



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת

מס' תיק: 9/27/2021

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

לפני כבוד המפקחת על רישום מקרקעין
עינת מידן בלום

דאניאל מארי ת.ז. 050275981
באמצעות ב"כ עו"ד חדאד עסאם

התובעת:

נגד

1. דאניאל יוסף ת.ז. 020455499
2. דאניאל מיח'איל ת.ז. 028169530
שניהם באמצעות עו"ד זיאד קעואר
3. דאניאל סמיר ת.ז. 021029822
4. דאניאל גסאן ת.ז. 043203033
שניהם באמצעות ב"כ עבוד לואי
מרח' רואוס אלגיבאל 10, ת.ד. 420, נצרת 1610302

הנתבעים:

החלטה

שתי בקשות לסילוק התביעה על הסף שהוגשו על ידי הנתבעים.

בכתב התביעה עתרה התובעת למתן צו עשה או צו לסילוק יד במסגרתו יחויבו הנתבעים להסיר צנרת ביוב היורדת מדירותיהם לתוך דירת התובעת ולתוך דירה נוספת שבבעלותה החלקית, או לחלופין להתיר לתובעת לבצע פעולה זו תוך חיובם של הנתבעים בהוצאות הכרוכות בכך.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת

מס' תיק: 9/27/2021

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

לטענת הנתבעים, יש לסלק את התביעה על הסף מטעמים של העדר סמכות עניינית, התיישנות, שיהוי ושימוש לרעה בזכות.

רקע כללי

1. במרכז ההליך בניין רב קומות הנמצא בנצרת, וידוע כגוש 16561 חלקה 7. הקומות התחתונות מושכרות לצד ג' ושתי הקומות שמעל, משמשות למגורים, בכל קומה שתי דירות. הבית אינו רשום כבית משותף, אך אין חולק שהוא ראוי להירשם ככזה (להלן – **הבית המשותף**). לענייננו, רלבנטי חלקו של הבית המשותף המשמש למגורים והכולל ארבע דירות.
2. הבית המשותף נבנה לפני כ-30 שנה על ידי שלושה אחים: בעלה המנוח של התובעת - סוהיל דניאל ז"ל (להלן - **המנוח**) ושני אחיו, נתבעים 1 ו-3.
3. ביום 07.10.1998 נחתם בין שלושת האחים הסכם לפירוק שיתוף במסגרתו פורק השיתוף ביחס לשלוש מתוך ארבע הדירות **שבמבנה המגורים**, כך שכל אחד מהשותפים קיבל זכות חזקה ושימוש ייחודיים באחת מהדירות, לפי הפירוט הבא:
המנוח - דירה שבקומה א', הפונה למערב (להלן – **דירת התובעת**);
נתבע 1 - דירה שבקומה ב', הפונה למערב (להלן – **דירת נתבע 1**);
נתבע 3 - דירה שבקומה ב', הפונה למזרח (להלן – **דירת נתבע 3**).
4. עוד נקבע בהסכם השיתוף שיתר חלקי הבית המשותף לרבות הכניסה, המדרגות, הקומות המושכרות, החניון, הגג והדירה שבקומה א' הפונה למזרח (להלן – **הדירה המשותפת**), יישארו רכוש משותף בבעלות ובחזקת השותפים, בחלקים שווים.
5. אין חולק כי בדירת נתבע 1 מתגורר בנו מיח'אל – נתבע 2; וכי בדירת נתבע 3 מתגורר בנו ג'סאן – נתבע 4. התובעת טוענת כי לקראת שנת 2000 ביצעו נתבעים 1-2 עבודות גמר בדירתם, וללא הסכמת המנוח התקינו מערכת צנרת שפכים וקווי ביוב היוצאים מדירתם, והתקינו אותם בתוך דירת התובעת. נטען שפעולות אלו בוצעו גם על ידי נתבעים 3-4 בדירתם, בסמוך לשנת 2010 ושגם בדירה המשותפת, הותקנה על ידי הנתבעים צנרת ביוב. לטענת התובעת, על פעולותיהם אלו של הנתבעים נודע למנוח



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת

מס' תיק: 9/27/2021

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

רק בדיעבד; ודרישות שהופנו לנתבעים לאורך השנים, לסלק את צנרת הביוב שהותקנה בדירת התובעת, לא נענו.

6. לדברי התובעת, במצב הנוכחי, נמנעת ממנה האפשרות להשתמש בדירתה ונגרמים לדירה נזקים כבדים.

