



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/410/2024

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

בפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין
ברק ליפשיץ

התובעת:

קרן מכבי (ע"ר), 580070993

באמצעות ב"כ: עו"ד סופר דוד
המסגר 55, תל אביב - יפו
טל': 0544527240

נגד

הנתבעים:

1 רבוע כחול נדל"ן בע"מ, ח.צ. 513765859
תל אביב - יפו מרכז עזריאלי 1

2 גריפון לבניה ופיתוח בע"מ, ח.פ. 511942328
חטיבת הראל 10, מודיעין-מכבים-רעות
טל': 035076811

3 פינס דרור
ריכטר ברטון 8, ראשון לציון

4 שר יפה
אברבנאל 29, ראשון לציון

5 סלטון מרדכי
בן גוריון 108, רמת השרון

6 אשכנזי ניסים
הדס 4, חולון

7 אשכנזי מירב
הדס 4, חולון

8 בבלר רפאל
השריג 5, ראשון לציון

9 ים יוסף
שד מקס ואמפרו שיין 6, רחובות

10 ים עדנה
שד מקס ואמפרו שיין 6, רחובות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/410/2024

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

- | | |
|----|--|
| 11 | ליאור עזאני בע"מ, ח.פ. 511636839
הכשרת הישוב 5, ראשון לציון
טל': 039527737 |
| 12 | סייביץ חנה
גבים 1, ראשון לציון |
| 13 | סייביץ שלום
גבים 1, ראשון לציון |
| 14 | רבני אזאטולה
הקוסם מלובלין 4, ראשון לציון |
| 15 | קלבו אברהם
קדושי קהיר 7, חולון |
| 16 | בן חור דורון
מגדים 4, רמת גן |
| 17 | נובל מרכז קניות בע"מ, ח.פ. 513913806
בן יהודה 68, תל אביב - יפו |
| 18 | נגר כדורי את דוד חי חברה להשקעות ובנין בע"מ, ח.פ.
510873839
הנחשול 42, ראשון לציון |
| 19 | רשות מקרקעי ישראל
דרך בגין 125, תל אביב - יפו |
| 20 | שר מאיר
אברבנאל 29, ראשון לציון
טל': 052-796-9796 |
| 21 | יוסי חי
יואב 16, תל אביב - יפו
טל': 050-666-9944 |

פסק דין

1. לפניי תביעה אשר הסעד שמבוקש בה הוא להורות על תיקון התקנון הרשום של הבית המשותף.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/410/2024

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

2. בכתב התביעה נטען כי הצדדים לה הם בעלי זכויות במרכז המסחרי אשר מכונה "פרס נובל", שכתובתו רחוב שמעון פרס 33, ראשון לציון, ואשר מצוי במקרקעין שידועים כגוש 5097 חלקה 95 (להלן: "**הבית המשותף**"). המקרקעין נרשמו בפנקס הבתים המשותפים. לטענת התובעת היא בעלת הזכויות בתת חלקה 33 בבית המשותף.
3. ביום 23.9.2024 הגישה התובעת את כתב התביעה, ובו טענה כי ביום 24.1.2024 נרשם תקנון בית משותף שלא כדין. בתמצית, לטענת התובעת השינויים שנערכו בתקנון שנרשם מצריכים את הסכמת כל בעלי הדירות בבית המשותף, וזאת בהתאם להוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**"). אולם נטען כי התובעת, ולמיטב ידיעתה גם בעלי דירות נוספים בבית המשותף, לא הסכימו לאותם שינויים.
4. נוכח טענותיה ביקשה התובעת כי אורה על תיקון תקנון הבית המשותף, בדרך של תיקון ההוראות אשר לטענתה דורשות את הסכמתה. כן ביקשה התובעת כי אתן הוראות נוספות על בסיס התקנון כפי שיתוקן, ובהן מינוי נציגות הבית המשותף; מינוי חברת ניהול ואחזקה; והוראות בנוגע לחלקה היחסי של התובעת בהוצאות הרכוש המשותף.
5. בהחלטתי מיום 23.9.2024 הוריתי לתובעת להבהיר "מדוע היא סבורה כי למפקח על רישום מקרקעין הסמכות לדון בתובענה, וזאת לאור הסעד העיקרי המבוקש בה – תיקון התקנון הרשום של הבית המשותף".
6. בהודעתה מיום 29.9.2024 טענה התובעת כי הסכסוך שלפנינו אינו אלא סכסוך בין בעלי דירות בבית המשותף בנוגע לחובותיהם וזכויותיהם בהתאם לתקנון או בקשר עם הוצאות הרכוש המשותף, כאמור בסעיף 58(א) לחוק המקרקעין. נטען כי בהתאם להוראותיו של סעיף 72(א) לחוק המקרקעין, סכסוך בנוגע לנושאים אלה מצוי בסמכותו הייחודית של המפקח. בנוגע לסעד המבוקש בדמות הוראה לתיקון התקנון הרשום נטען כי "סמכותו של המפקח על הבתים המשותפים (כך במקור – ב.ל.) לדון בתיקון תקנון נגזרת מהוראות חוק המקרקעין", אשר מסמיכות את המפקח לדון בשאלות אשר נוגעות לתקנון הבית המשותף. כן הפנתה התובעת להוראות סעיף 145 לחוק המקרקעין, אשר מעניק למפקח סמכות להורות על תיקון צו הרישום בפנקס הבתים המשותפים, בכפוף לתנאים האמורים באותו סעיף.

