



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
באר שבע

מס' תיק: 2/112/2024

מפקח על רישום מקרקעין  
בسمכota של בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין  
ברק ליפשיץ

ההתובעת:  
לב נתיבות - חברת ניהול, שיווק ויזמות בע"מ, ח.פ.  
512599721

באמצעות ב"כ: עו"ד מלכה ירווון  
חיל אויר 39, נתיבות  
טל': 0542288486

נגד

הנתבעת:  
רבוע כחול נדל"ן בע"מ, ח.פ. 513765859

באמצעות ב"כ: עו"ד סקרבניך אסף  
ברקוביץ 4, תל אביב - יפו  
טל': 0544301031

### החלטה

לפנוי בקשה לסילוק התביעה על הסף בשל חוסר סמכות עניינית, וזאת מהטעם שהנתבעת לא הוכיחה כי היא "מתחזק" ומהטעם שהנתבעת אינה בעלת דירה בבית המשפט נושא ההליך. אקדמי ואומר כי דין הבקשה להתקבל.

### הרקע לבקשתה

1. לטענת התובעת החל מעת 2012 היא נותנת שירותי תחזקה וניהול לבית המשפט שכתובתו ד"ר יוסף סמלו 10 נתיבות, ואשר ידוע כגוש 39583 חלקה 78 (להלן: "**הבית המשפט**").  
הנתבעת הייתה בעלת דירה בבית המשפט מיום היוסדו ועד ליום 30.10.2017.

2. בכתב התביעה נטען כי התובעת לא שילמה את חלקה בהוצאות החזקתו התקינה וניהולו של הרכוש המשפט, וזאת בניגוד להוראות סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**"), ואף בניגוד להוראות הסכם המכר במסגרתו רכשה הנבעת את הדירה שהייתה בבעלותה בבית המשפט. סכום התביעה הועמד על סך של 1,100,540 ש"ח, בצירוף מע"מ ובצירוף ריבית והצמדה ממועד התשלום המקורי.

מס' תיק: 2/112/2024

מפקח על רישום מקרקעין  
בسمכota של בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

- .3. בכתב הגנה טענה הנتابעת טענות רבות אשר מצדיקות, לעומת זאת דוחית התביעה על הסוף ולגופה. בין היתר ולעניןנו, נטען כי יש לדוחות את התביעה על הסוף בשל חוסר סמכות המפקח על רישום מקרקעין לדון בתביעה שני טעמיים: (1) התובעת אינה "מתחזק", כמשמעות המונח בסעיף 71(ב)(1) לחוק המקרקעין, והיא אינה נמנית על אחד הגורמים אשר זכאים להביא סכסוך להכרעתו של המפקח, כאמור בסעיף 73 לחוק המקרקעין; (2) הנتابעת אינה עוד בעלת דירה בבית המשפט, ועל-כן הסכסוך נושא התביעה אינו בא גדר הסכסוכים אשר נתונים להכרעתו של המפקח, בהתאם להוראות סעיף 72 לחוק המקרקעין.
- .4. במסגרת רשימת הבקשות שהגישה הנتابעת לפני הדיון המקורי בבקשתה הנتابעת פעם נוספת לסלק את התביעה על הסוף בשל חוסר סמכות עניינית, אולם בבקשתה זו ציינה רק את טענתה לפיההתובעת אינה מתחזק. התובעת לא השיבה לרשימת הבקשות
- .5. ביום 10.2.2025, בוקר היום בו היה קבוע דיון קדם המשפט, הודיע ב"כ התובעת כי נבצר ממנו להתייצב לדיוון, וביקש את שינוי מועד הדיון. בהחלטותי מאותו יום הורייני על ביטול הדיון, אולם קבعتי כי בטרם יקבע מועד חדש לדיוון התובעת תשיב לטענות חוסר הסמכות העניינית ותבהיר האם היא "מתחזק", כמשמעות המונח בחוק המקרקעין; וכן מודיע לא תימחק התביעה בשל כך שהנתבעת אינה עוד בעלת דירה בבית המשפט.
- .6. בהתאם להחלטתי השיבה התובעת כי היא סבורה כי למפקח על רישום מקרקעין סמכות לדון בתביעה. **בנוגע לשאלת מעמד התובעת כמתחזק** התובעת טענה שהיא מונתה למתחזק החל מיום 1.1.2012, וזאת בעקבות זכייתה במכרז שערכו נציגות הבית המשפט והיזם שהקים את הבית המשפט, שבזמןו היה הבעלים של 60% משטחי הבית המשפט. ביום 6.7.2017 נערכה בפעם הראשונה אסיפה כללית של בעלי הדירות בבית המשפט, ונקבע בה כי יתקיימים מכרז חדש לחברת החזקה וניהול. גם במכרז זה זכתה התובעת, ובעקבותיו נחתם ביום 1.11.2017 חוזה חדש בין התובעת לבין נציגות הבית המשפט (הסכם זה כורף כנספח ד' לכתב התביעה). כן טענה התובעת כי היא בעלת הזכיות במספר דירות בבית המשפט.
- .7. **בנוגע לטענת חוסר הסמכות בשל כך שהנתבעת אינה בעלת דירה בבית המשפט** נטען כי שאלת מעמד הצדדים נבחנת בהתאם למועד הרלוונטי לעילה שכתב התביעה, ולא למועדם ביום הגשת התביעה; כן נטען כי למפקח מומחיות בבירור תביעות דוגמת התביעה דן, ולכן ישנו יתרון בבירור התביעה על-ידי המפקח.

