



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/629/2021, 6/181/2022

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

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין
מאיר פורת

נציגות הבית המשותף ברחוב עין חנוך 15/17 גני תקווה

המבקשת:
(תובעת
ונתבעת שכנגד)

באמצעות ב"כ: עו"ד תנעמי אוריאל

נגד

חברת רום כנרת בע"מ

המשיבה:
(נתבעת
ותובעת שכנגד)

באמצעות ב"כ: עו"ד שדה עופר

החלטה

לפניי בקשה שעניינה בקשה למחיקת התביעה שכנגד מחמת חוסר סמכות עניינית (להלן: "הבקשה").

זהות הצדדים והרקע להליך

- ענייננו בבית משותף המצוי ברחוב עין חנוך 15-17 גני תקווה והידוע כגוש 6720 חלקה 811 (להלן-"הבית המשותף").
- בהתאם לצו רישום הבית המשותף, יש בו שתי כניסות שבכל אחת מהן שבע קומות, ובסה"כ רשומות בו 26 דירות. לבית המשותף נרשם תקנון מוסכם בתאריך 15.3.2017 (להלן-"התקנון המוסכם").
- המבקשת, היא נציגות הבית המשותף ברחוב עין חנוך 15/17 גני תקווה (להלן-"המבקשת"), ואילו המשיבה, חברת רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "המשיבה"), היא בעלת מספר דירות בבית המשותף.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/629/2021, 6/181/2022

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

4. במסגרת ההליך הראשי, תבעה המבקשת את המשיבה בתביעה כספית, בטענה כי המשיבה לא משלמת את הוצאות החזקת הרכוש המשותף החל מחודש ינואר 2020 (6/629/2021) (להלן-"**התביעה הראשית**").

5. בתחילה הועמדה התביעה הראשית על סכום של 20,280 ₪, אולם סכום זה תוקן במסגרת כתב תביעה מתוקן מתאריך 14.7.2022, והועמד על סכום של 26,440 ₪.

6. בתביעה שכנגד שהוגש על ידי המשיבה, נטען כי המבקשת אינה ממלאת אחר תחומי אחריותה כנציגות הבית המשותף, ומשכך נאלצה המשיבה לבטל חוזה שכירות, ונגרמו לה נזקים כספיים בסך כולל של 162,000 ₪ שבגינם יש לחייב את המבקשת (6/181/2022). יצוין כי בתאריך 20.10.2022, הגישה המשיבה כתב תביעה שכנגד מתוקן שבו תוקן כתב התביעה שכנגד (להלן-"**התביעה שכנגד**") ואף הוספו לו סעדים שלא הופיעו בכתב התביעה שהוגש במקור.

7. בכתב התביעה שכנגד טענה המשיבה כי על המבקשת לפצותה בסך של 186,292 ₪, בהתאם לרכיבים הבאים:
54,000 ₪ בגין ביטול חוזה שכירות של דירה 23, 108,000 ₪ בגין ביטול חוזה שכירות של דירה 26, 15,400 ₪ בגין שני חודשי שכירות שבוטלו ביחס לדירה 14 (להלן-"**סעדים נזיקיים הקשורים בשכירות**") ו-8,892 ₪ בגין תשלום ששילמה המשיבה לתיקון לחץ המים בבניין במקום המבקשת (להלן-"**תביעת החזר**").
עוד עתרה המשיבה ליתן צו עשה נגד המבקשת ולחייבה לתקן את מערכת האינטרקום בבית המשותף (להלן-"**סעד צו עשה**").

8. למען שלמות התמונה יצוין כי התביעה שכנגד, בנוסחה המתוקן, הוגשה לאחר שהוגשה בקשת המבקשת.

תמצית טענות המבקשת

9. סעיף 72 לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969 (להלן-"**חוק המקרקעין**") מקנה למפקח על רישום המקרקעין (להלן-"**המפקח**") סמכות לדון בסכסוכי שכנים



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/629/2021, 6/181/2022

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

ובזאת גם סמכות מקבילה לדון בתביעות שעניינן הסגת גבול וכי החוק לא העניק למפקח סמכות לדון בתביעות נזיקין.