דין והכרעה

7. אקדים אחרית לראשית – לאחר שעיינתי בתביעה ובהודעת התובעת מיום 29.9.2024 הגעתי למסקנה כי דין התביעה להימחק בשל חוסר סמכות עניינית של המפקח על רישום מקרקעין (להלן: "**המפקח**") להעניק לתובעת את הסעד המבוקש בתובענה – תיקון התקנון הרשום.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/410/2024

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

8. אפרט את עמדתי.

9. כידוע "המבחן לקביעת הסמכות העניינית הוא "מבחן הסעד" לפיו יש לבחון את הסעד המבוקש במסגרת כתב התביעה. מבחן זה הוא טכני בעיקרו, והוא אומץ בעיקר משיקולי פשטות ויעילות" (ראו, מיני רבים: רע"א 3723/24 **יעקב נ' וכטר**, פסקה 10 והאסמכתאות שם (נבו 20.6.2024)).

10. במסגרת התביעה שלפנינו התבקשו ארבעה סעדים: (1) תיקון תקנון הבית המשותף; (2) מינוי נציגות הבית המשותף; (3) מינוי חברת ניהול ואחזקה; (4) כספית – שיפוי התובעת על הוצאותיה בקשר עם החזקת הרכוש המשותף, מעבר לחלק בו היא חבה. אלא שלמעשה הסעד היחיד שהתבקש אינו אלא הסעד הראשון, כששאר הסעדים למעשה נלווים אליו. זאת, שכן מבוקש כי יתוקן התקנון, וכי אורה על מינוי נציגות וחברת אחזקה, וכן על שיפוי התובעת, **בהתאם להוראות התקנון שיתוקן**. הווה אומר: הסעדים האחרים אינם עומדים על רגליהם באופן עצמאי, כך שאם יידחה הסעד הראשון, יידחו מאליהם שאר הסעדים.

11. כאמור, שאלת הסמכות העניינית נקבעת בהתאם למבחן הסעד, כשבעניינינו הסעד המבוקש הוא תיקון התקנון הרשום. אבחן אפוא את שאלת סמכותו של המפקח לדון בסעד מעין זה.

