



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/410/2024

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

בפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין  
ברק ליפשיץ

קרן מכביה (ע"ר), 580070993

התובעת:

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

נגד

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

1

הנתבעים:

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

2

פינס דרום  
רייכטר ברוטון 8, ראשון לציון

3

שריפה  
아버בנאל 29, ראשון לציון

4

סלטון מרכדי  
בן גוריון 108, רמת השרון

5

אשכנזי ניסים  
הدس 4, חולון

6

אשכנזי מירב  
הdds 4, חולון

7

బבלר רפאל  
השריג 5, ראשון לציון

8

ים יוסף  
שד מקס ואם פרו שיין 6, רוחובות

9

ים עדנה  
שד מקס ואם פרו שיין 6, רוחובות

10



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/410/2024

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

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

### פסק דין

1. לפני תביעה אשר הסעד שمبرוקש בה הוא להורות על תיקון התקנון הרשום של הבית המשפט.

מס' תיק: 3/410/2024

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

2. בכתב התביעה נטען כי הצדדים לה הם בעלי זכויות במרכז המשחרי אשר מכונה "פרס נובל", שכתובתו רחוב שמעון פרס 33, ראשון לציון, ואשר מצוי במקרקעין שידועים כגוש 5097 חלקה 95 (להלן: "הבית המשותף"). המקרקעין נרשם בפנקס הבתים המשותפים. לטענת התובעת היא בעל הזכות בתת חלקה 33 בבית המשותף.
3. ביום 23.9.2024 הגיעו התובעת את כתב התביעה, ובו טענה כי ביום 24.1.2024 נרשם תקנון בית משותף שלא כדין. בטענה, 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, ולמייבד ידיעתה גם בעלי דירות נוספות בבית המשותף, לא הסכימו לאותם שינויים.
4. נוכח טענותיה בבקשת התובעת כי אורחה על תיקון תקנון הבית המשותף, בדרך של תיקון ההוראות אשר לטענתה דורשות את הסכמתה. כן בבקשת התובעת כי אתן הוראות נוספות על בסיס התקנון כפי שייתוקן, ובוחן מינוי נציגות הבית המשותף; מינוי חברת ניהול ואחזקה; והוראות בנוגע לחלוקת היחסים של התובעת בהוצאות הרכוש המשותף.
5. בהחלטתי מיום 23.9.2024 הוריתי לתובעת להבהיר "מדובר היא סבורה כי למפקח על רישום מקרקעין הסמכות לדון בתובענה, וזאת לאור הסעיף העיקרי המבוקש בה – תיקון התקנון הרשום של הבית המשותף".
6. בהודעתה מיום 29.9.2024 טענה התובעת כי הסכוסך שלפניינו אינו אלא סכוסך בין בעלי דירות בבית המשותף לבוגע 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, סכוסך לבוגעים לנושאים אלה מצוי בסמכותיו הייחודית של המפקח. לבוגע לسعد המבוקש בדמות הוראה לתקן התקנון הרשום נטען כי "סכוםו של המפקח על הבתים המשותפים (כך במקור – ב.ל.) לדון בתיקון התקנון נגזרת מההוראות חוק המקרקעין", אשר מסמיכות את המפקח לדון בשאלות אשר נוגעות לתקן הבית המשותף. כן הפניה 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. אקדמי אחרית לראשונה – לאחר שיעינתי בתובעה ובהודעת התובעת מיום 29.9.2024 הגעתו למסקנה כי דין התביעה להימחק בשל חוסר סמכות עניינית של המפקח על רישום מקרקעין (להלן: "המפקח") להעניק לתובעת את הסעיף המבוקש בתובענה – תיקון התקנון הרשום.

מס' תיק: 3/410/2024

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

.8. אפרט את עמדתי.

