

**מדינת ישראל**  
**משרד המשפטים**  
**רחובות**

מפקח על רישום מקרקעין סמכות שופטת בית משפט שלום לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין	ת.ת. 3/350/2015 ת. נגדית: 3/481/2015
בפני:	כבוד המפקחת על רישום מקרקעין דגנית קציר-ברין תאריך: 28/8/2017

בעניין: נציגות הבית המשותף – ע"י החברה לניהול קניון  
ערי חוף בע"מ, ח.פ. 511834947  
התובעים שכנגד ע"י ב"ב עו"ד שיאון מורבצ'יק  
בר כוכבא 23, בני ברק  
טל': 03-5022888 פקס: 072-2446995  
נ ג ד

מרציאנו שלמה בע"מ ח.פ. 512001272  
ע"י ב"ב עו"ד דני אטיאס  
הנתבעת שכנגד דיזינגוף סנטר 55 תל אביב 64332 תל (המודיעה)  
אביב-יפו  
טל': 03-6200307 פקס: 03-6296485  
נ ג ד

1. לימור חסיבה אבקסיס עמי חי, ת.ז. xxxxxxxx
2. רוברט אבקסיס, ת.ז. xxxxxxxx  
ע"י ב"ב עו"ד רונן גמליאל  
מרחוב: אחד העם 1 רחובות  
טל': 08-9365566, פקס: 08-9368333
3. צופן מחשבים בע"מ ח.פ. 51426781  
ע"י ב"ב עו"ד גיל בריצמן  
רחוב: החשמונאים 100 תל אביב  
טל': 03-6246677, פקס: 03-7252777
4. ארי דוד ארליך, ת.ז. xxxxxxxx  
ע"י ב"ב עו"ד אורן שטרית  
רחוב: סחרוב 19 ראשון לציון

- טל': 03-9647777, פקס: 03-9647778
5. גלובל מטל בע"מ ח.פ. 51320644  
רח' דוד סחרוב 19 קניון היכלי החוף ראשון לציון
6. אדוארד ישיר בע"מ ח.פ. 51280286-9  
רחוב דוד סחרוב 19 קניון היכלי החוף ראשון  
לציון
7. שלומי אבשלום, ת.ז. xxxxxxxxxx  
רח' דוד סחרוב 19 קניון היכלי החוף ראשון לציון
8. בי איי בן חור אמויאל בע"מ ח.פ. 514717855  
רח' דוד סחרוב 19 קניון היכלי החוף ראשון לציון
9. אבי כהן, ת.ז. xxxxxxxxxx  
רח' דוד סחרוב 19 קניון היכלי החוף ראשון לציון

ספרות:

[ל' ויסמן, דיני קניין, בעלות ושיתוף \(תשס"ז-1997\)](#)

חקיקה שאוזכרה:

[חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969: סע' 52, 58, 72, 73, 74, 145, 146, בפרק ו'  
חוק המקרקעין \(חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה\), תשס"ח-2008  
תקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984](#)

## החלטה

- נציגות הבית המשותף רח' סחרוב 19 ראשון לציון, הגישה תביעה נגדית – כספית כנגד בעלת דירה (בשלמות) בביתה משותף הנ"ל בגין הוצאות לתחזוקתו התקינה של הרכוש המשותף. הנתבע שכנגד (המודיעה) הגישה הודעה כנגד צד שלישיים אשר חכרו ממנה חלקים מסויימים מתוך דירתה (בחכירות למשך 999 שנים).
- הצדדים השלישיים מבקשים לדחות את ההודעה על הסף מחמת חוסר סמכות עניינית שכן, לגישתם, עילת ההודעה נעוצה בהסכמים החוזיים שבין הצדדים בהם אין המפקחת מוסמכת לדון.
- האם מוסמך המפקח על רישום מקרקעין לדון בהודעה דלעיל? – זוהי השאלה הניצבת בפניי.