10. כמו כן, מתוך הפסיקה המצורפת עולה כי ס' 72 לחוק המקרקעין, קיבל פירוש מצומצם ודווקני אשר מונע מהמפקח לדון בתביעות נזיקין ומאפשר מתן סעד של עשה או מניעה בלבד ולא של פיצויים.

11. מתוך זאת נטען כי למפקח לא עומדת הסמכות לפסוק פיצויים בתביעות שעילתן נזיקיות ועל כן יש לדחות את התביעה שכנגד.

תמצית טענות המשיבה

12. סמכותו של המפקח נובעת מסעיף 72 לחוק המקרקעין המקנה למפקח סמכות ייחודית לדון בתביעות סכסוכי שכנים, בין היתר בענייני המעלית, זכויות וחובות לפי התקנון המוסכם ותיקון חלק מהרכוש המשותף. מסעיף 75 לחוק בתי המשפט (נוסח משולב) התשמ"ד-1984 (להלן-"**חוק בתי המשפט**") מקנה סמכות לכל בית משפט הדין בעניין אזרחי סמכות לתת כל סעד שיראה לנכון בנסיבות העניין.

13. מאחר שהמפקח מוסמך לדון בתביעה הראשית, אזי הוא מוסמך לדון גם בתביעה שכנגד, בטענת עניין שבגררא, מפני שעניינה בהפרת חובות הנציגות.

14. לחילופין, ס' 74 לחוק המקרקעין וסעיף 76 לחוק בתי המשפט מקנים למפקח על רישום המקרקעין סמכות לדון בנושא שהתעורר אגב התביעה גם אם מדובר בנושא שנמצא בסמכות ייחודית של בית משפט אחר. על כן יכול המפקח לדון בתביעה שכנגד ביחוד כאשר היא עוסקת בהפרת החובות של נציגות הבית המשותף.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/629/2021, 6/181/2022

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

15. על פי הפסיקה למפקח על רישום המקרקעין עומדת הסמכות לדון בסכסוכים הנוגעים להוראות שונות בתקנון הבית המשותף הכוללים גם נזקים שנגרמו לדירות פרטיות גם אם מדובר בעילות נזיקיות.

דיון והכרעה

16. אקדים אחרית לראשית, ואומר כי לאחר ששקלתי את טענות הצדדים, החלטתי לקבל את הבקשה ברובה, ולמחוק מהתביעה שכנגד את הסעדים הנזיקיים הקשורים בטענות אובדן השכירות, ולהותיר בה רק שני סעדים - האחד הוא הסעד הכספי שעניינו תביעת החוזר (בסך של 8,892 ₪) והשני הוא סעד צו העשה שעניינו חיוב המבקשת בתיקון האינטרקום. להלן נימוקיי.

17. 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 פנסייה וגמל בע"מ נ' פלונית, [פורסם בנבו], פסקה כ"א (21.3.2016); כן ראו והשוו (המפקח על המקרקעין פתח תקווה) 213/21 דני ויצ'לבסקי עורכי דין נ' לוי יחזקאל ז"ל (נבו 06.12.2021)].

18. אומנם סעיף 74 לחוק המקרקעין קובע כי "למפקח הזן בסכסוך יהיו כל הסמכויות שיש לשופט בית משפט שלום הזן בתביעה אזרחית." אלא שסמכות המפקח להכריע בסכסוכים נובעת מהוראת סעיף 72 לחוק המקרקעין, תחת סימן ד' שכותרתו "יישוב סכסוכים בין בעלי דירות" אשר קובע מה הם שני התנאים המצטברים, אשר מקנים למפקח על רישום מקרקעין סמכות עניינית לדון בתביעה שלפניו.

19. 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)).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/629/2021, 6/181/2022

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

20. בהתייחס לתנאי מהות הסכסוך, הוקנתה למפקח 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.

21. אשר לתנאי זהות הצדדים, נקבע בהוראת סעיף 72 לחוק המקרקעין, כי המפקח 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).

22. 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; 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)].

