



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/205/2022
מס' בקשה: 3/341/2022

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

בפני כבוד המפקחת על רישום מקרקעין ציפי
קוינט שילוני

אלברט שמואל	1	המבקשים
אלברט עדנה	2	
באמצעות ב"כ: עו"ד האוזנר עמוס הציפורן 54, ירושלים, ירושלים טל': 026455560 פקס: 026455561		
	נגד	
קרואני ראובן	1	המשיבים
קרואני רונית	2	
גורן בעז	3	
שפנצר אבא	4	
שפנצר נעם	5	
שפנצר אביב	6	
פייביש סיון	7	
אברמוביץ בר סילביה אושרת	8	
אזולאי אדם	9	
אזולאי קארין	10	
בש נורית מירה	11	
אלדמע אייל גרשון	12	
בן שלוש אלדמע דורית	13	
ליאון ניר	14	



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/205/2022
מס' בקשה: 3/341/2022

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

ליאון אדר	15
כהן רחמים	16
שדות עמית עוזי	17

באמצעות ב"כ: עו"ד פרס אמיר
הרב ניסנבוים יצחק, בת ים
טל': 0545690725 פקס: 039007177

החלטה

לפניי בקשה לסילוק על הסף של התביעה מחמת חוסר סמכות וזאת מן הטעם שלא התקיים הליך של המצאה מחוץ לתחום.

העובדות הצריכות לעניין

- ביום 12.6.22 הוגשה תביעה שעניינה בסעיף 5(א) לחוק המקרקעין (חיזוק בתיים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ה – 2008 לאישור ביצוע עבודות ברכוש המשותף שמטרתן ביצוע פרויקט תמ"א 38/2 בנכס המצוי ברחוב ויצמן 38 רחובות הידוע גם כגוש 3703 חלקה 984 (להלן: "הבית המשותף"). התביעה הוגשה על ידי בעלי הזכויות בדירות בבית המשותף כנגד המבקשים אשר הינם בעלי זכויות בדירה הידועה כחלקת משנה 8 בבית המשותף.
- בכתב התביעה נטען כי המבקשים מסרבים לחתום על הסכם התמ"א אשר מטרתו, בין היתר, היא הריסת הבית המשותף ובנייתו מחדש בהתאם לתוכנית החיזוק ובהתאם להיתר הבניה שהתקבל.

הבקשה לסילוק על הסף

- ביום 14.9.22 הגישו המבקשים בקשה לסילוק התביעה על הסף במסגרתה טענו כי הם מתגוררים בארה"ב ומשום שלא התקיים הליך של המצאה מחוץ לתחום השיפוט אין סמכות למותב זה לדון בהליך הנוכחי. לטענת המבקשים ההמצאה שבוצעה על ידי המשיבים למקום מגוריהם בארצות הברית נעשתה בחוסר סמכות לפיכך בטלה מעיקרה. אשר על כן דרשו המבקשים לסלק את התביעה על הסף.
- ביום 27.11.22 הגישו המשיבים את תגובתם לבקשה במסגרתה טענו כי ההמצאה למבקשים נעשתה כנדרש. לטענתם בהתאם לתקנה 166(3) לתקנות סדר הדין האזרחי,



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/205/2022
מס' בקשה: 3/341/2022

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

התשע"ט-2018 (להלן: "התקנות החדשות") ניתן להמציא את כתב התביעה לנתבע המתגורר מחוץ למדינה במקרה שנושא התובענה הוא מקרקעין המצויים בתחום המדינה, אישור המצאה של כתב התביעה למבקשים במקום מגוריהם צורף כנספח 1 לתגובה. עוד טענו המשיבים כי המסירה שביצעו למר חיים טוביה, אחיו של המבקש 1, היא מסירה כדין לנציג מטעם המבקשים, זאת על פי תקנה 163(ג) לתקנות החדשות, אישור המסירה צורף כנספח 2 לתגובה. לטענת המשיבים מר חיים טוביה הוא נציגם הבלעדי של המבקשים בארץ לעניין דירתם העומדת בבסיס תביעה זו. הוא דואג ומטפל בכל ענייני הדירה לרבות השכרתה, והוא אף מתנהל מול השוכרים ומול ועד הבית. כמו כן נטען כי מר חיים טוביה אישר לא פעם בפני היזם ובפני ב"כ המשיבים כי הוא נציגם הבלעדי של המבקשים בנוגע לדירתם.