12. בנוגע לפרשנות הוראות דין אשר מעניקות סמכות שיפוט ייחודית לערכאה שאינה חלק ממערכת בתי המשפט האזרחיים נקבעו על-ידי כב' השופט **צ' זילברטל** הדברים הבאים:

"הלכה היא, כי יש לפרש בדיוקנות ובצמצום הוראות חוק המסדירות סמכות ייחודית לרשות שיפוטית שמחוץ למערכת בתי המשפט הרגילים, וכי בהינתן שני פירושים אפשריים, יועדף הפירוש המצמצם את הסמכות ולא המרחיב אותה [...]. לא למותר יהיה להזכיר בהקשר זה את דבריו של הנשיא שמגר באחת הפרשות:

"הכלל הגדול הוא, כי לבתי המשפט הרגילים של המדינה מוקנית הסמכות לדון בנושאים המהותיים כחלוקתם על-פי הקווים הכלליים, שהותוו בחוק בתי המשפט, תשי"ז-1957 (כיום בחוק בתי המשפט [נוסח משולב], תשמ"ד-1984), שקיבלו עתה גם מעמד חוקתי עקיף על-פי חוק-יסוד: השפיטה. משמע, מי שמבקש לשלול סמכותו של בית המשפט הרגיל, צריך להישען על הוראה מפורשת, כי הכלל המנחה הוא, שאין שוללים סמכותו של בית המשפט הרגיל בעניינים שהם בתחומו לפי חוק בתי המשפט [נוסח משולב], אלא אם כן נאמר הדבר מפורשות. הכלל



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/410/2024

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

האמור אינו נושא בתוכו אך ורק סימן היכר של עיקרון פרשני. הוא, מעבר לכך, ביטוי מובהק לשלטון החוק, אשר אחד מביטוייו בכך שאין שוללים סמכותו של בית-משפט כללי ורגיל... (ע"א 250/83 עומרי נ' זועבי, פ"ד לט(2) 113, 127 (1985)).

כאמור לעיל, דברים אלה כוונו כלפי הזהירות שיש לנקוט במתן פירוש מרחיב לסמכויות בתי דין או רשויות שיפוטיות אחרות שמחוץ למערכת בתי המשפט האזרחיים הכלליים. יחד עם זאת, ההיגיון המונח ביסודם נכון במידה רבה גם לעניין פגיעה בסמכות שיפוט של כל בית משפט בעל סמכות כללית "לטובת" בית משפט העוסק בתחום מוגדר (ראו: פרשנות החקיקה, בעמ' 531). (ראו: בע"מ 164/11 פלונית נ' פלוני, פסקה 17 (29.4.2012)).

13. דברים אלה נאמרו לעניין פרשנות הסמכות המוענקת לבתי המשפט לענייני משפחה בחוק בית המשפט לענייני משפחה, התשנ"ה-1995, והם יפים גם לענייננו. הוזה אומר: **עניין שלא נמסר במפורש לסמכותו של המפקח, המפקח נעדר סמכות לדון בו**. בעניין זה אציין כי במספר הזדמנויות נקבע שהמפקח נעדר סמכות לדון בנושאים אשר נוגעים לסכסוכים בין בעלי דירות בבית המשותף, במידה ונושאים אלה לא נכללו בהוראות הדין אשר קבעו את גדר סמכותו של המפקח (ראו: ד"נ 20/73, שמע נ' סדובסקי פד"י כח (1) 730 (1974); ע"א 664/71 עורקבי נ' נקר פ"מ ע"ח 130 וכן ע"א 458/69 שליט נ' גולדברג פ"ד כ"ד (1) 231, 237-238 (1970)).

14. סמכויות השיפוט שהוקנו למפקח נקבעו בסעיף 72 לחוק המקרקעין, אשר קובע כדלקמן:

"(א) סכסוך בין בעלי דירות בבית משותף בדבר זכויותיהם או חובותיהם לפי התקנון או לפי סעיפים 58, 59 או 59א עד 59ו-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, 21ד ו-27 לחוק הבזק, התשמ"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



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/410/2024

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

לדורות או בחכירת משנה לדורות – גם אם צד לסכסוך הוא המחכיר לדורות
או מחכיר המשנה לדורות."

15. בתמצית אומר כי סעיף זה קובע שני תנאים **מצטברים**, אשר בהתקיימם קונה המפקח סמכות לדון בהליך. **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 מוסמך להכריע בעניינם (ראו: רע"א 6394/15 **נציגות הבית המשותף קניון לב כרמיאל נ' חנית ניהול קניון כרמיאל בע"מ**, פסקה 20 (17.3.2016)).

