קובעת כי תכלית חיוב בעל דין בהוצאות היא "לשפות את בעל הדין שכנגד על הוצאותיו בהליך בהתחשב בתוצאותיו, במשאבים שנדרשו לניהולו ובהתנהלות בעלי הדין". במסגרת שומת ההוצאות נדרשת הערכאה הדיונית לבטא את "האיזון הראוי שבין הבטחת זכות הגישה לערכאות, הגנה על זכות הקניין של הפרט ושמירה על שוויון בין בעלי הדין" (תקנה 151(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי לתקנות). תקנה 53 לתקנות, קובעת כי בתום הדיון בכל בקשה יפסוק בית המשפט את הוצאות הבקשה ועל מי הן חלות,



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/213/2021, 6/399/2021

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

בלא קשר לתוצאות ההליך העיקרי, זולת אם מצא שקיימים טעמים מיוחדים שלא לחייב בהוצאות כאמור. התקנות משקפות את הפסיקה שנהגה קודם לכניסתן לתוקף, תוך שינוי אחד משמעותי שלפיו ברירת המחדל היא חיוב בהוצאות, כאשר על בית המשפט להצביע על טעמים מיוחדים שלא לעשות כן.

סיכום:

37. אני מורה על מחיקת ההודעות ששלחו הנתבעים לצדדים השלישיים (הליך 6/399/21), תוך שיובהר כי אין במחיקה כדי למנוע מהנתבעים לפעול בעתיד בהליכים המתאימים אל מול הצדדים השלישיים, תוך ששמורות לנתבעים ולצדדים השלישיים מלוא טענותיהם, ככל שיהיה בכך צורך.

38. בנוסף, לאחר ששקלתי את מכלול השיקולים כמפורט לעיל, אני מחייב את הנתבעים בהוצאות הצדדים השלישיים ובשכ"ט עו"ד באופן הבא:

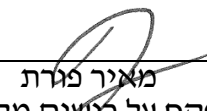
א. הנתבעים יישאו בהוצאות ההליך ובשכ"ט עו"ד של צד שלישי 1 בסך כולל של 3,000 ₪.

ב. הנתבעים יישאו בהוצאות ההליך ובשכ"ט עו"ד של צד שלישי 2 בסך כולל של 3,000 ₪.

ג. הנתבעים יישאו בהוצאות התובעות בגין הבקשה, בסך כולל של 1,000 ₪.

39. סכום שלא ישולם בתוך 30 יום מהיום, יישא הפרשי הצמדה וריבית מיום מהיום ועד למועד מלוא התשלום בפועל.

המזכירות תמציא העתק ההחלטה לבאי כוח הצדדים / לצדדים.
ניתנה היום, א' טבת תשפ"ב, 05/12/2021, בהעדר הצדדים.


מאיר פורת
המפקח על רישום מקרקעין
פתח - תקווה