



מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע

מס' תיק: 2/112/2024

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

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין
ברק ליפשיץ

לב נתיבות - חברה לניהול, שיווק ויזמות בע"מ, ח.פ.
512599721

התובעת:

באמצעות ב"כ: עו"ד מלכה ירון
חיל אוויר 39, נתיבות
טל': 0542288486

נגד

רבוע כחול נדל"ן בע"מ, ח.פ. 513765859

הנתבעת:

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

החלטה

לפניי בקשה לסילוק התביעה על הסף בשל חוסר סמכות עניינית, וזאת מהטעם שהנתבעת לא הוכיחה כי היא "מתחזקת" ומהטעם שהנתבעת אינה בעלת דירה בבית המשותף נושא ההליך. אקדים ואומר כי דין הבקשה להתקבל.

הרקע לבקשה

1. לטענת התובעת החל משנת 2012 היא נותנת שירותי תחזוקה וניהול לבית המשותף שכתובתו ד"ר יוסף סמלו 10 נתיבות, ואשר ידוע כגוש 39583 חלקה 78 (להלן: "הבית המשותף"). הנתבעת הייתה בעלת דירה בבית המשותף מיום היווסדו ועד ליום 30.10.2017.
2. בכתב התביעה נטען כי התובעת לא שילמה את חלקה בהוצאות החזקתו התקינה וניהולו של הרכוש המשותף, וזאת בניגוד להוראות סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), ואף בניגוד להוראות הסכם המכר במסגרתו רכשה הנתבעת את הדירה שהייתה בבעלותה בבית המשותף. סכום התביעה הועמד על סך של 1,100,540 ש"ח, בצירוף מע"מ ובצירוף ריבית והצמדה ממועד התשלום המקורי.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע

מס' תיק: 2/112/2024

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

3. בכתב ההגנה טענה הנתבעת טענות רבות אשר מצדיקות, לעמדת הנתבעת, את דחיית התביעה על הסף ולגופה. בין היתר ולענייננו, נטען כי יש לדחות את התביעה על הסף בשל חוסר סמכות המפקח על רישום מקרקעין לדון בתביעה משני טעמים: (1) התובעת אינה "מתחזק", כמשמעות המונח בסעיף 71(ב) לחוק המקרקעין, והיא אינה נמנית על אחד הגורמים אשר זכאים להביא סכסוך להכרעתו של המפקח, כאמור בסעיף 73 לחוק המקרקעין; (2) הנתבעת אינה עוד בעלת דירה בבית המשותף, ועל-כן הסכסוך נושא התביעה אינו בא בגדר הסכסוכים אשר נתונים להכרעתו של המפקח, בהתאם להוראות סעיף 72 לחוק המקרקעין.
4. במסגרת רשימת הבקשות שהגישה הנתבעת לפני הדיון המקדמי ביקשה הנתבעת פעם נוספת לסלק את התביעה על הסף בשל חוסר סמכות עניינית, אולם בבקשתה זו ציינה רק את טענתה לפיה התובעת אינה מתחזק. התובעת לא השיבה לרשימת הבקשות.
5. ביום 10.2.2025, בבוקר היום בו היה קבוע דיון קדם המשפט, הודיע ב"כ התובעת כי נבצר ממנו להתייצב לדיון, וביקש את שינוי מועד הדיון. בהחלטותי מאותו יום הוריתי על ביטול הדיון, אולם קבעתי כי בטרם ייקבע מועד חדש לדיון התובעת תשיב לטענות חוסר הסמכות העניינית ותבהיר האם היא "מתחזק", כמשמעות המונח בחוק המקרקעין; וכן מדוע לא תימחק התביעה בשל כך שהנתבעת אינה עוד בעלת דירה בבית המשותף.
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 המשותף והיזם שהקים את הבית המשותף, שבזמנו היה הבעלים של 60% משטחי הבית המשותף. ביום 6.7.2017 נערכה בפעם הראשונה אסיפה כללית של בעלי הדירות בבית המשותף, ונקבע בה כי יתקיים מכרז חדש לחברת החזקה וניהול. גם במכרז זה זכתה התובעת, ובעקבותיו נחתם ביום 1.11.2017 חוזה חדש בין התובעת לבין נציגות הבית המשותף (הסכם זה צורף כנספח ד' לכתב התביעה). כן טענה התובעת כי היא בעלת הזכויות במספר דירות בבית המשותף.
7. **בנוגע לטענת חוסר הסמכות בשל כך שהנתבעת אינה בעלת דירה בבית המשותף** נטען כי שאלת מעמד הצדדים נבחנת בהתאם למועד הרלוונטי לעילה שבכתב התביעה, ולא למעמדם ביום הגשת התביעה; כן נטען כי למפקח מומחיות בבירור תביעות דוגמת התביעה דנן, ולכן ישנו יתרון בבירור התביעה על-ידי המפקח.