ניהול ההליך עד כה

7. התביעה הוגשה במקור נגד נתבעים 1-2 כשהיא כוללת סעדים נזיקיים שאינם בסמכות המפקח על רישום מקרקעין, ובהתאם להחלטה מיום 23.08.22 הוגש כתב תביעה מתוקן נגד נתבעים 1-2.

8. בישיבה מקדמית שהתקיימה ביום 03.01.22, ולצורך ייעול ההליך ומציאת פתרון שלם, הוריתי לתובעת להגיש כתב תביעה מתוקן אליו יצורף האח סמיר, השותף השלישי במקרקעין. כתב תביעה מתוקן (בשנית) הוגש ביום 16.02.22 אליו צורפו סמיר ובנו, כנתבעים 3-4.

9. כתב הגנה מטעם נתבעים 3-4 הוגש בתאריך 08.05.22. וביום 02.06.22 התקיים דיון בנוכחות הצדדים, שבו הוסכם שתינתן הכרעה בטענותיהם המקדימות של הנתבעים, וככל שאלו תידחנה, ימונה מומחה מטעם המפקח.

10. בקשת נתבעים 3-4 הוגשה ביום 03.07.22. בקשת נתבעים 1-2 הוגשה ביום 26.07.22. המועד להגשת תגובת התובעת ביחס לבקשת נתבעים 3-4 חלף, ולאחר עיון בבקשות, מצאתי שיש לדחותן אף ללא צורך בתגובת התובעת.

טעמי הבקשה לסילוק התביעה על הסף

טיעוני נתבעים 1-2

11. הואיל ומדובר בבעלות משותפת של התובעת ושל נתבעים 1 ו-3 בבניין כולו, לא ניתן לטעון להסגת גבול של אחד השותפים, ולכל היותר ניתן לעתור מכוח הסכם



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת

מס' תיק: 9/27/2021

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

השיתוף, לסעד מתחום החוזים, זה אינו בסמכות המפקח על רישום המקרקעין. לטענת הנתבעים, המנוח הוא שביקש את התקנת הצינורות במיקומם הנוכחי, וככל שטוענת התובעת אחרת, הרי שמדובר בטענה להפרת הסכם השיתוף אותה יש לברר במסגרת תביעה חוזית בערכאה המוסמכת.

12. לא תיתכן הסגת גבול של שותף למקרקעיו ולפיכך דין התביעה ביחס לדירה המשותפת להידחות.

13. משמדובר בתביעה חוזית שעניינה הפרת הסכם שיתוף, הרי שהיא התיישנה לכל המאוחר בשנת 2005, בחלוף 7 שנים ממועד השלמת הבנייה בדירתו של נתבע 1. יש לדחות את התביעה גם מטעמים של שיהוי בשל הגשתה 23 שנים לאחר בניית דירת נתבע 1.

טענות נתבעים 3-4

14. לטענת הנתבעים משאין מחלוקת כי הדירה המשותפת שייכת לשלושת השותפים, לא תיתכן הסגת גבול של מי הנתבעים אליה; וממילא לא נטען על ידי התובעת שנשלל ממנה שימוש כלשהו בדירה המשותפת.

15. סעיף 72(ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט (להלן – **חוק המקרקעין**), המגדיר את סמכויותיו של המפקח על רישום מקרקעין קובע סמכות לדון בהסגת גבול של בעל דירה ל"דירה אחרת", הדירה המשותפת אינה יכולה להיחשב דירה "אחרת" ביחס לתובעת.

16. התיישנות או שיהוי – חלוקת הדירות ונקודות הניקוז השונות נעשו בהסכמת כל השותפים, שכן הסכם השיתוף משנת 1998 נחתם לאחר השלמת הבנייה וחלוקתן הפנימית של הדירות, לרבות נקודות הניקוז. נתבע 4 התחיל להשתמש בדירה בשנת 2010; במועד זה הייתה הדירה מחולקת, לרבות נקודות הניקוז שבה, ונתבע 4 ביצע רק עבודות השלמה. במשך 12 שנים לא התלוננה התובעת על הפרעה או על היזק לדירתה, ואף לא טענה להסגת גבול של נתבעים 3-4 לדירה המשותפת. בנסיבות אלו התיישנה התביעה נגד נתבעים 3-4, או לכל הפחות הוגשה בשיהוי ניכר המצדיק את



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת

מס' תיק: 9/27/2021

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

דחייתה. שתיקת התובעת במשך שנים מעידה על זניחת זכות התביעה, בעקבותיה שינו נתבעים 3-4 את מצבם לרעה.

17. מומחה התובעת לא התייחס להשפעת השינויים במערכת הביוב שהציע על דירת נתבעים 3-4, המומחה אף לא טרח לבקר בדירה – אלו מוכיחים שמדובר בתביעה שיש בה שימוש לרעה בזכות, כמשמעו בסעיף 14 לחוק המקרקעין.