23. בעש"א (מחוזי-ת"א) 34810-10-18 רבין נ' נציגות הבית המשותף ברחוב רמז 35 תל אביב (נבו 15.4.2019) הוסברו הדברים הבאים: "...בכל הנוגע לדיון בעוולות נזיקיות, סמכויותיו של המפקח על רישום המקרקעין חלות על עוולת הסגת גבול וכן - מקום בו חל התקנון המצוי או שקיימות הוראות דומות בתקנון החל על הבית - נתונה לו סמכות לדון בתביעה הנוגעת למימוש זכותו של דייר לדרוש ביצוע תיקונים ברכוש המשותף או בדירה אחרת, אשר ככל שלא יבוצעו יהא בהם בכדי לפגוע בדירתו. מלבד האמור, אין המפקח על רישום המקרקעין מוסמך לדון בתביעות אשר עילותיהן נזיקיות, באשר במסגרת הפסיקה ניתן פירוש דווקני לסעיף 72 לחוק המקרקעין ונקבע כי אין להרחיב את פירושו, קרי אין להרחיב את תחום סמכותו של המפקח על רישום המקרקעין. כך, בהתאם לפסיקה, מכלל ההן הקבוע בסעיף זה המקנה למפקח על רישום המקרקעין הסמכות לדון בתביעות הסגת גבול, למדים אנו על הלאו ובהתאם לו הסמכות לדון בתביעות נזיקין אחרות נשמרה לבתי המשפט".



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/629/2021, 6/181/2022

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

24. **ובמיושם לענייננו** - כפי שהובא לעיל, רוב הסעדים בתביעה שכנגד, עניינם סעדים נזיקים, שבמסגרתם נטען שבשל התנהלות המבקשת, נגרמו למשיבה הפסד דמי שכירות בכמה דירות שבבעלותה. אלא שכאמור סמכותו של המפקח לדון בתביעות נזיקיות נדונה בהרחבה בפסיקה שהובאה לעיל, אשר קבעה כי ככלל, אין למפקח סמכות לדון בתביעות שעילתן נזיקיות אלא מכוח עילת הסגת גבול, שממילא לא מופיעה בתביעה שכנגד [ראו גם (המפקח על המקרקעין פתח תקווה) 384/21 לוי יחיעם נ' נציגות ועד מרכזי רום העיר שלב ד' כפר סבא, בפסקאות 78-75 (נבו) 03.03.2022].

25. לא מצאתי לקבל את טענת המשיבה בכל הקשור לסמכות שבגררא - סעיף 76 לחוק בתי המשפט מקנה לבית משפט סמכות נגירת להכריע בשאלה שבתחום סמכותה הייחודית של ערכה אחרת בתנאי שמדובר בשאלה שהתעוררה אגב דיון בשאלה שבתחום סמכותו העניינית של המפקח, וההכרעה שבה נדרשת לצורך העניין הנדון [ראו והשוו רע"א 587/83 ועד הבית ברחוב תנועת המרי 2, קרית אונו נ' ירדני, פ"ד לח(4), 487, 495 (1984)].

26. אלא שבמקרה זה, הסעד הכספי הנזיקי שנתבע על ידי המשיבה, לא יכול להיחשב כעניין שבגררא, שכן הוא סעד נזיקי עצמאי שלא מצוי בסמכותו העניינית של המפקח. יתר על כן, בפסיקה נקבע כי סמכותו של המפקח לדון בעניין שבגררא מותנה בכך שהדבר דרוש לבירור העניין שלפניו ובכל אופן הדבר **לא יהווה מעשה בית דין**, [ע"א 10112/03 גיטה פת נ' דן קטלן-אסון, פורסם בנבו 04.10.2009]; הרחבה בעניין יתרונות וחסרונות מתווה סעיף 76 ראו בהחלטתו של כב' השופט טל חבקיין בעניין ת"א (שלום ת"א) 29135-07-19 צפית קצובר נ' שהרוך מוראד, בפסקאות 16-18 (נבו) 05.11.2020].