דיון והכרעה

מס' תיק: 2/112/2024

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

8. שאלת סמכותו של המפקח על רישום מקרקעין לדון בסכסוך נדונה והוכראה זה מכבר. בתמצית אומר כי נקבע שסמכות המפקח נקנית בכפוף להתקיימות של שני תנאים מצטברים: התנאי הראשון – תנאי "זהות הצדדים" במשמעותו האם הצדדים לتبיעה הם אלה שהמקפקח מוסמך להכריע בעניינים; התנאי השני – תנאי "מהות הסכסוך" במשמעותו נבחנת השאלה האם עילת התביעה מנוהה בהוראות סעיף 72 לחוק המקרקעין (ראו: רע"א 6394/15 **נכסיות הבית המשותף קניון לב כרמיאל נ' חנית ניהול קניון כרמיאל בע'**, פסקה (17.3.2016) (להלן: "**עניין לב כרמיאל**").

9. בעניינו אין חולק שעילת התביעה, הפרת חובות בעל דירה לפי סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, מצויה בסמכותו של המפקח על רישום מקרקעין, ומשכך מתקיים בעניינו תנאי "מהות הסכסוך". עם זאת, לא מתקיים בעניינו תנאי "זהות הצדדים", אשר קובע כי המפקח ידון בסכסוך שהצדדים לו הם: בעלי דירות, מחזיק דירה מטעם בעל הדירה, מתחזק ונציגות הבית המשותף. בעניינו התובעת לא הוכיחה את מעמדה כ"מתחזק", ועובדת הייתה בעל דירה אינה רלוונטית לתביעה זו; כמו כן, הנتابעת אינה עוד בעלת דירה בבית המשותף.

10. אפרט את עמדתי.

### לא עליה בידי התביעה להוכיח את מעמדה כמתחזק

11. בהתאם להוראות סעיף 71(ב)(1) לחוק המקרקעין ישן שתי דרכי למינוי מתחזק: (1) הוראה בתקנון; (2) החלטה של רוב של בעלי הדירות, שני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם; בפסקה נקבע כי ישנה דרך נוספת למינוי מתחזק: (3) הוראה בחזוי ניהול פרטניים שנחתמו עם בעלי הדירות במסגרת חתימתם על הסכמי המכירה (ראו: **עניין לב כרמיאל**, פסקה 19; לדיוון עמוק ומצחצח בדבר הדרכים למינוי מתחזק ראו: (המקפקח על המקרקעין נצרת) 163/24 **השתתפות נכסים בישראל בע' נ' ניהול היツרה 13 יקנעם בע'**, פסקאות 35-6 (להלן: "**עניין השתתפות נכסים**"). (6.3.2025)

12. עיון בתגובה התביעה לעניין מעמדה כמתחזק מגלה כי התביעה טוענת להתקיימות אף לא אחד מהתנאים האמורים. בפרט, לא נטען כי תקנון הבית המשותף קובע כי הבית המשותף יתקשר עם מתחזק; לא נטען כי התקבלה החלטה של רוב בעלי הדירות שבבעלותם שני שלישים מהרכוש המשותף להתקשר עם מתחזק; ולא נטען כי במסגרת הסכמי המכירה חתמו בעלי הדירות על הסכמי ניהול פרטניים.