18. בהעדר קשר פיזי בין מערכת הביוב המשרתת את האגף המזרחי לבין מערכת הביוב המשרתת את האגף המערבי, בהעדר טענה לליקוי במערכת הביוב באגף המזרחי, ובהינתן שבדירה המשותפת לא נעשה כל שימוש מאז בנייתה ואין טענה לשימוש כלשהו שמבקשת התובעת לעשות בדירה זו, לא היה מקום להורות על צירופם של נתבעים 3-4.

דיון והכרעה

19. הכלל הוא שרק במקרים חריגים ויוצאי דופן ישתמש בית המשפט בסמכותו להורות על סילוק הסף של תובענה, וזאת בהעדר אפשרות, ולו קלושה, שבירור התובענה יזכה את התובע בסעד המבוקש [רע"א 6938/19 אילני נ' ברוך (נבו 20.8.20); רע"א 2127/18 ארבבל מרכז גריאטרי בע"מ נ' משרד הבריאות, מדינת ישראל (נבו 31.12.2018); רע"א 2026/20 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גליל תחתון נ' קוך (נבו 12.10.2020)].

20. בקשות לסילוק על הסף מחייבות הצגת מצב דברים עובדתי ברור ובלתי שנוי במחלוקת, או לכל הפחות כזה המצריך בירור עובדתי מצומצם ביותר, ואשר המסקנה המשפטית האמורה להתקבל על בסיס אותו מסד עובדתי – ברורה, חד משמעית ומחייבת את סילוק התביעה על הסף. לעניין זה, יש להבחין בין טענה מקדמית אמיתית, שראוי שתיבחן קודם להליך גופו ובמנותק ממנו, לבין טענה הנושאת את הכותרת "מקדמית", אך מהותית איננה כזו. ככלל, טענה מקדמית "אמיתית" היא כזו, שאין מחלוקת ביחס לעובדות עליה היא מבוססת [ראו: רע"א 6770/01 קי.בי.ע. קבוצת בוני ערים בע"מ נ' מועצה אזורית באר טוביה (נבו



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת

מס' תיק: 9/27/2021

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

14.10.01; רע"א 4329/14 עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ נ' ברעד
נכסים והשקעות בע"מ (נבו 27.1.2015).

21. ייאמר כבר עתה, כי ההחלטה שלהלן מתייחסת לטענות שנכללו בבקשות גופן; ולא
ראיתי להידרש לטענות המופיעות בכתבי טענות אחרים, לא כל שכן כתבי טענות
שהוגשו מטעם בעלי דין אחרים (ראו בעניין זה סעיפים 1-2 לבקשת נתבעים 3-4).

הטענות להעדר יריבות ולהעדר סמכות עניינית

22. ברשימת סעדיה עותרת התובעת "להורות בצו עשה לנתבעים יחד ולכל אחד מהם
לפרק ולסלק את קו צנרת הביוב היורד מבתי הנתבעים... והמותקן הן בדירת
התובעת... והן בדירה שבבעלות משותפת".

23. מקור סמכותו העניינית של המפקח על רישום מקרקעין לדון בתביעה, קבוע
בסעיפים 72 ו-77 לחוק המקרקעין.

24. משאין חולק כי הבית שלפניי אינו רשום כבית משותף אך ראוי להירשם ככזה (ראו
הגדרת "בית" בסעיף 77 לחוק המקרקעין), חל עליו פרק ו' 1 לחוק המקרקעין
שכותרתו "בתים שאינם רשומים כבתים משותפים"; פרק זה הוסף לחוק
המקרקעין בשנת 1977 במסגרת תיקון מס' 5 לחוק המקרקעין, לצורך הסדרת
היחסים בין בעלי דירות בבתים שאינם רשומים כבתים משותפים, כפי שעולה
מהצעת החוק: "הוראות הפרק המוצע באות להסדיר את היחסים ההדדיים בין
בעלי הדירות בנוגע להחזקה ולניהול של חלקי הבית הנמצאים בשימוש משותף
ולהבטחת השירותים הדרושים. על בעלי הדירות יחולו ההוראות שבפרק ו'
המתייחסות לדרכי יישוב סכסוכים בין בעלי דירות בבית המשותף בדבר
זכויותיהם וחובותיהם בבית".