4. [סעיף 72 לחוק המקרקעין](#), תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין" או "החוק") מקנה למפקח על רישום מקרקעין לדון ב:

72" (א) סכסוך בין בעלי דירות בבית משותף בדבר זכויותיהם או חובותיהם לפי התקנון או לפי סעיפים 58, 59 או 59א עד 59ח, לפי חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 או לפי סעיפים 6 נט עד 6 סא, 21 ב ו-27 לחוק הבזק, תשמ"ב-1982 כיירע 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 מפקח.

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

(ד) האמור בסעיף זה אינו גורע מתקפו של הסכם למסור סכסוכים כאמור להכרעת בורר.

(ההדגשות הן שלי אלא אם כן נכתב אחרת – ד.ק.ב.)

5. כידוע, הודעה לצד השלישי היא "תביעה על תנאי". ככלל, מטרת הודעה לצד שלישי לרכז בהליך אחד את ההליכים המשפטיים בעניין מסוים. פרוצדורה זו מוכרת ב[תקנות סדר הדין האזרחי](#), התשמ"ד-1984 (להלן: "תקנות סדר הדין האזרחי" או "התקנות") וניתן ליישמה גם במסגרת תביעות המתבררות בפני מפקח על רישום מקרקעין במקרים המתאימים.

6. המפקח על רישום מקרקעין הוא טריבונל מיוחד שנועד, בין היתר, לפתור באופן מהיר ויעיל סכסוכים שנתגלעו בין בעלי דירות בבית משותף (או בבית שטרם נרשם כבית משותף). למפקח הדין בסכסוך מוקנות הסמכויות שבידי שופט בית משפט שלום הדין בתביעה אזרחית. לנוכח האמור לעיל, ומכיוון שכללי הסמכות העניינית של המפקח נקבעו בחוק, ולא בתקנות, אין להרחיב את סמכותו העניינית של המפקח באמצעות חקיקת משנה.

7. המבחן לקיום סמכות לדון הינו-האם קיימת למפקח הסמכות לדון בתביעה שבין המודיעה לבין הצד השלישי, לו הוגשה זו במישרין כלפי הצד השלישי כנתבע.
8. לאחר ששקלתי טענות הצדדים מצאתי כי אין בידי להידרש להודעה לצד השלישי מחמת חוסר סמכות עניינית.

#### להלן נימוקי:

9. סמכותי העניינית וגבולותיה נקבעו [בסעיפים 72 ו-73 לחוק המקרקעין](#).
10. [סעיף 74 לחוק](#) אמנם קובע כי למפקח הדן בסכסוך יהיו כל הסמכויות שיש לשופט בית משפט השלום הדן בתביעה אזרחית, אך הדעת נותנת כי כוונת המחוקק הייתה ליתן בידי המפקח את הסמכויות הדיוניות או הביצוע הרלבנטיות מקום שמדובר ב"סכסוך בין בעלי דירות" כפי שהוגדר [בסעיף 72 לחוק](#) ולא להעניק לו סמכויות החורגות מסמכותו העניינית (ראו לעניין זה [ע"א \(חי\) 4400/99 חברת אנגלו ישראל נ' ועד הבית רח' המסילה 22 נשר](#) (פס"ד מיום 20.12.2000 פורסם באתרים משפטיים – להלן "פרשת אנגלו").
11. ככלל, המפקח על רישום מקרקעין רשאי לדון בהודעות לצדדים שלישיים מקום שעילת ההודעה מצויה בתחום סמכותו העניינית. עם זאת, אין [תקנות סדר הדין האזרחי](#), שהן בבחינת חקיקת משנה להקנות למפקח סמכויות שלא ניתנו לו בחוק.
12. בענייננו, בעוד שעילת התביעה הנגדית מבוססת על [סעיף 58 לחוק](#) מקרקעין והוראות תקנון הבית המשותף. עילת ההודעה לצד השלישי מבוססת על התחייבות חוזית (הסכמי החכירה) ודיני עשיית עושר ולא במשפט (ראו סעיף 13 להודעה).
13. מאחר ועילת התביעה ועילת ההודעה אינן זהות אלא מבוססות על עילות שונות בתכלית ומאחר ועילת ההודעה נוגעת לדיני חוזים ועשיית עושר ולא במשפט שהן עילות שאינן נכללות בתחום סמכותי העניינית, לא מצאתי כי יש מקום או הצדקה לדון בתביעה הנגדית ובהודעה לצד השלישי יחד.