16. לצד סמכויות השיפוט של המפקח, אשר נקבעו כאמור בסעיף 72 לחוק המקרקעין, הוקנו למפקח גם **סמכויות מנהליות**, אשר מוסדרות בהוראות דין אחרות. כך למשל, למפקח הוקנו סמכויות מנהליות בנוגע למתן צו לרישום בית משותף (ראו: סעיף 143 לחוק המקרקעין), ובנוגע לתיקון צו בית משותף וביטולו (ראו: סעיפים 145-146 לחוק המקרקעין).

17. ודוק. **סמכויותיו המנהליות של המפקח אינן חלק מסמכויותיו השיפוטיות**. חלוקה זו, בין סמכויותיו השיפוטיות של המפקח לבין סמכויותיו המנהליות אינה טכנית, כי אם מהותית. כך ובין היתר, דרך הערעור על החלטותיו השיפוטיות של המפקח שונה מדרך הערעור על החלטותיו המנהליות של המפקח. בעוד שעל החלטה שיפוטית שהתקבלה בהתאם לסמכויותיו של המפקח על-פי סעיף 72 לחוק, הערעור הוא לבית המשפט המחוזי (ראו: סעיף 77 לחוק המקרקעין), ערר על החלטה מנהלית של המפקח מופנה לממונה על המרשם (ראו: סעיף 121 לחוק המקרקעין) (על ההבחנה בין סמכויותיו השיפוטיות של המפקח לבין סמכויותיו המנהליות, ראו: עש"א 34256-02-13 **זלינגר נ' הממונה על המרשם** (16.06.13); עש"א (מחוזי ירושלים) 58158-05-19 **מוהדב נ' רישרד** (3.10.2019); ע"א 44/72 **שם טוב נ' פריבר**, פ"ד כו(1) 617 (1972)).

18. התובענה שלפניי הוגשה במסגרת הליך שיפוטי. בהבהרת התובעת בנוגע לסמכותו העניינית של המפקח נטען כי למפקח הסמכות להעניק סעד של תיקון התקנון הרשום של הבית המשותף הן מכוחו של סעיף 72 לחוק המקרקעין, והן מכוחו של סעיף 145 לחוק המקרקעין. בכל הנוגע לסעיף 145 לחוק המקרקעין, הרי שסעיף זה, אינו נוגע לסמכויותיו השיפוטיות של המפקח, אלא לסמכויותיו המנהליות, וממילא הוא אינו מעניק למפקח סמכויות במסגרת הליך שיפוטי.

19. מכאן לטענת התובעת בנוגע לסעיף 72 לחוק המקרקעין. טענת התובעת בעניין זה הינה כדלקמן: סעיף 72 מעניק למפקח סמכות לדון בסכסוכים שנובעים מהתקנון, מכיוון שכך סעיף זה מסמיך את המפקח להעניק סעד בנוגע לתיקונו של התקנון. בכל הכבוד, אני סבור כי טענה זו אינה נכונה. ואסביר את עמדתי.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/410/2024

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

20. כמצוטט לעיל, סעיף 72(א) לחוק המקרקעין מעניק למפקח סמכות לדון בטענה לזכות או חובה שנובעת מתקנון הבית המשותף. אכן, במסגרת הליך שדן בחובות וזכויות בעל דירה בבית משותף אפשר להעלות טענות אשר נוגעות לעצם תוקפו של התקנון, והמפקח מוסמך להכריע בכך. **אלא שהכרעה בטענת תוקפו של התקנון במקרים אלה אינה מכוחו של סעיף 72(א) לחוק המקרקעין, אלא מכוחו של סעיף 76 לחוק בתי המשפט** [נוסח משולב], התשמ"ד-1984 (להלן: "**חוק בתי המשפט**"), אשר קובע כי "הובא ענין כדין לפני בית משפט והתעוררה בו דרך אגב שאלה שהכרעתה דרושה לבירור הענין, רשאי בית המשפט להכריע בה לצורך אותו ענין אף אם הענין שבשאלה הוא בסמכותו הייחודית של בית משפט אחר או של בית דין אחר".