25. במסגרת התיקון הוחלו על בתים שאינם רשומים כבתים משותפים סעיפים שונים
מחוק המקרקעין, אלו פורטו בסעיף 77 לחוק המקרקעין, ביניהם נמנה סעיף 72
לחוק המקרקעין, המורה כדלקמן:



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת

מס' תיק: 9/27/2021

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

(א) סכסוך בין בעלי דירות בבית משותף בדבר זכויותיהם או חובותיהם לפי התקנון או לפי סעיפים 58, 59 או 59א עד 59ג ו-59 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. (הדגשה שלי – ע"מ)

26. משילוב הוראות סעיפים 77ב ו-72א לחוק המקרקעין, נמצא כי בבית הראוי להירשם כבית משותף, מוסמך המפקח על רישום מקרקעין לדון בסכסוך בין בעלי דירות בדבר זכויותיהם או חובותיהם לפי התקנון. סעיף 77ג שבפרק ו' לחוק המקרקעין משמיענו כי בית הראוי להירשם כבית משותף "יתנהל לפי התקנון המצוי שבתוספת".

27. אם כן, על הבית המשותף שלפניי חלות הוראות התקנון המצוי; לענייננו רלבנטיים סעיפים 2-3 הקובעים כדלקמן:

2. (א) בעל דירה אינו רשאי לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים ברכוש המשותף או מסכנים או עשויים לסכן את קיומו או משנים או עשויים לשנות את



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת

מס' תיק: 9/27/2021

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

ערכו, אלא אם קיבל תחילה הסכמת האסיפה הכללית של בעלי הדירות. לענין זה, "פגיעה ברכוש המשותף" – לרבות פגיעה בחזותו החיצונית התקינה והאחידה כפי שהיתה בעת גמר הבניה.

(ב) 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.

3. (א) בעל דירה זכאי לדרוש מהנציגות שתבצע כל תיקון בבית או ברכוש המשותף, שאי ביצעו עלול לפגוע בדירתו או בערכה.

(ב) בעל דירה זכאי לדרוש מבעל דירה אחרת שיבצע תיקון בדירה האחרת, שאי-ביצעו עלול לפגוע בדירתו של דורש התיקון.

28. סעיף 2 לתקנון המצוי מגביל את זכותו של בעל דירה ואוסר עליו לעשות שינויים או תיקונים בדירתו, אשר עשויים לפגוע ברכוש המשותף או בדירה אחרת, אלא בתנאים הנקובים בסעיף. הואיל ונטען לשינויים במערכת הביוב שמשפיעים על דירת התובעת והן על הדירה המשותפת, בקשת התובעת לחיוב הנתבעים לפרק ולסלק את קו צנרת הביוב היורד מדירותיהם לדירת התובעת ולדירה המשותפת מצויה בגדרי סמכותו של המפקח על רישום מקרקעין.

29. מכוח סעיף 3 לתקנון המצוי מוקנית למפקח על רישום מקרקעין סמכות ליתן צווי עשה לחיוב בעל דירה או נציגות הבית המשותף לבצע כל תיקון בבית או ברכוש המשותף, שאי ביצעו עלול לפגוע בדירתו של דורש התיקון או בערכה. מדובר בחובה עצמאית ומוחלטת, ללא קשר לקיומה או להעדרה של חובה נזיקית או חוזית נוספת של צדדים שלישיים לשפות את בעל הדירה הנדרש לתקן את דירתו, ובמנותק מהשאלה, האם הליקוי נובע ממעשיה או ממחדליה של הנציגות או של בעל הדירה האחרת [ראו: (מפקח על רישום מקרקעין חיפה) 273/03 גורביץ נ' סורקיס (נבו) 28.4.2004]; (מפקח על רישום מקרקעין חיפה) ולטמן נ' רכס (נבו 21.2.2005);



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת

מס' תיק: 9/27/2021

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

(מפקח על רישום מקרקעין חיפה) 155/10 לנדסברג נ' פרייברג (נבו 23.11.2010).
ראו גם דברי המלומד פרופ' י" ויסמן, בספרו דיני קניין - בעלות ושיתוף 482 (תשנ"ז-
1997): "אם יש בדירה דבר הטעון תיקון שיש בו כדי לגרום נזק לדירה אחרת, חייב
בעל דירה לבצע את התיקונים הדרושים למניעת הנזק."

30. מכוח סעיפים 2-3 לתקנון המצוי מתחייב ניהול ההליך נגד נתבעים 1 ו-3 מתוקף
היותם בעלי דירות בבית המשותף. נתבעים 2 ו-4 דרושים בהליך שלפניי כמי
שמחזיקים בדירות וכמי שלפי האמור בכתב התביעה, היו "הרוח החיה"
בהתרחשויות המתוארות, לרבות בביצוע השינויים שנעשו בדירות.