5. בהחלטתי מיום 29.11.22 הוריתי למבקשים להתייחס למעמדו של מר חיים טוביה ולצרף את הסכם השכירות של דירתם.

6. ביום 5.12.22 הגישו המבקשים את התייחסותם בהתאם להחלטתי מיום 29.11.22. במסגרת התייחסותם טענו כי המשיבים לא עמדו בתנאים המצטברים של תקנה 163(ג) לתקנות החדשות לשם ביצוע מסירה כדין. לטענתם שמו הנכון של אחיו של המבקש 1 הוא טוביה אלברט ולא חיים טוביה כפי שנטען על ידי המשיבים. בנוסף נטען כי מר טוביה אלברט לא קיבל כל מסירה רשמית של כתב התביעה. עוד נטען כי מר טוביה אלברט לא מייצג את המבקשים באופן קבוע בקשר לענייני דירתם בישראל והטיפול שלו מצטמצם לכדי ההשכרה השוטפת ותחזוקת הדירה, לתגובה זו צירפו המבקשים את הסכם השכירות של דירתם עליו חתום מר טוביה אלברט בשם משכיר הדירה.

דיון והכרעה

7. המצאה מחוץ לתחום המדינה מוסדרת בתקנות 166-168 לתקנות החדשות. על פי תקנה 167 על בעל דין המעוניין להמציא כתב טענות מחוץ לתחום המדינה להגיש לבית המשפט בקשה בכתב כדי שבית המשפט יקבע את דרך ביצוע ההמצאה. בעת דיון בבקשה כזו בית המשפט גם רשאי על פי תקנה 167(ב) לקבוע שבנסיבות העניין אין מקום להמציא את המסמכים מחוץ לתחום המדינה.

8. כשאינן אפשרות להמציא את כתב התביעה לנתבע הזר בתוך תחומי המדינה על התובע לפעול בהתאם להוראות העוסקות בהמצאה אל מחוץ לגבולותיה (תקנה 500 לתקנות סדר הדין האזרחי התשמ"ד-1984 (להלן: "התקנות הישנות") ותקנות 166-168 לתקנות החדשות). בדרך זו מבסס הפורום הישראלי סמכות שיפוט בינלאומית.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/205/2022
מס' בקשה: 3/341/2022