האמור לעיל נובע הן מטעמי יעילות והן מטעמי צדק.

תביעה בגין הוצאות לתחזוקת הרכוש המשותף היא תביעה אשר אמורה להתברר במהירות וביעילות, הדיון בהודעה לצדדים השלישיים וביחסים החוזיים שביניהם עלול איפוא להכביד

ולסרבל הדיון שלא לצורך. בוודאי בנסיבות הליך זה בו לא בוצע הליך תיקון צו הבית המשותף ושעה שהסכמי החכירה מכילים תניית סמכות שיפוט.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות המודיעה הראשית לפעול למיצוי זכויותיה למול צדדי ג' אך הדבר צריך להיעשות במסגרת הדיונית המתאימה לכך ובפני הערכאה הדיונית המתאימה.

14. תחזוקת הרכוש המשותף היא בבחינת חובה החלה על "בעל דירה" לפי החוק. מערכת היחסים שבין בעלי דירה ובין חוכרי חלקים מדירתו, אינה מעניינים של יתר בעלי הדירות המיוצגים בידי נציגות הבית, בוודאי מקום בו בעל הדירה לא הגיש כלל בקשה לתיקון צו הבית המשותף (ראו לעניין זה עמ' 2 לפרוטוקול מיום 14.2.16 שורה 13-15).

מערכת היחסים שבין בעלי זכויות בתוך דירה היא מערכת יחסים שיתופית **חוזית** אשר אינה נכללת **בפרק ו' לחוק המקרקעין**.

15. ערה אני לפסיקת בית משפט בעניין פרשת אנגלו (ראו לעיל), אך מוצאת אני כי בשונה מאותה פרשה הצדדים השלישיים בענייננו אינם בבחינת "בעל דירה" כפי שאפרק ואנמק להלן.

16. **סעיף 52 לחוק מגדיר מהי "דירה" ומיהו "בעל דירה"**.

**"דירה" – חדר או תא, או מערכת חדרים או תאים, שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, לעסק או לכל צורך אחר;**

**"בעל דירה" – לגבי דירה שהוחכרה לדורות – החוכר לדורות או חוכר המשנה לדורות, לפי העניין, זולת אם נקבע בחוזה החכירה שלעניין פרק זה לא יראו אותם כבעלי דירה;**

**האם לאור ההגדרות הנ"ל הצדדים השלישיים הם בבחינת בעלי דירה?**

17. בשונה מפרשת אנגלו עסקינן בהודעה לצד שלישי שניתנה במסגרת תביעה נגדית. עוד ובשונה מפרשת אנגלו הבית נושא ההליך נרשם בפנקס הבתים המשותפים כבית משותף.

18. רישום הבית בפנקס קובע את מעמד המשפטי של חלקי הבית ובפרט את דירותיו שהרי הגדרת "הרכוש המשותף" היא ממילא הגדרה שיורית:

**"בל חלקי הבית המשותף, חוץ מן החלקים הרשומים כדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים וכן מיתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסוימת."**

19. בעת רישום הבית המשותף קובעים בעלי הדירות אילו דירות יכללו בבית המשותף ואילו חלקים (אם בכלל) יוצאו מן הרכוש המשותף ויוצמדו אליהן (הצמדות). כמו כן נקבע מהו שיעור החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה.

20. בצו רישום הבית המשותף נושא ההליך, הוגדרה חלקת משנה מס' 45 כדירה ("אולם") במשטח של 1,834 מ"ר אשר לה צמודים 1834/13512 חלקים ברכוש המשותף.