31. אשר לטענת נתבעים 3-4 שלא נדרש היה לצרפם להליך - [תקנה 46\(א\)](#) לתקנות סדר
הדין האזרחי, תשע"ט – 2018 (להלן – **התקנות**) קובעת את סמכותו של בית המשפט
להורות בכל עת "כי יתוקן כל עניין בכתב טענות או כי יצורף בעל דין או יימחק שמו
של בעל דין מכתב התביעה, לשם קיומו של הליך שיפוטי ראוי והוגן תוך
התחשבות, בין השאר, בהתנהלותו של מבקש התיקון, השלב הדיוני שבו מוגשת
הבקשה, והמטרה שהתיקון המבוקש צפוי להשיג" (הדגשה שלי – ע"מ). התנאי
לצירוף שעניינו לאפשר לבית המשפט "לפסוק ולהכריע ביעילות ובשלמות בכל
השאלות הכרוכות בתובענה" (תקנה 24 לתקנות סדר הדין, תשמ"ד-1984) נעדר
מהתקנות החדשות, אך אין בכך כדי לשנות מאותם שיקולים וטעמים להם נדרש
בית המשפט בעבר, עת הורה על צירופו של בעל דין, בין תובע ובין נתבע. בעל דין,
אשר צירופו מבוקש "לשם קיומו של הליך שיפוטי ראוי והוגן", כהוראת [תקנה](#)
[46\(א\)](#) לתקנות החדשות, הוא אותו בעל דין "דרוש" לפי הוראת [תקנה 24](#) לתקנות
הישנות - מי ש"אי אפשר ליתן פתרון שלם ויעיל לתובענה, בלא שפסק הדין יחייב"
אותו "ויהווה מעשה בית דין גם כלפיו" או "מקום שבו עשויה זכותו להיפגע
אלמלא הצירוף" [ראו: תא (מחוזי- תל אביב) 17-07-34666 פלוני נ' עמידר החברה
הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (נבו 15.11.2021); רע"א 2228/15 ג'י.טי.אס.
פאוור סולושנס לימיטד נ' נתיבים דרום בע"מ (נבו 9.7.2015)]; ניתן לצרף בעל דין
נוסף להליך קיים אף אם התובע לא העמיד נגדו סעד קונקרטי (בש"א 4553/01
שיכון ופיתוח לישראל נ' ברזילי, פ"ד נה(5) 357).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת

מס' תיק: 9/27/2021

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

32. סיכומם של דברים, יש לדחות את טענת הנתבעים לסילוק התביעה על הסף מטעמים של העדר עילה ושל העדר סמכות עניינית, זאת לנוכח קיומה לכאורה של עילה "קניינית" מכוח התקנון המצוי, שהסמכות הייחודית לדון בה נתונה למפקח על רישום מקרקעין. מכוח עילה זו נדרשת נוכחותם של כל בעלי הדירות בהליך.

33. אשר לטענת הנתבעים, כי לא תיתכן הסגת גבול של אחד השותפים בקרקע שהבעלות בה משותפת – דין הטענה להידחות. כאמור, סעיף 77 לחוק המקרקעין קובע שבית שראוי להירשם כבית משותף יתנהל לפי התקנון המצוי. בתקנון המצוי אין למצוא הוראות המסדירות את יחסי השיתוף, אלו מעוגנות בהוראות פרק ה' לחוק המקרקעין. כך, בסעיף 31(א) לחוק המקרקעין, המאפשר לשותף במקרקעין להשתמש שימוש סביר במקרקעין, ובלבד שלא ימנע שימוש דומה משותף אחר. חריג לכלל זה קבוע בסעיף 29(א) לחוק המקרקעין, אף הוא תחת פרק ה', הקובע ש"הסכם בין השותפים בדבר ניהול המקרקעין המשותפים והשימוש בהם ובדבר זכויותיהם וחובותיהם בכל הנוגע למקרקעין (להלן – הסכם שיתוף) ניתן לרישום, ומשנרשם, כוחו יפה גם כלפי אדם שנעשה שותף לאחר מכן וכל אדם אחר". אמנם פרק השיתוף במקרקעין, שבו נכללים סעיפים 56 ו-77 לחוק המקרקעין, אך נקבע בפסיקה, כבתים משותפים (ראו סעיפים 56 ו-77 לחוק המקרקעין), אך נקבע בפסיקה, שניתן להקיש מתחולת פרק השיתוף במקרקעין גם לעניין בתים משותפים [רע"א 4984/17 חיים נ' הבית המשותף סוקולוב 48 קרית אתא (נבו 14.12.2017)], והוא יכול לשמש מורה דרך למה שמתקבל על הדעת בבתים משותפים בעניינים שלא הוסדרו במפורש בחוק המקרקעין [ע"א 549/73 וינטרס נ' זמורה, פ"ד כ"ח(1) 645, 649 (1974)].

