



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/399/2022

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

לפני כבוד מפקח על רישום מקרקעין  
מאיר פורת

ספיבק יגאל איגור, ת.ז. 013339403  
באמצעות ב"כ: עו"ד רקובר עודד יצחק  
תע"ש 10, רמת גן  
טל': 0505264417 פקס: 035446422

התובע:

נגד

- |   |  |
|---|--|
| 1 | שחק יצחק לוי<br>טל': 050-6800196                         |
| 2 | אילנית לוי<br>ביאליק 19/7, פתח תקווה<br>טל': 052-8895089 |
| 3 | שם טוב אילנה<br>רמבה 10, רמת גן<br>טל': 052-8474425      |

הנתבעים:

### החלטה

האם למפקח על רישום מקרקעין הסמכות העניינית לדון בתביעה שעניינה צו עשה המחייב שוכרים ובעלת דירה לטפל ברעשים הנובעים ממנוע מזגן המותקן בדירה או שמדובר בתביעה שהסמכות העניינית לדון בה מסורה לבית משפט השלום?

1. ברקע הדברים, תביעה שהגיש התובע, ספיבק יגאל איגור (להלן - "התובע"), הבעלים של דירה בבית משותף ברחוב ביאליק 19, פתח-תקווה, הידוע כגוש 6397 חלקה 20 (להלן - "הבית המשותף") נגד לוי שחק ולוי אילנית (להלן - "הנתבעים 1-2") הם השוכרים של דירת מגורים בקומה הרביעית בבית המשותף הידועה כתת חלקה 7 (להלן - "הדירה"), ונגד שם טוב אילנה (להלן - "הנתבעת 3"), היא בעלת הדירה.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/399/2022

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

2. בכתב התביעה שהוגש בתאריך 23.6.2022, עתר התובע למתן צו עשה המחייב את הנתבעים להימנע מלהפעיל את המזגנים בדירה משום שהותקנו לטענתו באופן רשלני והם מהווים מטריד מתמשך לתובע ולבני משפחתו וסכנה לשלום הציבור (סעיף 4 לכתב התביעה). עוד נטען כי עם תחילת הקייץ כאשר המזגנים החלו לפעול באופן רציף גם בשעות הלילה, החלו המזגנים בגרימת רעש טורדני ובלתי פוסק בתדר נמוך (סעיף 13 לכתב התביעה). עוד נטען כי פניות שנעשו לנתבע 1 לפיתרון ולמניעת המטרד, לא צלחו (סעיפים 14-17 לכתב התביעה). כמו כן נטען כי לאחר שהתובע הבין כי הנתבעים 1-2 אינם בעלי הדירה אלא שוכרים, פנה התובע לנתבעת 3, אולם גם פנייתו זו לא צלחה (סעיפים 21-24 לכתב התביעה). לפיכך, ומכיוון "שהן הנתבעים 1-2 והן הנתבעת 3 כבעלת דירת הנתבעים לא מטפלים במטרד, מוגשת בקשה זו לכבוד המפקח" (סעיף 27 לכתב התביעה). כמו כן נטען כי בירור שעשה התובע העלה כי המזגנים הותקנו בניגוד להוראות היצרן והתקן הישראלי (סעיפים 28-29 לכתב התביעה).

3. כתב הגנה מטעם הנתבעים 1-2 הוגש בתאריך 23.10.2022 במסגרתו הוכחו טענות התובע מכל וכל. למען שלמות התמונה יצוין כי לא הוגש כתב הגנה מטעם הנתבעת 3.

4. בתאריך 24.10.2022, הגישו הנתבעים 1-2 בקשה לפטור מהתייצבות לדיון, מהטעם שהם רק שוכרי בדירה ולא בעלי הדירה, ומשכך אין הם קובעים לגבי הדירה. בבקשה זו נטען כי המזגן הוא רכושה של בעלת הדירה והוא הותקן על דעתה ובאישורה.

5. בתאריך 25.10.2022, הוריתי לתובע להגיב לבקשה ולהבהיר מהו מקור סמכותו העניינית של המפקח על רישום מקרקעין לדון בתביעה, הן לאור זאת שחלק מהצדדים להליך אינם בעלי הדירה, והן לאור זאת כי התביעה עניינה במטרד רעש.