21. למה הדבר דומה? לסמכותו של בית משפט השלום לדון בתביעות לסילוק יד, כאמור בסעיף 51(א)(3) לחוק בתי המשפט, ולסמכותו המקבילה של המפקח, כאמור בסעיף 72(ב) לחוק המקרקעין. אכן, בית משפט השלום והמפקח רשאים להכריע, אגב הכרעתם בתביעה לסילוק יד, בטענה לזכות במקרקעין (ראו: ר"ע 587/83 **ועד הבית ברחוב תנועת המרי 2, קרית אונו נ' ירדני**, פ"ד לח(4) 487, 496 (1984)), **אלא שסמכות זו אינה מקנה להם סמכות להכריע בשאלת זכות במקרקעין כשלעצמה** (ראו: סעיף 51(א)(3) לחוק בתי המשפט). יתרה מכך, לא רק שהכרעת בית משפט בנושאים שאינם בסמכותו יכולה להיעשות רק אגב הכרעה בנושא שבסמכותו, הכרעה זו אף אינה יוצרת מעשה בית דין (ראו: רע"א 4936/20 **עזבון המנוח מוחמד מחמוד סומרין ז"ל נ' הימנותא בע"מ**, פסקה 44 לפסק דינה של כב' השופטת ר' רונן והאסמכתאות שם (3.4.2023)).

22. כללם של דברים: הסמכות שהוענקה למפקח לדון ולהכריע בתקנון הבית המשותף, ואגב כך להכריע בשאלת תוקפו של התקנון, אינה מעניקה למפקח סמכות להכריע בשאלת תוקפו של התקנון כסעד עצמאי.

23. לפני סיום אציין כי אני ער לכך, שככלל בהיעדר סמכות עניינית יש להעדיף את העברת התביעה לערכאה המוסמכת על פני מחיקתה. אלא שאני סבור שמקרה זה הוא מקרה חריג, בו יש למחוק את התביעה ולא להעבירה לערכאה מוסמכת, ועל התובעת לשקול היטב לאיזו ערכאה עליה לפנות כדי שיתבררו טענותיה מול הנתבעים או מול הגורמים הרלבנטיים. יפים לעניין זה הדברים שנקבעו בעש"א (מחוזי י-ם) 58158-05-19 **סלים נ' רישוד**, פסקה 17 (03.10.2019): "**סעיף 79(א) לחוק בתי המשפט אינו מחייב את בית המשפט חסר הסמכות להעביר את הדיון לבית המשפט המוסמך, אלא מעניק לו סמכות לעשות כן, לפי שיקול דעתו. כפי שנקבע בפסיקה, ייתכנו מקרים בהם עדיף שבית המשפט יסלק תובענה על הסף עקב חוסר סמכות ולא יורה על העברתה** (עע"מ 6848/10 **ארז נ' עיריית גבעתיים** (30.5.2012)). לאור העולה מכתב התביעה, כי תיקון הצו מתבקש לצורך הכרעה במערכת היחסים הקניינית שבין



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/410/2024

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

הצדדים, מקובלת עליי החלטתה של המפקחת הנכבדה לסלק את התביעה על הסף, ולהימנע מלהעבירה לבית המשפט המוסמך או ל"האיר את עיניו" של המערער בדבר הערכאה המוסמכת לדון בתביעה. כפי שקבעה המפקחת, ראוי שהמערער ישקול היטב את העילות הנטענות על ידו ואת הסעדים להם הוא עותר, ויפעל בהתאם לדין".

סוף דבר

24. אני מורה בזאת על מחיקת התובענה. אין במחיקת התובענה כדי לחסום את התובעת מלפעול בהליך המתאים, תוך ששמורות לה מלוא טענותיה בעניין זה.

25. משטרם הוגשו כתבי טענות על-ידי הנתבעים בהליך, איני עושה צו להוצאות ההליך.

המזכירות תמציא העתק מפסק הדין לצדדים.

ניתן היום 01.10.2024, כ"ח אלול תשפ"ד, בהיעדר הצדדים.

ברק ליפשיץ
מפקח על רישום מקרקעין