דיון והכרעה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע

מס' תיק: 2/112/2024

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

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

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

10. אפרט את עמדתי.

לא עלה בידי התובעת להוכיח את מעמדה כמתחזק

11. בהתאם להוראות סעיף 71(ב)(1) לחוק המקרקעין ישנן שתי דרכים למינוי מתחזק: (1) הוראה בתקנון; (2) החלטה של רוב של בעלי הדירות, ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם; בפסיקה נקבע כי ישנה דרך נוספת למינוי מתחזק: (3) הוראה בחוזי ניהול פרטניים שנחתמו עם בעלי הדירות במסגרת חתימתם על הסכמי המכר (ראו: עניין **לב כרמיאל**, פסקה 19; לדיון מעמיק וממצה בדבר הדרכים למינוי מתחזק ראו: (המפקח על המקרקעין נצרת) 163/24 **השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ נ' ניהול היצירה 13 יקנעם בע"מ**, פסקאות 6-35 (6.3.2025) (להלן: "עניין השתתפויות בנכסים")).

12. עיון בתגובת התובעת לעניין מעמדה כמתחזק מגלה כי התובעת אינה 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 המכר חתמו בעלי הדירות על הסכמי ניהול פרטניים.

13. בעניין זה אציין כי תגובת התובעת לא נתמכה בתצהיר, ודי בכך כדי לדחות את הטענות העובדתיות שנטענו בה. למעלה מהצורך אציין כי יש לדחות את האמור בתגובת התובעת גם



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע**

מס' תיק: 2/112/2024

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

לגופם של דברים. כך, הטענה כי בתחילה התקשרה התובעת עם נציגות הבית המשותף והיזם מוכיחה כי מדובר בהתקשרות שלא על-פי הוראות סעיף 71(ב) לחוק המקרקעין. בפרט, ההתקשרות לא נעשתה עם רוב בעלי הדירות, וההתקשרות לא נעשתה עם בעלי דירות ששני שלישים מהרכוש המשותף צמודים לדירתם. גם הטענה בדבר ההחלטה לצאת למכרז בשנת 2017 אינה מסייעת לתובעת, שעה שלא הוצגה ההחלטה עצמה, ולא נטען כי הוחלט שם ברוב הדרוש על התקשרות עם מתחזק. בעניין זה אציין כי מהסכם הניהול 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. כללם של דברים: לא עלה בידי התובעת להוכיח כי היא מונתה כמתחזק בהתאם להוראות הדין והפסיקה, ומשכך יש לקבוע כי היא אינה מתחזק.

אין רלוונטיות לעובדת היותה של התובעת בעלת דירה בבית המשותף

15. התובעת ציינה, בחצי פה, כי היא בעלת הזכויות בשתי דירות בבית המשותף. הדברים לא נאמרו בצורה ברורה, אבל נראה כי בכך מבקשת התובעת לקנות סמכות לדון בפני המפקח, אשר מוסמך לדון בסכסוך בין בעלי דירות בבית המשותף.

16. על-אף שהדברים לא נאמרו מפורשות בתגובת התובעת, יובהר כי אין בעובדה שהתובעת היא בעלת דירה בבית המשותף, כדי להקנות למפקח סמכות לדון בתביעת התובעת, אשר הוגשה לא בכובעה כבעלת דירה אלא כמתחזק, על-אף שהיא אינה מתחזק. קביעה אחרת תוביל למצב בו התובעת, שלא נבחרה כדין לכהן כמתחזק, תיהנה בפועל ממעמד של מתחזק, לעניין הזכות להגיש תביעה למפקח ולעניין הזכות לטעון לעניין סעיף 58(א) לחוק המקרקעין (ראו: סעיף 71(ג) לחוק המקרקעין).

17. בחירת המחוקק להטיל מגבלות על האפשרות להתקשר עם מתחזק לא נעשתה בכדי, והיא נועדה להגן על זכויותיהם של בעלי הדירות. יפים לעניין זה דברי כב' המפקחת ע' מידן-בלום בעניין השתתפויות בנכסים, פסקה 31:

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



מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע

מס' תיק: 2/112/2024

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

"כפי שעולה מהוראות החוק ומדברי ההסבר לו, בחירת מתחזק לבית המשותף אינה עניין של מה בכך, ונקבעו כללים מיוחדים לבחירתו. הטעם לכך ברור – קביעת מתחזק לבית משותף, מביאה לכך שגוף שהינו גורם זר לבית המשותף, ינהל אותו וייקבע את סדרינו. למעשה, לגורם שנבחר כמתחזק, מוענקות סמכויות בסיסיות המשיקות לא מעט לסמכויותיה של הנציגות, ובכך הופך המתחזק לחלק מאושות הבית המשותף. בתוך כך, המתחזק רשאי לנקוט בהליכים משפטיים כנגד בעלי הדירות מכח תפקידו בבית המשותף, וזאת ללא קשר לעילות חוזיות כאלה ואחרות שיש לו כנגד בעל הדירה, ואף אם אין בינו לבין בעל הדירה חוזה כלשהו..."