6. בהתאם לכך, בתאריך 27.10.2022, הוגשה תגובת התובע שבה נטען כי בהתאם להוראות סעיף 72 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן-"חוק המקרקעין"), גם מי שמחזיק בדירה, הוא צד לסכסוך שבין התובע לבעליה, ומכיוון שהנתבעים 1-2 מחזיקים בדירה מכוח הסכם שכירות שבינם לבית הנתבעת 3, בסמכות המפקח על



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/399/2022

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

רישום מקרקעין, לדון בהליך. עוד נאמר בתגובה כי הסעד המבוקש בכתב התביעה הוא תיקון המזגן וקיבועו, ומטרד הרעש הוא תוצר נלווה ואינצידנטלי לסעד העיקרי, שכן שלאחר שהמזגן יקובע לקיר בהתאם לתקן, ממילא מטרד הרעש יוסר.

7. לאחר שבחנתי טיעונו של התובע, מצאתי שהתביעה שלפניי הוגשה בניגוד לכללי הסמכות העניינית וראיתי להעבירה לבית משפט השלום.

8. 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, [פורסם בנבו] בפסקה 10 (7.5.2020); רע"א 7513/15 מנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ נ' פלונית, [פורסם בנבו], פסקה כ"א (21.3.2016)].

9. סעיף 72 לחוק המקרקעין שכותרתו "יישוב סכסוכים בין בעלי דירות" קובע את סמכויות המפקח על רישום מקרקעין, וזו לשונו:

"(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 6 נט 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.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/399/2022

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

10. 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.

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

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

"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;

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

14. 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)).

15. 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,



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/399/2022

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

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.

16. 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).

17. בתי המשפט נתנו פירוש מצומצם לסעיף 72 לחוק וקבעו כי אין להרחיב את פירושו [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)].

18. עוד הובהר בפסיקה כי שוכר אינו בעל דירה ואף אינו מחזיק הדירה מטעם בעל הדירה, שכן שוכר לשעה, הוא חסר זכות קניינית בדירה, ומשכך אינו רשאי להיות צד לסכסוך בפני המפקח על רישום מקרקעין (ע"א (ת"א) 1730/99 צ.ה.ר חברה לפיתוח ובניין בע"מ ואח' נ' יום טוב בע"מ ואח' (נבו 31.12.1999) (להלן-"פסק דין צ.ה.ר."); (המפקח על המקרקעין פתח תקווה) 647/20 נציגות הבית המשותף ברחוב הידידות 5, הוד השרון נ' בביוב אריאל (נבו 12.04.2022)).

ובמיושם לענייננו

19. אשר לתנאי מהות הסכסוך - לא מצאתי לקבל את עמדת התובע. על הבית המשותף חלות הוראות התקנון המצוי, לענייננו רלבנטית הוראת סעיף 2(ב) הקובעת ש"בעל דירה אינו רשאי לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים בדירה אחרת או מסכנים או עשויים לסכן את קיומה, או משנים או עשויים לשנות את ערכה, אלא אם קיבל תחילה הסכמת בעל הדירה האחרת".

20. בכתב התביעה לא נטען לשינוי פיזי או מבני שנעשה בדירה עצמה, אלא נטען כי התקנת המזגן כפי שהותקן, מייצרת רעש, קרי, שהשימוש שעושים הנתבעים 1-2 במזגן, הוא שפוגע בתובע, ומשכך גם התבקש באופן מפורש "לחייבם לבצע/להימנע



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/399/2022

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

מלבצע הפעלת ושימוש במזגנים... (סעיף 4 לכתב התביעה). במצב דברים זה, משלא מדובר בשינוי מבני, או שינוי פיזי בגוף הדירה, הרי שעניינה של התביעה אינו נופל בגדרו של סעיף 2(ב) לתקנון המצוי.

21. בהקשר הדברים אפנה לפסק הדין המנחה בסוגיה זו, שניתן בתיק ד"נ 20/73 שמע נ' סדובסקי פד"י כח(1) 730 (1974), שבו נאמרו הדברים הבאים:

**"ייחוד האיסור בסעיף 2 לתקנון מעיד על כוונה לשמור על המצב הקיים; רק מצב המבנה הוא סטטי, ואילו דרכי השימוש הן מרובות ומשתנות.**

מפני עיסוק השכן בתוך דירתו, בין אם עסק בו מלכתחילה ובין אם עשה כן לאחר מכן, מוגן בעל דירה על-ידי פקודת הנזיקין, ואילו סעיף 2(א) לתקנון בא להבטיח את שלמותו של המבנה ותקינותו. הסעיף מפרש, ואם תמצוי לומר, מצבי גבול, לזכות הקנין בדירה נפרדת, לאמור. שינוי במבנה שבעל דירה רשאי לבצע בה בתוקף זכות הבעלות ביחידה נפרדת של הבית, אינו מותר אם יש בו משום פגיעה בקנין השותפים בדירותיהם שלהם, או ברכוש המשותף.