27. כמו כן, איני מקבל את טענת המשיבה לפיה בשעה שהוגשה התביעה העיקרית, שהתביעה שכנגד מקנה סמכות עניינית להכריע גם בסעדים נזיקיים. תקנה 21 (ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט – 2018 (להלן-"התקנות"), קובעת באופן מפורש כי "דין תביעה שכנגד כדין כתב תביעה לכל דבר ועניין...". וכך אין היא יכולה להקנות סמכות עניינית במקרים שאינם מאפשרים זאת בתביעה עצמאית ונפרדת.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/629/2021, 6/181/2022

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

28. איני מקבל גם את טענת המשיבה בקשר עם התקנון המוסכם של הבית המשותף. אומנם כאשר נרשם לבית המשותף תקנון מוסכם שבאופן מפורש נרשם בו שיש בו במקרים מסוימים המופיעים בו כדי להקנות סמכות עניינית למפקח לדון בהליך, בנוסף לאלו המנויים בסעיף 72 לחוק המקרקעין. אלא שעיון בתקנון המוסכם של הבית המשותף שלפניי, מעלה כי לא מופיעה בו כל הוראה בקשר לכך.

29. שונים הם פני הדברים ביחס לסעד שעניינו **תביעת ההחזר**, הנובע מתשלום ששילמה המשיבה לטענתה לתיקון לחץ המים בבית המשותף, במקום המבקשת וכן בכל הקשור לסעד צו העשה לפיו יש להורות למשיבה לתקן את האינטרקום.

30. בכל הקשור לתביעת ההחזר, קבעה הפסיקה כי בהתקיים שישה תנאים מצטברים, יהיה זכאי בעל דירה בבית משותף, **להחזר הוצאות** אשר הוציא לשם תיקון ליקוי בבית המשותף (רע"א 4984/17 **שמעון חיים נ' נציגות הבית המשותף סוקולוב 48 קרית אתא** (נבו 14.12.17)), ומשכך אינני מורה למחוק, וזאת כמובן בלי להביע עמדתי בשלב זה, בכל הקשור לעמידת המשיבה בתנאים שנקבעו בפסיקה.

31. כך גם בכל הקשור לצו העשה המבוקש בתביעה שכנגד (סעיף 6יג). נושא זה מצוי בסמכות המפקח, בהתאם להוראת סעיף 3 לתקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, ומשכך אינני מורה למחוק, וזאת כמובן בלי להביע עמדתי בשלב זה, בקשר לסעד המבוקש.

סוף דבר:

32. אני מורה על מחיקת הסעדים הנזיקיים מכתב התביעה שכנגד. לפיכך, אני מורה על מחיקת הסעיפים הבאים מכתב התביעה שכנגד:

סעיף 6א, סעיף 6ב, סעיף 6ג, סעיף 6ד, סעיף 6ה, סעיף 6ו, וסעיף 6ז.

33. הסעד להחזר (סעיף 6ח-6י לכתב התביעה שכנגד) והסעד לצו עשה (סעיף 6יג לכתב התביעה שכנגד), לא יימחקו.

34. המבקשת תגיש כתב הגנה מתוקן לכתב התביעה שכנגד, עד לתאריך 6.11.2022. תיק המוצגים מטעם שני הצדדים, יוגש עד לתאריך 17.11.2022, פרט לכך, שאר רכיבי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/629/2021, 6/181/2022

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

החלטתי מתאריך 27.6.2022, לרבות מועד דיון ההוכחות הקבוע לתאריך 18.12.2022 בשעה 10:00, יישארו על כנם.

35. אין באמור כדי לגרוע מהזכות העומדת למשיבה להגיש לבית משפט המוסמך תביעה בעניינם של הסעדים שנמחקו, בלי שיש בהחלטה זו כדי להביע עמדה כלשהי באשר לסיכוייה.

36. אשר להוצאות הבקשה - בהתאם לתקנה 53 לתקנות, ולנוכח העובדה כי חלק הארי של הבקשה התקבל, אני מחייב את המשיבה בהוצאות הבקשה בסך כולל של 2,000 ₪, אשר ישולמו למבקשת ללא קשר לתוצאות ההליך העיקרי בתוך שלושים ימים, שאם לא כן יישאו הפרשי הצמדה וריבית כדין.

המזכירות תמציא העתק ההחלטה לבאי כוח הצדדים / לצדדים.
ניתנה היום, ב' חשון תשפ"ג, 27 אוקטובר 2022, בהעדר הצדדים.

מאיר פורת
המפקח על רישום מקרקעין
פתח תקוה