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

9. בענייננו המשיבים לא הגישו למותב זה כל בקשה לקבוע את דרך ביצוע ההמצאה וממילא גם לא ניתנו הוראות בעניין זה. ללא החלטה כאמור בעל דין אינו רשאי להמציא כתב טענות מחוץ לתחום השיפוט (ראו לעניין זה רע"א 3774/22 **תרו תעשיה רוקחית בע"מ נ' משה הייט**, פסקה 17 (פורסם בנבו 25.10.2022) (להלן: "**עניין תרו**")).
10. יחד עם זאת, המצאה מחוץ לתחום המדינה היא אינה הדרך היחידה המקנה סמכות למותב זה לעסוק בתביעה דנן וישנו מסלול נוסף המהווה נתיב חלופי הקבוע בתקנה 163(ג) לתקנות החדשות העוסקת בהמצאה לנציג.
11. תקנה 163(ג) לתקנות החדשות קובעת בזו הלשון: "**התגורר הנמען מחוץ לתחומי המדינה ויש לו בתחומי המדינה נציג מטעמו המייצג אותו באופן קבוע בקשר לענייניו בישראל, ניתן להמציא לנציג אם התביעה נוגעת לאותו עניין; תקנה 169 תחול בשינויים המחויבים גם על תקנת משנה זו**".
12. תקנה זו מאפשרת לתובע להמציא לנציג המצוי בישראל כתב בי-דין עבור נתבע אשר נמצא מחוץ לתחום השיפוט של מדינת ישראל. ביצוע המצאה כדן לפי תקנה זו פוטר את התובע מלהפנות בקשה אל בית המשפט במסגרת הליך המצאה אל מחוץ לתחום השיפוט כנדרש בתקנות 166-167 לתקנות החדשות (ראו עניין תרו לעיל; ראו גם ספרו של אורי גורן, **סוגיות בסדר דין אזרחי**, 728 (מהדורה עשירית, 2009).
13. בעבר הוסדרה המצאת תביעה בענייני מקרקעין למורשה של הנמען בתקנה 483(א) לתקנות הישנות: "**היתה התובענה בענין מקרקעין, כל כתב בי-דין שאי אפשר להמציאו לנמען גופו, די בהמצאתו למורשהו הממונה על המקרקעין**".
14. ברע"א 8688/10 **בנק מזרחי טפחות בע"מ נ. שרה הופמן** (8.12.2010) עמדה השופטת (כתוארה אז) נאור ז"ל על הגדרת מורשה שבתקנה זו כמי "**שדרגת האינטנסיביות של הקשר שבינו לבין הנתבע הגיעה לרמה כזו שמותר להניח, כעניין שבדין, שהוא יעביר לידיעתו של הנתבע את דבר ההליכים שהוגשו נגדו** (רע"א 39/89 **generalelectric corp נ' מגדל חברה לביטוח בע"מ פ"ד מב(4) 762, 768 (1989)**; ע"א 403/64 **לוינסון נ' חברת בית תמר בע"מ פ"ד יט(1) 108, 111 (1965)**)".
15. בהתאמת הדברים לתקנות החדשות יש לקבוע כי ניתן להמציא כתב תביעה לנתבע המתגורר בחו"ל באמצעות מסירתו לנציג המייצג אותו בקשר למקרקעין באופן קבוע, ושניתן להניח כי הוא יביא לידיעת הנמען את דבר הגשת התביעה (ראו ת"א (מחוזי מרכז) 62137-10-21 **שרה סנילביץ נ' ישראל ושדי** (פורסם בנבו 25.01.2022).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/205/2022
מס' בקשה: 3/341/2022

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

16. התביעה דן עניינה באישור פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף בו מצויה דירת המבקשים. המבקשים הם היחידים מבעלי הדירות בבית המשותף שלא נתנו הסכמתם לפרויקט. מהסכם השכירות שצורף על ידי המבקשים לתגובתם עולה כי אכן אחיו של המבקש 1, מר טוביה אלברט, פועל כנציג המבקשים בכל הנוגע לדירתם וחתמתו על הסכם השכירות תחת הקטגוריה "משכיר" מעידה כאלף עדים כי הוא אכן מטפל בדירה עבור המבקשים. מר טוביה אלברט מציין בסעיף 9 לתצהירו כי "הטיפול שלי מצומצם לענייני ההשכרה השוטפים ותחזוקת הדירה". השכרת הדירה ותחזוקתה הם עניינים מהותיים שלא ניתן להמעיט בערכם. נראה כי מר טוביה אלברט הוא בדיוק הנציג אליו כיוון המחוקק בתקנה 163(ג) לתקנות החדשות ובתקנה 483(א) לתקנות הישנות. התנהלותו זו של מר טוביה אלברט מקימה את החזקה שהוא יביא לידיעת המבקשים את דבר קיומה של התביעה. לפיכך מסירה כדין למר טוביה אלברט נכנסת בגדרי תקנה 163(ג) לתקנות החדשות ומהווה מסירה כדין.

17. יחד עם זאת, המסירה שבוצעה על ידי המשיבים בוצעה בשם שגוי כך שהמסירה שבוצעה אינה מהווה מסירה כדין.

18. בנסיבות אלו אני מורה לנתבעים לבצע מסירה מחודשת של כתב התביעה למר טוביה אלברט ת.ז. 000821637 בצירוף הזמנות חדשות לדין ולדיון שיופקו על ידי המזכירות.

19. הדיון הקבוע ליום 5.1.23 מבוטל.

ניתנה היום, 12.12.2022, י"ח כסלו תשפ"ג, בהעדר הצדדים.

ציפי קוינט-שילוני

מפקחת על רישום מקרקעין