.9. כידוע "הבחן לקבעת הסמכות העניינית הוא "בחן הסעד" לפיו יש לבחון את הסעד המבוקש במסגרת כתב התביעה.בחן זה הוא טכני בעיקרו, והוא אומץ בעיקר משיקולי פשוטות ויעילות" (ראו, מיini רביים: רע"א 3723/24 **יעקב נ' וכטר**, פסקה 10 והאסמכתאות שם (ນבו (20.6.2024).

.10. במסגרת התביעה שלפנינו הבקשו ארבעה סעדים: (1) תיקון תקנון הבית המשותף; (2) מינוי נציגות הבית המשותף; (3) מינוי חברת ניהול ואחזקה; (4) כספית – שיפוי התובעת על הוצאהותיה בקשר עם החזקת הרכוש המשותף, מעבר לחלק בו היא חברה. אלא שלמעשה הסעד היחיד שהתקבש אינו אלא הסעד הראשון, כשהשאר הסעדים למעשה נלווים אליו. זאת, שכן מבוקש כי יתוקן התקנון, וכי אורנה על מינוי נציגות וחברת אחזקה, וכן על שיפוי התובעת, בהתאם להוראות התקנון שיתוקן. הווה אומר: הטעדים האחרים אינם עומדים על רגילהם באופן עצמאי, כך שגם יידחה הסעד הראשון, יידחו מאיליהם שאר הסעדים.

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

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

"הלכה היא, כי יש לפרש בדוקנות ובמצומצם הוראות דין כחוק המצדירות סמכות ייחודית לרשות שיפוטית שמקורו למרכז בתי המשפט הרגילים, וכי בהינתן שני פירושים אפשריים, יועד הפירוש המציג את הסמכות ולא המרכיב אותה [...]. לא לモתר יהיה להזכיר בהקשר זה את דבריו של הנשיא שגור באחת הפרשות:

"הכל גדול הוא, כי לבתי המשפט הרגילים של המדינה מוקנית הסמכות לדון בנושאים המהותיים כחולוקתם על-פי הקווים הכלליים, שהותכו בחוק בתי המשפט, תש"י-ז' 1957 (קיים בחוק בתי המשפט [נוסח משולב], תשמ"ד-1984-), שקיבלו עתה גם מעמד חוקתי עקייף על-פי חוק-יסוד: השיפיטה. משמע, מי שմבקש לשולב סמכותו של בית המשפט הרגיל, צריך להישען על הוראה מפורשת, כי הכלל המנחה הוא, שאין שלולים סמכותו של בית המשפט הרגיל בעניינים שהם בתחוםו לפי חוק בתי המשפט [נוסח משולב], אלא אם כן נאמר הדבר מפורשת. הכלל

מס' תיק: 3/410/2024

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

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

כאמור לעיל, דברים אלה כווננו כלפי זהירות שיש לנ��וט במתן פירוש מרחב לסמכוויות בתי דין או רשות שיפוטיות אחרות שמחוץ למערכת בתי המשפט האזרחיים הכלליים. יחד עם זאת, ההגיון המונח ביסודות נכוון במידה רבה גם לעניין פגיעה בסמכות שיפוט של כל בית משפט בעל סמכות כללית "لتובת" 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 לעניינו. והוא אומר: **ענין שלא נמסר במפורש לסמכוותו של המפקח, המפקח נעדר סמכות לדון בו.** בעניין זה אצינו כי במספר הזדמנויות נקבע שהמפקח נעדר סמכות לדון בנושאים אשר נוגעים לסכסוכים בין בעלי דירות בבית המשפט, במידה ונוסאים אלה לא נכללו בהוראות הדין אשר קבעו את גדרי סמכותו של המפקח (ראו: ד"נ 20/73, שמע נ' סדובסקי פ"ד י' כח (1) 730 (1974); ע"א 664/71 עורך נ' נקר פ"מ ע"ח 130 וכן ע"א 458/69 שליט נ' גולדברג פ"ד כ"ד (1) 231, 238-237 (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 59, 58, 59 או עד 59-ו-59ה עד 59, לפי סעיף 1 לחוק המקרקעין (החלפת ספק גז המספק גז באמצעות גז מרכזית), התשנ"א-1991, לפי חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 או לפי סעיפים 6-ו-21, 21, 22, 23 ו-27ג לחוק הבזק, התשמ"ב-1982, יכירע בו המפקח.