כללו של דבר: שינויים בדירה לענין סעיף 2 לתקנון אינם שינויים בתוך הדירה, בשימוש שנעשה בה, אלא הם שינויים בגוף הדירה שבעטיים ניזקה דירה אחרת או הרכוש המשותף."

22. כך שאפשר שלתובע עילת תביעה מכוח עוולת המטרד אך זו אינה מצויה בגדרי סמכותו העניינית של המפקח על רישום מקרקעין, שכן אין התובע עומד בתנאי הראשון, תנאי מהות הסכסוך.

23. אשר לתנאי השני שעניינו זהות הצדדים - בניגוד לטענת התובע, שוכרי הדירה, אינם בגדר "מחזיק" כהגדרת המונח בחוק המקרקעין. **בפסק דין צ.ה.ר לעיל (בפסקה 7)**, הבהירה כב' השופטת (כתוארה אז) אסתר חיות, כך:



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/399/2022

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

"מכל מקום, התקנון או סעיפי החוק המנויים בסעיף 72(א) לחוק המקרקעין, אינם מקימים לנציגות הבית המשותף או לבעלי הדירות האחרות, עילת תביעת כנגד שוכר או כנגד ברשות המחזיק בדירה. לפיכך, ומשעילת התביעה בה מוסמך המפקח לדון הוגבלה אך ורק לעילות התביעה המנויות בסעיף 72(א), אין מנוס מן המסקנה שסעיף 72(ג), למרות הרחבת הסמכות הכלולה בו, איננו חל על שוכרים ועל בני רשות המחזיקים בדירות, ואילו הדיבור "מחזיק מטעם בעל הדירה", צריך שיתפרש באופן המאפשר להחיל על גורם זה את חובותיו של בעל הדירה על פי חוק המקרקעין, וליתר דיוק, על פי הסעיפים הנוגעים להוצאות האחזקה, המנויים בסעיף 72(א) הנ"ל, או בתקנון. ובהמשך (בפסקה 8) הוסבר כך: "המונח "מחזיק מטעם בעל הדירה" שבס' 72(ג) משמעותו מחזיק, שיש לו זיקה "מעין קניינית" או "קניינית בפוטנציה" לגבי הדירה". לפיכך הנתבעים 1-2 אינם רשאים להיות צד להליך שלפניי.

24. במאמר מוסגר יצוין כי בסכסוך שעניינו הסגת גבול בבית משותף מוסמך המפקח על רישום מקרקעין לדון, גם כאשר צד לסכסוך הוא "שוכר לשעה" [ע"א 1480/02 גרש אפרים נ' נציגות הבית המשותף (נבו 09.07.03)], אולם כאמור אין זה הסכסוך שבפניי. לכן, תנאי זהות הצדדים לא מתקיים בענייננו.

#### לסיכום:

25. התביעה אינה עומדת בשני התנאים המצטברים שנקבעו בסעיף 72 לחוק המקרקעין, הן בדבר מהות הסכסוך, והן בדבר זהות הצדדים.

26. לפיכך, ומכוח סעיף 79א לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], תשמ"ד-1984, אני מורה על העברת התביעה לבית המשפט השלום בפתח-תקווה, שלו הסמכות העניינית והמקומית לדון בהליך.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/399/2022

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

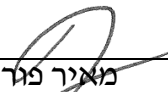
27. בנסיבות שבהן לא נדרשה תגובת הנתבעים, ונושא הסמכות הועלה ביוזמתי, אין צו להוצאות.

28. הדיון הקבוע לתאריך 23.11.2022 - מבוטל.

29. אשר לאגרת התביעה ששולמה על ידי התובע - עם הצגת אישור תשלום אגרת התביעה בבית המשפט המוסמך, בפני מזכירות לשכת המפקח על רישום מקרקעין, תושב לתובע אגרת התביעה ששולמה על ידו בהליך שבכותרת. זאת, בהתאם ל"הוראת ביצוע בעניין תשלום אגרה בתביעה שהועברה מבית משפט ובתביעה שהועברה לבית משפט" של הממונה על המרשם וראש הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין במשרד המשפטים.

המזכירות תמציא העתק ההחלטה לבאי כוח הצדדים / כמקובל.

ניתנה היום, ה' חשון תשפ"ג, 30 אוקטובר 2022, בהעדר הצדדים

  
מאיר פגרת  
המפקח על רישום מקרקעין  
פתח - תקווה