בהינתן זאת, מובן כי בחירתו של גוף כ"מתחזק" שונה לחלוטין מבחירת חברת אחזקה או חברת ניהול, חברת אחזקה נשכרת על ידי הנציגות ליתן שירותים כאלה ואחרים בבית המשותף, אך אין היא חלק מגורמי הבית המשותף. מנגד, חברה שהוגדרה כ"מתחזק" הופכת לחלק אינטגרלי מהבית המשותף...מעמד מיוחד זה שניתן ל"מתחזק", מצדיק את קביעת ההסדרים המיוחדים שנקבעו למינויו..."

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 המשותף

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

20. איני מקבל טענה זו. ראשית, הלשון הפשוטה של "בעל דירה" משמיעה בעל דירה בהווה, ולא מי שהיה בעל דירה. שנית, גם לו הייתי מקבל את הדעה לפיה ניתן לפרש "בעל דירה" גם כמי שהיה בעבר בעל דירה, הרי שבהתאם לכללי הפרשנות מקום בו יש ספק פרשני בדבר הוראת



מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע

מס' תיק: 2/112/2024

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

דין אשר מעניקה סמכות שיפוט לגורם "חוץ שיפוטי", יש להעדיף את הפשרות המצמצמת על זו המרחיבה. יפים לעניין זה דבריו של כב' השופט צ' זילברטל:

"הלכה היא, כי יש לפרש בדוקנות 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 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: בע"מ 164/11 פלונית נ' פלוני, פסקה 17 (29.4.2012); ההדגשה הוספה – ב.ל.).

21. בשולי הדברים אציין כי ייתכן ויש יתרון בקביעה לפיה המפקח על רישום מקרקעין מוסמך לדון בתביעה לפי סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, גם נגד מי שהיה בעבר בעל דירה בבית המשותף. זאת, שכן המפקח על רישום מקרקעין הוא הגורם בעל המומחיות בהכרעות בסכסוכים מעין אלה, וייתכן שרצוי להפקיד בידיו כל סכסוך בנוגע לסעיף 58(א) לחוק המקרקעין. אולם גם אם אניח שהמצב הקיים אינו רצוי, אין בכך כדי להקנות למפקח סכסוך לדון בתביעה בניגוד



מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע

מס' תיק: 2/112/2024

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

להוראות הדין (השוו: (המפקח על המקרקעין רחובות) 472/2023 גיגיס ניהול ראשל"צ בע"מ
נ' שי אליאס (הארבעה) 2018 בע"מ, פסקה 45 (7.4.2025) (להלן: "עניין גיגיס").

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

העברת התביעה לבית המשפט המוסמך

23. כפי שקבעתי בעניין אחר, בסכסוך בעניין סעיף 58(א) לחוק המקרקעין אשר לא מתקיים בו
תנאי זהות הצדדים, הסמכות תיקבע בהתאם לכללי הסמכות הרגילים, ובפרט בהתאם להיקף
החוב הנתבע (ראו: עניין גיגיס, פסקה 44).

24. יובהר כי אין בהחלטתי זו כדי להביע דעה 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 ראיתי לנכון
להתייחס לשאר טענותיה המקדמיות של הנתבעת, ואין בכך כדי להביע דעה בדבר טענות אלה
לכאן או לכאן.

25. סוף דבר: עניינה של התביעה בתביעה לפיצוי כספי בסכום של 1,100,540 ש"ח, אשר מצויה
בסמכותו 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 בענייננו מכוחו של סעיף 74 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-
1969 (ראו: ע"א (מחוזי תל אביב-יפו) 1730/99 צ.ה.ר. חברה לפיתוח ובניין בע"מ נ' יום-טוב
עבוד 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 הנתבעת בקשר עם הבקשה לסילוק התביעה בסך של 5,000 ש"ח.
סכום זה ישולם בתוך 30 ימים מיום המצאת ההחלטה לתובעת, שאם לא כן ישא ריבית שיקלית
מיום מתן ההחלטה ועד מועד הפירעון.

ניתנה היום 20.04.2025, כ"ב ניסן תשפ"ה, בהיעדר הצדדים.


ברק ליפשיץ
מפקח על רישום מקרקעין