(ב) סכסוך בין בעלי דירות בבית משותף בדבר הסגת גבול מצד בעל דירה לגבי דירה אחרת או לגבי רכוש המשותף, רשאי התובע להביאו, לפי בחירתו, לפני בית משפט מוסמך או לפני המפקח.

(ג) האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) יהול גם במקרה שמדובר הדירה מטעם בעל הדירה או המתbezק הוא צד לסכסוך, ואם הייתה דירה מוחכרת בחכירה

מס' תיק: 3/410/2024

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

לדורות או בחייבת משנה לדורות – גם אם צד לסקסוך הוא המחייב לדורות  
או מחכיר המשנה לדורות".

15. בתמצית אומר כי סעיף זה קובע שני תנאים מצטברים, אשר בהתקיימים קונה המפקח סמכות לדון בהליך. **התנאי הראשון** – תנאי "מהות הסכסוך" במשמעותו נבחנת השאלה האם עילת התביעה מנوية בהוראת סעיף 72 לחוק המקרקעין. **התנאי השני** – תנאי "זהות הצדדים" במשמעותו נבחן האם הצדדים לתביעה הם אלה שהמפקח מוסמך להכריע בעניינים (ראו: רע"א 6394/15 **נציות הבית המשותף קניון לב כרמי אל נ' חנית ניהול קניון כרמי אל בע'**, 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 למ tantr צו לרישום בית משותף (ראו: סעיף 143 לחוק המקרקעין), ובנוגע לתיקון צו בית משותף וביטולו (ראו: סעיפים 146-145 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 בין היתר, דרך הערעור על החלטתו השיפוטית של המפקח שונה מדרך הערעור על החלטתו של המנהל ששל המפקח. בעוד שעל החלטה שיפוטית שהתקבלה בהתאם לסמכוויותו של המפקח על-פי סעיף 72 לחוק, הערעור הוא לבית המשפט המחויזי (ראו: סעיף 77 לחוק המקרקעין), ערד על החלטה מנהלית של המפקח מופנה לממונה על המרשום (ראו: סעיף 121 לחוק המקרקעין) על הבחנה בין סמכויותיו השיפוטיות של המפקח לבין סמכויותיו המנהליות, ראו: עש"א 58158-05-19 34256-02-13 **זלינגר נ' הממונה על המרשום** (16.06.13); עש"א (מחוזי ירושלים) (3.10.2019) **מוחדב נ' רישרד** (44/72; ע"א 617 פ"ד כו(1)).((1972)).

18. התובענה שלפניי הוגשה במסגרת הליך שיפוטי. בהברת התובעת בנוגע לסמכוותו העניינית של המפקח נטען כי למפקח הסמכות להעניק סעד של תיקון התקנון הרשות של הבית המשותף הוא מכוחו של סעיף 72 לחוק המקרקעין, והן מכוחו של סעיף 145 לחוק המקרקעין. בכל הנוגע לסעיף 145 לחוק המקרקעין, הרי שסעיף זה, אינו נוגע לסמכוויותיו השיפוטיות של המפקח, אלא לסמכוויותיו 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 מתקנון, מכיוון שכ"כ סעיף זה מסמיך את המפקח להעניק סעד בנוגע לתיקונו של התקנון. בכלל הכלבוד, אני סבור כי טענה זו אינה נכונה. ואסביר את עמדתי.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/410/2024

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

20. מצוטט לעיל, סעיף(א) לחוק המקרקעין מעניק למפקח סמכות לדון בטענה לזכות או חובה שנובעת מתיקנו בבית המשפט. אולם, במסגרת הлик שדן בחובות וזכויות בעל דירה בבית משותף אפשר להעלות טענות אשר נוגעות בעצם תוקפו של התקנון, והמפקח מוסמך להכריע בכך. אלא שהכרעה בטענת תוקפו של התקנון במקרים אלה אינה מכוחו של סעיף(א) לחוק המקרקעין, אלא מכוחו של סעיף 76 לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], התשמ"ד-1984 (להלן: "חוק בתי המשפט"), אשר קובע כי "הoba עניין דין לפני בית משפט והתעוררה בו דרך אגב שאלת שהכרעתה דורשת לבירור העניין, רשאי בית המשפט להכריע בה לצורך אותו עניין אף אם העניין שבסאלת הוא בסמכותו הייחודית של בית משפט אחר או של בית דין אחר".

21. למה הדבר דומה? לסמכותו של בית משפט השלום לדון בתביעות לסלוק יד, כאמור בסעיף(3)(א) לחוק בתי המשפט, ולסמכוותו המקבילה של המפקח, כאמור בסעיף(72)(ב) לחוק המקרקעין. אולם, בית משפט השלום והמפקח רשאים להכריע, אגב הכרעתם בתביעות לסלוק יד, בטענה לזכות במקרקעין (ראו: ר"ע 587/83 **ועד הבית ברוחו תנוועת המרי**, 2, קריית אונו נ' ירדי, פ"ד לח(4) 496, 487 (1984)), **אלא שסמכות זו אינה מקנה להם סמכות להכריע בשאלת זכות במקרקעין בשלעצמה** (ראו: סעיף(51)(א) 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 סומריין ז"ל נ' היינונטא בע"מ**, פסקה 44 לפסק דין של כב' השופט ר' רונן והאסמכאות שם (3.4.2023)).

22. כללים של דברים: הסמכות שהוענקה למפקח לדון ולהכריע בתיקנו בית המשפט, ואגב כך להכריע בשאלת תוקפו של התקנון, אינה מעניקה למפקח סמכות להכריע בשאלת תוקפו של התקנון כסעعد עצמאי.

23. לפני סיום אציין כי אני ער לכך, שככל שהיודר סמכות עניינית יש להעדיף את העברת התביעה לרשותה המוסמכת על פני מחייבתה. אלא שאני סבור שקרה זה הוא מקרה חריג, בו יש למחוק את התביעה ולא להעבירה לרשותה מוסמכת, ועל התובעת לשקלול היבט לאיזו רשותה עליה פניות כדי שתתברר טענותיה מול הנتابעים או מול הגורמים הרלבנטיים. יפים לעניין זה הדברים שנקבעו בעש"א (מחוזי י-ס) 58158-05-19 **סליטס נ' רישוד**, פסקה 17 (03.10.2019): "סעיף 79(א) לחוק בתי המשפט אינו מחייב את בית המשפט חסור הסמכות להעביר את הדיון לבית המשפט המוסמך, אלא מעניק לו סמכות לעשות כן, לפי שיקול דעתו. כפי שנקבע בפסקה, יתכנו 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  
בسمכota שופט בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

הצדדים, מקובלת עליי החלטתה של המפקחת הנכבדה לסלק את התביעה על הסף, ולהימנע מההעבירה לבית המשפט המוסמך או ל"האייר את עיניו" של המערער בדבר הערכאה המוסמכת לדzon בתביעה. כפי שקבעה המפקחת, ראוי שהמערער ישකול היטב את העילות הנטענות על ידו ואת הסעדים להם הוא עוטר, ויפעל בהתאם לדzon".

סוף דבר

24. אני מורה בזאת על מהיקת התובענה. אין במחיקת התובענה כדי להסום את התובעת מלפועל בהליך המתאים, תוך שמוררות לה מלאה טענותיה בעניין זה.

25. משטרם הוגש כתבי טענות על-ידי הנتابעים בהליך, אני עושה צו להוצאות ההליך.

המציאות תמציא העתק מפסק הדין לצדים.

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

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