13. בעניין זה אצין כי תגובת התביעה לא נטכה בתצהיר, וכי בכך כדי לדוחות את הטענות העובדיות שנטענו בה. לעומת מהוצרך אצין כי יש לדוחות את האמור בתגובה התביעה גם

מס' תיק: 2/112/2024

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

לגופם של דברים. כך, הטענה כי בתילה התקשרה התובעת עם נציגות הבית המשותף והזם מוכיחה כי מדובר בהתקשרות שלא על-פי הוראות סעיף 71(ב) לחוק המקרקעין. בפרט, ההתקשרות לא נועתה עם רוב בעלי הדירות, וההתקשרות לא נועתה עם בעלי דירות שני שילשים מהרכוש המשותף צמודים לדירותם. גם הטענה בדבר החלטה לצאת למכרז בשנת 2017 אינה מסיימת לתובעת, שעה שלא הוצגה ההחלטה עצמה, ולא נטען כי הוחלט שם ברוב הדרוש על התקשרות עם מתחזק. בעניין זה אצין כי מהסכם ניהול שנכרת ביום 1.11.2017 בין התובעת לנציגות הבית המשותף לא עולה כי מדובר בהתקשרות עם מתחזק, אלא כי מדובר בהתקשרות עם חברת ניהול.

14. כללים של דברים: לא עלה בידי התובעת להוכיח כי היא מונתה כמתחזק בהתאם להוראות הדין והפסיקה, ומשכך יש לקבוע כי היא אינה מתחזק.

#### אין לרונטיות לעובדת הייתה של התובעת בעלת דירה בבית המשותף

15. התובעת צינה, בחציפה, כי היא בעלת הזכיות בשתי דירות בבית המשותף. הדברים לא נאמרו בworthy ברורה, אבל נראה כי בכך מבקשת התובעת לקנות סמכות לדון בפני המפקח, אשר מוסמך לדון בסכוך בין בעלי דירות בבית המשותף.

16. על-אף שהדברים לא נאמרו מפורשות בתגובה התובעת, יובהר כי אין בעובדה שההתובעת היא בעלת דירה בבית המשותף, כדי להקנות למפקח סמכות לדון בתביעת התובעת, אשר הוגשה לא בכובעה כבעל דירה אלא כמתחזק, על-אף שהיא אינה מתחזק. קביעה אחרת תוביל למצב בו התובעת, שלא נבחרה כדי לכהן כמתחזק, תהינה בפועל ממwand של מתחזק, לעניין הזכות להגיש תביעה למפקח ולענין הזכות לטען לעניין סעיף 58(א) לחוק המקרקעין (ראו: סעיף 71(ג) לחוק המקרקעין).

17. בחרית המחוקק להטיל מגבלות על האפשרות להתקשר עם מתחזק לא נועתה בצד, והוא نوعה להגן על זכויותיהם של בעלי הדירות. פים לעניין זה דברי כב' המפקחת ע' מיזן-בלום בעניין השתפות נכסים, פסקה 31:

"לא בצד קבע המחוקק כי לצורך מינוי "מתחזק" נדרש רוב מיוחס, ואף הוטלה חובת גילוי על מוכר דירה בחוק המכיר (דירות); "מושכות" אלו נועדו להגן על זכויותיהם הקנייניות של בעלי הדירות, ביחס להחלטה להכניס "שחקן" זו" לתוך הבית המשותף. על השכלותיה של החלטה זו אפנה לדברים שנאמרו בפסק דין (המפקח על המקרקעין בארכ' שבע) 58/11 א.ד.מ.ש. אחזקות וניהול בע"מ נ' שמרן חברה לבניין והשקעות בע"מ (11.11.2013) (לא פורסם):



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
באר שבע

מס' תיק: 2/112/2024

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

"כפי שעולה מהוראות החוק ומצרכי ההסבר לו, בחירת מתחזק לבית המשפט איןנה עניין של מה בכך, ונקבעו כללים מיוחדים לבחירתו. הטעם לכך ברור – קביעת מתחזק בבית משפט, מביאה לכך שגורש שהינו גורם זר לבית המשפט, ינהל אותו וייקבע את סדריו. למעשה, גורם שנבחר במתחזק, מוענקות סמכויות בסיסיות המשיקות לא מעט לסמכוויות של הנציגות, ובכך הופך המתחזק לחלק מאושיות הבית המשפט. בתוך כך, המתחזק רשאי לנ��וט בהליכים משפטיים כנגד בעלי הדירות מכח תפקידו בבית המשפט, וזאת ללא קשר לעילות חוזיות כאלה ואחרות שיש לו כנגד בעל הדירה, וכך אם אין בינו לבין בעל הדירה חוזה כלשהו..."

בהתנtuן זאת, מובן כי לבחירתו של גוף כ"מתחזק" שונה לחלוtinן מבחירת חברת אחזקה או חברת ניהול, חברת אחזקה נשכורת על ידי הנציגות ליתן שירותים כאלה ואחרים בבית המשפט, אך אין היא חלק מגורמי הבית המשפט. מנגד, חברת שהוגדרה כ"מתחזק" הופכת לחבר אינטגרלי מהבית המשפט... מעמד מיוחד זה שנייתן ל"מתחזק", מצדיק את קביעת הנסיבות המיוחדים שנקבעו "למיינוי..."

18.ברי אפוא, כי לא ניתן לקבל מצב בו גורם אשר לא התמנה כמתחזק יוכל ליהנות מזכויותיו של מתחזק אך בשל היותו בעל דירה, עובדה שאינה נוגעת כלל למעמדו כמתחזק.

**המפקח על רישום מקרקעין אינו רשאי לדון בתביעה נגד מי שלא היה בשעת הגשת התביעה בעל דירה בבית המשפט**

19. כאמור, סעיף 72 לחוק המקרקעין קובע כי למפקח סמכות להכריע בסכסוך בין בעלי דירות בבית משפט. טענת התובעת היא שסמכות המפקח אינה מוגבלת לבעלי דירה בשעת הגשת התביעה דווקא, אלא היא מתפרסת לכל מי שהיה בעבר בעל דירה, ונטענת נגד טענה בקשר עם העילות שבנסיבות של המפקח על רישום מקרקעין, ובעניינו התביעה לפי סעיף 58(א) לחוק המקרקעין.

20. איני מקבל טענה זו. ראשית, הלשון פשוטה של "בעל דירה" משמעה בעל דירה בהווה, ולא מי שהיה בעל דירה. שנית, גם לו הייתה מקבל את הדעה לפיה ניתן לפרש "בעל דירה" גם למי שהוא בעבר בעל דירה, הרי שההתאמם לכלי הפרשנות מקום בו יש ספק פרשני בדבר הוראת

מס' תיק: 2/112/2024

מפקח על רישום מקרקעין  
בسمכota של בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

דין אשר מעניקה סמכות שיפוט לגורם "חו"ץ שיפוטי", יש להעדיף את הפשרנות המוצמצמת על זו המרחיבה. לפיכך עניין זה דבריו של כב' השופט צ' זילברטל:

"הלביה היא, כי יש לפרש בדוקנות ובמציאות הוראות חוק המצדירות סמכות ייחודית לרשות שיפוטית שמחוץ למערכת בתים המשפט הרגילים, וכי בהינתן שני פירושים אפשריים, יועד הפירוש המוצמצט את הסמכות ולא המרחיב אותה [...]. לא לモתר יהיה להזכיר בהקשר זה את דבריו של הנשיא שmag באתחת הפרשיות:

"הכל גדול הוא, כי לבתי המשפט הרגילים של המדינה מוקנית סמכות לדון בנושאים המהותיים כחלוקתם על-פי הקווים הכלליים, שהותכו בחוק בתים המשפט, תש"ז-1957 (קיים בחוק בתים המשפט [נוסח משולב], תש"ד-1984), שקיבלו עתה גם מעמד חוקתי עקייף על-פי חוק-יסוד: השפיטה. משמע, מי שמקבש לשוללים סמכותו של בית המשפט הרגיל, צריך להישען על הוראה מפורשת, כי הכל המנחה הוא, שאין שלולים סמכותו של בית המשפט הרגיל בעניינים שהם בתחוםו לפי חוק בתים המשפט [נוסח משולב], אלא אם כן נאמר הדבר מפורשת. הכל האמור אינו נושא בתוכו אך ורך סימן היכר של עיקרון פרשני. הוא, מעבר לכך, ביטוי מובהק לשלוונו החוק, אשר אחד מביטויו בכך שאין שלולים סמכותו של בית-משפט כללי ורגיל..." (ע"א 250/83 עומר נ' זועבי, פ"ד לט(2) 113, 127 (1985).

כאמור לעיל, דברים אלה כווננו כלפי זהירות שיש לנקט במתן פירוש מרחיב לסמכוויות בתים דין או רשות שיפוטיות אחרות שמחוץ למערכת בתים המשפט האזרחיים הכלליים. יחד עם זאת, ההיגיון המונח ביסודות נכוון במידה רבה גם לעניין פגיעה בסמכות שיפוט של כל בית משפט בעל סמכות כללית "لتובת" בית משפט העוסק בתחום מוגדר" (ראו: בע"מ 164/11 פלונית נ' פלוני, פסקה 17 (29.4.2012); החדשה הוספה – ב.ל.).

בשולוי הדברים אציו כי ניתן ויש יתרון בקביעה לפיה המפקח על רישום מקרקעין מוסמך לדון בתביעה לפי סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, גם נגד מי שהיה בעל דירה בבית המשותף. זאת, שכן המפקח על רישום מקרקעין הוא הגורם בעל המומחיות בהכרעות בסכסוכים מעין אלה, וייתכן שרצוי להפקיד בידו כל סכסוך בוגע לסעיף 58(א) לחוק המקרקעין. אולם גם אם אין שמדובר הקאים אינו רצוי, אין בכך כדי להקנות למפקח סכסוך לדון בתביעה בגין



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
באר שבע

מס' תיק: 2/112/2024

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

להוראות הדיון (השו): (המפקח על המקרקעין רחובות) 472/2023 גיגיס ניהול ראש"ל צ בע"מ  
נ' שי אליאס (הארבעה) 2018 בע"מ, פסקה 45 (7.4.2025) (להלן: "ענין גיגיס").

22. סוף דבר – בהינתן שהתובעת אינה מתחזק והנתבעת אינה בעלת דירה בבית המשותף, מבחן  
זהות הצדדים אינם מתקיים, והמפקח על רישום מקרקעין אינו מוסמך לדון בתביעה זו.

**העברה לתביעה לבית המשפט המוסמן**

23. כפי שקבעתי בענין אחר, בסכום בסעיף 58(א) לחוק המקרקעין אשר לא מתקיים בו  
תנאי זהות הצדדים, הסמכות תיקבע בהתאם לכללי הסמכות הרגילים, ובפרט בהתאם להיקף  
ה חוב הנتابע (ראו: ענין גיגיס, פסקה 44).

24. יובהר כי אין בהחלטתי זו כדי להביע דעתה בדבר השאלה האם התובעת זכאית להגיש תביעה  
לפי סעיף 58(א), בהינתן שהיא אינה מתחזק, ובשים לב להוראות סעיף 71(ג) לחוק המקרקעין;  
כן יובהר, כי בהינתן קביעתי בדבר היעדר הסמכות העניינית לדון בתביעה, לא ראוי למכונן  
להתייחס לשאר טענותיה המקדימות של הנتابעת, ואין בכך כדי להביע דעתה בדבר טענות אלה  
לכאן או לכאן.

25. סוף דבר: ענינה של התביעה בתביעה לפיצוי כספי בסכום של 1,100,540 ש"ח, אשר מצויה  
בسمכוונו של בית משפט השלום, וזאת בהתאם להוראות סעיף 51(א)(2) לחוק בתי המשפט  
[נוסח משולב], התשמ"ד-1984 (להלן: "חוק בתי המשפט"). משכך, ובהתאם להוראות סעיף  
79(א) לחוק בתי המשפט, אשר חל בעניינו מכוחו של סעיף 74 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-  
1969 (ראו: ע"א (מחוזי תל אביב-יפו) 1730/99 צ.ה.ר. חברה לפיתוח ובנייה בע"מ נ' יומ-טוב  
עובד שבבי (1987) בע"מ, פסקה 9 (31.12.1999)), אני מורה על העברת התביעה לבית משפט  
השלום במחוז דרום. ההחלטה תועבר לנשיא בתי משפט השלום במחוז דרום, לצורך ניתוב  
התביעה במחוז.

26. התובעת תישא בהוצאות הנتابעת בקשר עם הבקשה לסלוק התביעה בסך של 5,000 ש"ח.  
סכום זה ישולם בתוך 30 ימים מיום המצאת ההחלטה לתובעת, שאם לא כן ישא ריבית שיקנית  
מיום מתן ההחלטה ועד מועד הפירעון.

**ניתנה היום, כ"ב ניסן תשפ"ה, בהיעדר הצדדים.**

\_\_\_\_\_  
ברק ליפשיץ  
מפקח על רישום מקרקעין