כמו כן הוצמדו לדירה הנ"ל מחסנים, מדרגות, גג וגג עליון.

21. הדירה חלקת משנה 45 רשומה בבעלות המודיעה **בשלמות**. אין חולק כי הדירה (האולם) **נועדה לשמש יחידה שלמה ונפרדת לצורך עסקי** כפועל יוצא מכך אין חלקים מסוימים מתוך אותה דירה מהווים "דירה" או כ"דירות", שכן ברי כי חלקים אלו אינם מהווים יחידה שלמה ונפרדת אלא מדובר בחלק מתוך דירה שהיא – היא היחידה השלמה הנפרדת שאם לא כן, עלולים אנו למצוא בכל דירה בבית משותף "דירות" נוספות ואולי אף "בית משותף".

22. הקניית מעמד של דירה" אפשרי בעת רישום הבית כבית משותף או באמצעות תיקון צו הבית המשותף (ראו להלן).

23. אמנם, בעל דירה רשאי לבצע עסקאות בדירתו ובכלל זאת ראשי הוא להשכיר חלקים ממנה, ברם, אין בכך כדי להפוך את אותם חלקי דירה ל"דירה/ות" ואת חוכרי אותם חלקים לבעלים של דירה/ות ואין בכך כדי לגרוע מהחובות החלים על הבעלים הרשום של הדירה על פי החוק.

24. קשה להלום מצב לפיו בעל דירה יחכיר את מטבח דירתו לאחד ואת חדר השניה לאחר בשכירות ארוכת טווח וכי חוכרי אותם חדרים ייחשבו כ"בעל דירה" לצורך חלוקת הוצאות תחזוקת הרכוש המשותף.

25. למעלה מהדרוש – זכותו של בעל דירה בבית משותף אינה דומה לזכות הבעלות ה"קלאסית" אלא מדובר בזכות בעלת אופי מיוחד (או **ויסמן, דיני קניין, בעלות ושיתוף** עמ' 341) הכפופה לדינים הרלבנטיים ובכלל זאת להוראות התקנון חל על הבית.

לא מצאתי כי התקנון המוסכם של הבית מאפשר לבעלי הדירות בבית לפצל את דירתם.

סעיף 2(א) לתקנון המצוי (החל בהשלמה לתקנון המוסכם של הבית) קובע כי:

**"בעל דירה אינו רשאי לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים ברכוש המשותף או מסכנים או עשויים לסכן את קיומו או משנים או עשויים לשנות את ערכו, אלא אם קיבל תחילה הסכמת האסיפה הכללית של בעלי הדירות. לענין זה "פגיעה ברכוש המשותף" לרבות פגיעה בחזות החיצונית התקינה והאחידה כפי שהיה בעת גמר הבניה".**

26. הגשת תביעה בסדר גודל של התביעה הנוכחית (סכום התביעה נכון למועד הגשתה עמד על סך של 299,483.54 ש"ח) מלמדת כי השינויים שבוצעו על ידי המודיעה עלולים לגרום לחסרון כיס משמעותי ביותר לקופה הציבורית ועלולים לסכן את הרכוש המשותף וקיומו.

27. זאת ועוד, אציין כי אמנם, [סעיף 52](#) לחוק מאפשר להקנות מעמד של "בעל דירה" לחוכר לדורות או חוכר משנה לדורות ולהטיל עליו החובות והזכויות ביחס לבית המשותף. אם זאת, הבעלים הרשום רישא לשמר בידיו זכויות וחובות אלו במסגרת התניה מתאימה בהסכם שבינו לבין החוכר (ראו סיפת הגדרת בעל דירה שם נקבע "זולת אם נקבע בחוזה החכירה שלענין פרק זה לא יראו אותם כבעלי דירה;").

דעתי היא כי נוסח הסכמי החכירה בענייננו מלמדים אף הם כי אין לראות בצדדים השלישיים "בעלי דירה" וכפועל יוצא מכך יש למחוק ההודעה כנגד.