34. הסכם שיתוף מחייב את הצדדים אף אם לא נרשם, ויש בכוחו לחייב אף צדדים שלישיים (ע"א 2643/97 גנז נ' בריטיש וקולוניאל חברה בע"מ, פ"ד נז(2) 385). הסכם בין שותפים הקובע הסדרים ייחודיים לעניין השימוש בחלקים מסוימים במקרקעין יכול להיווצר גם בעל פה או בהתנהגות, וגם הסכמה מעין זו, עשויה בתנאים מסוימים לחייב צדדים שלישיים, אף אם לא עוגנה רישומית [ע"א 815/81 כליפא נ' שאול, פ"ד לו(3) 78; ע"א 19/81 ביבי נ' הורברט, פ"ד לו(2) 497, 502; ע"א (מחוזי חיפה) 1020/03 בובליל נ' שטיינר (נבו 25.02.2004)].



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת

מס' תיק: 9/27/2021

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

35. צודקים הנתבעים בטענתם שכל עוד הבית לא נרשם כבית משותף, אין רואים דירה בבניין כנושא נפרד לזכויות קניין, וכל השותפים הם בעלי זכויות בנכס המקרקעין כולו. ואולם, פרק ו'1 לחוק המקרקעין דן בהסדרי ניהולו של בית שלא נרשם כבית משותף, ואיננו דן בזכויות קנייניות (ע"א 432/83 מזרחי נ' חביב, פ"ד מ(4) 673, 687 (1986), ואין לראות בהגדרת "רכוש משותף" שבסעיף 77 לחוק המקרקעין "כבאה להעניק לרכוש זה הגדרה קניינית" (ע"א 698/85 בן צור נ' שושן, פ"ד מא(3) 144, 149 (1987); ע"א 2525/92 ראובברגר נ' עיריית רמת גן, פ"ד מז(5) 850, 854 (1993); רע"א 259/99 חברת פליצה ראובן בע"מ נ' סופיוב, פ"ד נה(3) 385, 399-400 (2001)).

36. זאת ועוד. סעיף 62(א) לחוק המקרקעין הקובע אפשרות הצמדה של חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה פלונית בהסכמת כל בעלי הדירות, חל גם על בתים שאינם רשומים כמשותפים מכוח סעיף 77 לחוק המקרקעין; ואולם בשלב ה"טרום רישומי", אין תוצאות קנייניות להוצאת שטחים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירות מסוימות, ועדיין בעלותם של בעלי הדירות נותרת משותפת בבית כולו – בדירות, בחלקים שהוצמדו וברכוש המשותף, זאת עד לרישומו של הבית כבית משותף, בפנקס הבתים המשותפים. ראו בהקשר זה רע"א 259/99 חברת פליצה ראובן בע"מ נ' סופיוב, פ"ד נה(3) 385, 399-400 (2001):

"מדובר בבית שאינו רשום כבית משותף, אך מיועד להירשם ככזה, וחלות עליו הוראות [פרק ו'1 לחוק המקרקעין](#). משמעות הדבר היא כי כל עוד לא נרשם הבית כאמור, אין רואים דירה בבניין כנושא נפרד לזכויות קניין, ואין רואים כאילו צמוד לה מהבחינה הקניינית חלק יחסי ברכוש המשותף. בטרם רישום נחשבים רוכשי הדירות בבניין כבעלי זכויות משותפות בנכס המקרקעין כולו – דירות ורכוש משותף כאחד – ואין בכוחם לרשום זכות בעלות נפרדת בדירה ובחלק היחסי ברכוש המשותף (הצעת חוק בתים משותפים, תשי"א-1951; [ד"נ 20/73](#) שמע נ' סדובסקי [11], בעמ' 734). בשלב זה גם אין תוצאות קנייניות ישירות להוצאת שטחים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירות מסוימות, שכן גם בהינתן פעולה כזו נותרת בעלות משותפת של כל הדיירים בכל המבנה כולו עד לרישום הבית המשותף (השווה מ' דויטש קניין (כרך א) [20],



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת

מס' תיק: 9/27/2021

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

בעמ' 753). עם זאת בתיקון לחוק המקרקעין (חוק המקרקעין (תיקון מס' 5), תשל"ז-1977) ששילב את פרק ו' 1 אל תוכו, החיל המחוקק על בניין כזה שטרם נרשם את מרבית ההוראות האחרות החלות על בתים משותפים (סעיף 77ב לחוק המקרקעין). החלה זו נעשתה לא בדרך הקניית זכויות קניין לדיירים בדירות וברכוש המשותף, אלא בהחלת הסדרי ניהול בבניין שבהם גם הסדרי שימוש והנאה מחלקי הרכוש המשותף (רע"א 698/85 בן צור נ' ששון (להלן – פרשת בן צור [12]), בעמ' 149). חוק המקרקעין הגדיר באורח דומה וכמעט זהה את מהות השטחים הנחשבים רכוש משותף בבית רשום ובבית שאינו רשום (סעיף 77א וסעיף 52), וכן קבע הסדרים דומים לניהולו של רכוש זה ולהגנה על זכויות הדיירים בכל הנוגע לשימוש בו ולהנאה ממנו במסגרת התקנון המצוי. הגדרת "הרכוש המשותף" בסעיף 77א לחוק ביחס לבניין שטרם נרשם אין משמעה הגדרה קניינית, אלא היא קובעת מבחן של ייעוד שטחים מסוימים לשמש את צורכי בעלי הדירות כולם או מרביתם (פרשת בן צור [12], בעמ' 150). גריעה משטח כזה לטובת דייר מסוים אינה יכולה להיעשות אלא בהסכמת שאר הדיירים גם כאשר מדובר בבניין שטרם נרשם וגם בטרם נעשה ייחוד זכות קניינית לדייר בדירתו ובחלקו היחסי ברכוש המשותף, המתגבשים עם הרישום. חל כאן הכלל שלפיו "זכות כזאת השייכת לכמה שותפים ואינה מתייחסת לענין שימושי רגיל שכולם נהנים ממנו בדרך של שיגרה, אין אחד השותפים יכול ליטול אותה או חלק ממנה לעצמו ולהדיר את השותפים האחרים מהנאתם ממנה שלא בהסכמתם" (ע"א 136/63 לוינהיים נ' שורצמן [13], בעמ' 1726). יוצא אפוא, גם בבית שאינו רשום כבית משותף, מוכרת זכות הדיירים לשימוש ולהנאה בחלקי הרכוש המשותף כהגדרתו בסעיף 77א לחוק, אלא אם הוצאו חלקים ממנו והועברו לשימוש בלעדי של אחד הדיירים בדרך המוכרת על-פי הדין. גריעה כזו מחייבת קבלת הסכמתם של כל הדיירים, ושאלה אם תנאי זה נתקיים בענייננו" (הדגשה שלי – ע"מ).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת

מס' תיק: 9/27/2021

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

37. הדברים נכונים אף לענייננו. עד לרישום הבית כבית משותף, לכל אחד משלושת השותפים יש זכויות קנייניות בכל חלק וחלק של המקרקעין. ואולם, משחתמו השותפים כולם על הסכם שיתוף, במסגרתו יוחדה והוענקה לכל אחד מהם דירה לשימוש ולחזקתו הייחודית, הרי שפלישה של מי מבעלי הדירות האחרים לדירה האחרת, מקימה לבעל הדירה האחרת זכות תביעה מכוח עוולת הסגת גבול; סכסוך כאמור "רשאי התובע להביאו, לפי בחירתו, לפני בית משפט מוסמך או לפני המפקח (סעיף 72(ב) לחוק המקרקעין). במסגרת הליך זה, מוסמך המפקח על רישום מקרקעין לבחון את סעיפיו של הסכם השיתוף. בענייננו, עוולת הסגת גבול עשויה להיות רלבנטית, בכל הנוגע לפעולות שבוצעו לפי הנטען ביחס לדירתה של התובעת. אשר לטענת התובעת לפגיעה בזכויותיה היחסיות בדירה המשותפת – אלו צריכות להתברר במישור הקנייני, בראי העילות המנויות בתקנון המצוי, ומכל מקום אין לקבוע כבר בשלב זה שטענות התובעת עולות כדי שימוש לרעה בזכות, כמשמעו בסעיף 14 לחוק המקרקעין.

38. לסיכום, מהנימוקים שהובאו לעיל, טענות הנתבעים להעדר סמכות עניינית ולהעדר יריבות נדחות.

הטענה להתיישנות

39. הנתבעים טוענים שממועד השלמת הבנייה בכל אחת מדירותיהם חלפו למעלה משבע שנים, במהלך כל תקופה זו לא נשמעה כל תלונה או טענה מצד התובעת להסגת גבול, ומשכך חלה התיישנות על העוולה שעניינה הסגת גבול.

40. דין הטענה להידחות. סעיף 159(ב) לחוק המקרקעין מוציא מגדריו של חוק ההתיישנות תביעות לקיום זכות במקרקעין מוסדרים, ולמעשה קובע התיישנות דיונית על תביעות מסוג זה: "חוק ההתיישנות, תשי"ח - 1958, לא יחול על תביעות לקיום זכות במקרקעין מוסדרים, אולם אין בכך כדי למנוע טענה מכוח ההתיישנות שאדם היה זכאי לטעון אותה לפני תחילת חוק זה". לפי הסעיף, החל מיום כניסת [חוק המקרקעין](#) לתוקפו (1.1.70) אין עוד תחולה למועדי ההתיישנות הקבועים בחוק ההתיישנות, ביחס למקרקעין מוסדרים [ע"א 6631/10 אבו סביה נ' עזבון המנוח חוסין סעיד עזאיזה (נבו 27.02.2013)].



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת

מס' תיק: 9/27/2021

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

41. מעבר לכך, כלל הוא שתביעה לסילוק יד שעילתה הסגת גבול, אינה מתיישנת, זאת בהתאם להלכה הקובעת שהסגת גבול, היא אירוע מתמשך, היוצר עילת תביעה המתחדשת בכל יום שבו העוולה נמשכת; "כל עוד נמשכת הפגיעה, אין התובענה חסומה, ככל שעניינה עילות תביעה שמצויות מבחינת מועד היוצרותן בתוך תחומי תקופת ההתיישנות, אף אם מעשי העוולה הראשוניים התיישנו זה מכבר" [ע"א 1206/16 חברת יהלומי סמואל - רוזנבאום (1992) בע"מ נ' מדינת ישראל - משרד התעשייה, המסחר והתעסוקה (נבו 9.10.2018); ע"א 1551/19 פעמי תש"ז, מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' גובר (נבו 15.1.2020)].

42. משאין חולק שהמקרקעין מושא התביעה שלפניי הם מקרקעין מוסדרים, הרי שיש לדחות את טענת הנתבעים להתיישנות. הטענה נדחית אף לנוכח העובדה שתביעה לסילוק יד בעילת הסגת גבול אינה מתיישנת, כל עוד נמשכת הפגיעה.

טענת השיהוי

43. כלל הוא, שלצורך הוכחת שיהוי, אין די בחלוף הזמן; ועל הטוען לשיהוי לשכנע ביצירת מצג בדבר ויתור על זכות התביעה, ולהוכיח ששינה מצבו לרעה בעקבות זאת. במסגרת מכלול השיקולים מובאת בחשבון גם הסיבה לשיהוי בהגשת התביעה. לבית המשפט שיקול דעת רחב בהחלטתו בדבר המשקל שיש לתת לטענת שיהוי, ובתביעה שעניינה הגנה על זכות קניינית, הנטייה תהא שלא לדחות את התביעה מטעם זה כשלעצמו, אף אם התקיימו כל התנאים לכך [ראו: ע"א 6805/99 תלמוד תורה הכללי והישיבה הגדולה עץ חיים בירושלים נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים, פ"ד נז(5) 433 (2003); ע"א 4352/15 קורן נ' הראל (נבו 2.8.2017); ע"א 9839/17 הביטאט בע"מ נ' CAFOM (נבו 17.12.18)].

44. במצב דברים זה ולנוכח הפסיקה החלה, לא שוכנעתי כי יש להורות על סילוק התביעה על הסף מטעמי שיהוי.

45. הטענה לסילוק התביעה על הסף מטעמי שיהוי נדחית אם כן.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת

מס' תיק: 9/27/2021

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

סיכום

46. מהטעמים שהובאו לעיל, הבקשות לסילוק התביעה על הסף נדחות. משלא הוגשה תגובת התובעת, אין צו להוצאות.

47. משנדחו טענותיהן המקדמיות של הנתבעים; בשים לב להסכמות הצדדים בדיון, ולנוכח מהות המחלוקת, המחייבת חוות דעת מקצועית לצורך הכרעה בה, אני מורה כי לא יאוחר מיום 20.10.2022 יגישו הצדדים רשימת שאלות, אותן מבוקש להעביר להתייחסות המומחה; החלטה על מינוי מומחה תינתן עם קבלת השאלות.

התיק יובא לעיוני ביום 21.10.2022.

מזכירות תשלח העתק החלטתי לצדדים.

ניתנה ביום ג' תשרי תשפ"ג, 28 בספטמבר 2022, בהעדר הצדדים.

ג.צ.ן
ע.נ.י.

עינת מידן בלום

מפקחת על רישום מקרקעין