אבהיר –

לכתב ההגנה של הצדדים השלישיים 1-2 צורף הסכם חכירה סעיפים דומים עד זהים מופיעים גם בהסכמי החכירה של צדדי ג' נוספים).

סעיף 4.3 להסכם החכירה שבין המודיעה לבין הצד השלישי 2 קובע:

**"זכויותיו של הקונה מתמצות בזכות החכירה ביחידה בלבד, על פי הנקוב בהסכם זה, ואין ולא תהיה לו זכות אחרת המתייחסת למקרקעין, למעט אם צוינה במפורש בהסכם זה, לרבות זכויות בניה, זכויות בכל חלק של המקרקעין שלא נכלל בשטח היחידה וכל זכות אחרת."**

28. מן האמור לעיל אנו למדים כי חוזה החכירה מוגבל לחכירה בלבד והוא אינו מקנה לחוכר זכויות ברכוש המשותף של הבית המשותף, בהצמדות או בזכויות הבניה. לא מצאתי כי לצדדים השלישיים הוקנה חלק ברכוש המשותף של הבית.

29. "הרכוש המשותף" היחיד אשר לגביו הוקנה לצדדים השלישיים זכויות, הם חלקים שונים בתוך הדירה חלקת משנה 45 הכוללים את הפרוזדורים, חדרי השירותים, חדר המדרגות והמעלית (ראו סעיף 13 להסכם החכירה). יש בכך כדי ללמד על האבסורד שבדבר.

30. משלא הוקנו לצד ג' הזכויות ברכוש המשותף של הבית אלא אך ורק בחלקים ספציפיים מוגדרים בתוך דירת המודיעה אין לראות בהם "בעל דירה" כמובנו של מונח זה בפרק נ' לחוק המקרקעין.

31. אציין כי סעיפים שונים בחוק המקרקעין ובתקנות המצוי מקנים סמכות לבעלים לרבות החוכר, ללמדנו שהמחוקק הכיר בכך כי בכל מקרה אף אם הדירה הוחכרה לדורות נותרות בידי הבעלים זכויות מסוימות (כגון הזכות להצביע באסיפה הכללית).

32. כפי שצוין לעיל, הוספת דירות לבית טעונה שינוי/תיקון צו רישום הבית המשותף;

הליך תיקון צו הבית המשותף הוא הליך המבוצע ביוזמת בעל הדירה המעוניין בכך ובמסגרתו יש ליתן זכויות לבעל דירה שלא הגיש הבקשה הזדמנות לטעון טענותיו (ראו לעניין זה סעיפים 145 ו-146 לחוק).

אין חולק כי בענייננו בקשה כאמור מעולם לא הוגשה וב"כ המודיעה אף הודיע, כאמור, כי הליך כאמור אינו אפשרי.

משלא הוגשה בקשה לתיקון צו הרישום זכות הטיעון של בעלי הדירות בבית נמנעת ואינני סבורה כי יש לאפשר עקיפת הוראות החוק בעניין זה על ידי פעולות חד-צדדיות מצד בעל דירה.

33. אשר על כן, מצאתי למחוק את ההודעה כנגד הצדדים השלישיים.

המודיעה תשלם לכל אחד מבין הצדדים השלישיים הוצאות הכוללות שכ"ט עו"ד בסך כולל של 3,500 ש"ח. סכום זה ישולם ע"י המודיעה לכל אחד מבין הצדדים השלישיים וזאת בתוך 30 ימים מיום קבלת החלטה זו, שאם לא כן, יישא הסכום הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום הגשתה הודעה (2.6.2016) ועד מועד התשלום בפועל.



34. אני קובעת את התיק לשמיעת ראיות ליום 2.11.2017 שעה 09:00.  
ניתנה היום ו' אלול תשע"ז (28.8.2017) בהעדר הצדדים. עותק יומצא.

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

דגנית קציר-ברין 350/15-54678313  
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה