



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/300/2025
מס' בקשה: 3/405/2025

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

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין
ברק ליפשיץ

- 1 בכור רונן, ת.ז. 22686968
- 2 בכור בניסטי לימור, ת.ז. 25159070
- באמצעות ב"כ: עו"ד אודם אמיר
הירקון 5 א', בני ברק
טל': 0509496099

המבקשים:
(הנתבעים 11-12 בהליך
העיקרי)

נגד

- נציגות הבית המשותף ברח' התוף 5-9 ראשון לציון
- באמצעות ב"כ: עו"ד תאם עמית
ז'בוטינסקי 155, רמת גן
טל': 0528338897

המשיבה:
(התובעת בהליך העיקרי)

פסק דין בעניין הנתבעים 11-12

האם המפקח על רישום מקרקעין (להלן: "המפקח") מוסמך לדון בתביעה נגד מי שאינו בעל דירה במועד הדיון בתביעה, בקשר עם חוב שנוצר לו לפי סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") בתקופה שבה היה בעל דירה? שאלה זו היא השאלה שמונחת בפניי במסגרת בקשה זו.

הרקע לבקשה וטענות הצדדים

1. המשיבה היא נציגות הבית המשותף שכתובתו רח' התוף 5-9 ראשון לציון (להלן: "הבית המשותף"). המבקשים היו בעבר בעלי הזכויות בתת חלקה 230 בבית המשותף.
2. ביום 26.10.2025 הגישה המשיבה תביעה נגד מספר נתבעים, ובהם המבקשים. לענייננו די שנאמר כי לטענת המשיבה המבקשים חבים לה את חלקם היחסי בהוצאות שיפוץ שנערך בבית המשותף, בסך של 7,710 ש"ח.
3. ביום 23.12.2025 הגישו המבקשים את הבקשה שלפניי, ובה טענו כי ביום 28.5.2025 חתמו על הסכם מכר למכירת זכויותיהם בדירה שבבית המשותף למר נמרוד כוכב (להלן, בהתאמה:

מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/300/2025
מס' בקשה: 3/405/2025

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

"הסכם המכר" ו-"הרוכש"). נטען כי מועד החתימה על הסכם המכר הוא המועד הקובע לעניין היווצרות חוב לפי סעיף 58(א) לחוק המקרקעין. כן נטען שהגבייה בקשר עם השיפוצים החלה ביולי 2025, ומכך ניתן ללמוד שההתקשרות עם קבלן השיפוצים בקשר עם השיפוץ נושא התביעה, נעשה גם הוא ביולי 2025, לאחר שהמבקשים חתמו על הסכם המכר.

4. נוכח האמור נטען להיעדר יריבות עם המבקשים. המבקשים, כך נטען, מכרו את זכויותיהם בדירה בטרם נכרת ההסכם עם קבלן השיפוצים ובטרם החלו השיפוצים. כן נטען כי מי שייהנה בפועל מהשיפוץ הוא רוכש הדירה, וגם בכך יש כדי להצדיק את דחיית התביעה ביחס אליהם. מכל האמור עולה, כך לטענת המבקשים, כי למשיבה אין עילה ביחס אליהם לפי מכוחו של סעיף 58(א) לחוק המקרקעין.

5. אקדים ואומר כי איני סבור שיש בטענות האמורות כדי להצדיק את סילוק התביעה על הסף. טענות המבקשים בדבר המועד בו מכרו את דירתם ובדבר המועד בו נוצר החוב למשיבה הן טענות לגופם של דברים, אשר מצריכות בירור עובדתי על-מנת להכריע בהן, ומכיוון שכך אינן מתאימות להליך החריג של סילוק על הסף (ראו: רע"א 6953/20 נת"ע נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ נ' לזר - ב.י. מדידות הנדסיות בע"מ, פסקה 12 (5.1.2021)).

6. עם זאת, לאחר העיון בבקשה עיינתי בפנקס הבתים המשותפים, ומצאתי שביום הגשת התביעה המבקשים לא היו רשומים כבעלי זכויות בבית המשותף. משכך ביקשתי את התייחסות המשיבה למקור סמכותו של המפקח לדון בהליך שהוגש נגד מי שאינו בעל דירה בבית המשותף בעת הדיון בתביעה, גם אם היה בעבר בעל דירה. הבהרתי בהחלטתי שאין בכך כדי לחוות דעה לגבי השאלה האם יש להשית את החוב למשיבה על המבקשים או על הרוכש.

7. ביום 30.12.2025 הגישה המשיבה את תשובתה להחלטה. בתשובה נטען שהחלטה בדבר השיפוץ נושא התביעה התקבלה באסיפת דיירים שנערכה בחודש פברואר 2025, ומשכך יש לראות את החוב כנוצר במועד זה. כן נטען שהסכם המכר, אשר צורף לבקשה, נחתם ביום 28.5.2025, כשלושה חודשים לאחר שנוצר החוב, ושסעיף 12.ג. להסכם המכר קובע שכל החובות והחייבים בגין הדירה, לרבות "ועד בית", בגין התקופה שעד ליום 31.7.2025, יחולו על המבקשים ולא על הרוכש. כלומר, כך נטען, גם אם נראה את החוב כנוצר ביולי 2025, לפי הסכם המכר החוב חל על המבקשים.

8. בנוגע לשאלה אליה התבקשה התייחסות המשיבה – סמכות המפקח לדון בתביעה נגד מי שאינו בעל דירה בבית המשותף – נטען שהמועד הרלוונטי לבחינת סמכות המפקח הוא מועד היווצרות החוב. כן נטען שיש לראות בסעיף 12.ג. להסכם המכר כהוראה שמאפשרת למפקח לקנות סמכות, גם אם לא הייתה לו כזו. לבסוף, נטען שבמידה ולא יתאפשר לתבוע את המבקשים



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/300/2025
מס' בקשה: 3/405/2025

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

בהליך זה, יהיה צורך לתבוע את רוכש הדירה, ובמקרה שתובענה זו תידחה יהיה צורך להגיש תביעה נגד המבקשים בבית משפט השלום. מדובר בתוצאה שאינה רצויה, שמצדיקה גם היא, כך נטען, את קניית סמכותו של המפקח.

דיון והכרעה

9. אקדים מסקנה לדיון – מצאתי להורות על מחיקת התביעה נגד המבקשים, בשל חוסר סמכות עניינית של המפקח לדון בתביעה נגד מי שאינו בעל דירה בעת הדיון בתביעה. זאת, גם אם למפקח סמכות לדון בעילת התביעה מבחינת כללי הסמכות העניינית.

10. בהיעדר סמכות לדון בתביעה, איני נדרש למחלוקת בין הצדדים לגופה. לפיכך לא אדון, בין היתר, בשאלה אימתי נוצר החוב הנתבע, ובשאלה האם במועד היווצרות החוב היו המבקשים "בעל דירה" לעניין סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, באופן שמטיל עליהם חבות לשאת בחוב נושא התביעה (לעניין הגדרת "בעל דירה" בסעיף 58(א) לחוק המקרקעין ראו: (המפקח על המקרקעין רחובות) 472/23 גיגיס ניהול ראשל"צ בע"מ נ' שי אליאס (הארבעה) 2018 בע"מ, פסקאות 51-48 (7.4.2025) (להלן: "עניין גיגיס").

11. למען הסר ספק, יובהר כי טענות הצדדים שמורות להם.

12. וכעת בהרחבה.

13. סמכותו של המפקח להכריע בסכסוך נקבעה בסעיף 72(א) לחוק המקרקעין, אשר קובע כדלקמן:

"סכסוך בין בעלי דירות בבית משותף בדבר זכויותיהם או חובותיהם לפי התקנון או לפי סעיפים 58, 59 או 59א עד 59ג ו-59ה 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-27ג לחוק הבזק, התשמ"ב-1982, יכריע בו המפקח."

14. סיקה נקבע שסמכות המפקח נקנית בכפוף להתקיימותם של שני תנאים מצטברים. התנאי **אשון** – תנאי "זהות הצדדים", במסגרתו נבחן האם הצדדים לתביעה הם אלה שהמפקח סמך להכריע בעניינם; **התנאי השני** – תנאי "מהות הסכסוך", במסגרתו נבחנת השאלה האם



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/300/2025
מס' בקשה: 3/405/2025

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

עילת התביעה מנויה בהוראות סעיף 72 לחוק המקרקעין (ראו: רע"א 6394/15 נציגות הבית

15. בעניינו-שלנו, עילת התביעה היא זכות נטענת לפי סעיף 58(א) לחוק המקרקעין. בהינתן האמור, מתקיים תנאי "מהות הסכסוך", שכן סעיף 72(א) מונה את סעיף 58 לחוק המקרקעין כסכסוך שהמפקח מוסמך להכריע בו, ולמעשה אין חולק על כך.

16. ואולם, בהינתן שבמועד הגשת התביעה המבקשים לא היו עוד בעלי זכויות בבית המשותף, אני סבור כי לא חל בעניינו תנאי זהות הצדדים. אפרט את עמדתי בעניין זה.

17. חוק המקרקעין אינו מגדיר בצורה מפורשת מיהו "בעל דירה", במקרה בו עסקינן בבית משותף שנרשם בפנקס הבתים המשותפים. סעיף 52 לחוק המקרקעין, אשר מגדיר "בעל דירה", כולל בתוכו רק הגדרה מרבה, במקרה של דירה שהוכרה לדורות, אולם אינו מתייחס להגדרת "בעל דירה", בדירה שלא הוכרה לדורות. נדמה לי שהטעם לכך ברור. "בעל דירה", במקרה בו הדירה רשומה במרשם המקרקעין, הוא הבעלים הרשום של הדירה, בדומה לבעל זכות הבעלות במקרקעין בכלל.

18. דבר זה נלמד גם מהגדרת "בעל דירה" בסעיף 77א לחוק המקרקעין, שעוסק ב"בעל דירה", בבית שלא נרשם בפנקס הבתים המשותפים. במקרה זה נקבע כי "בעל דירה" הוא "מי שעל פי הסכם בכתב זכאי להירשם כבעל דירה בבית". כלומר, דווקא לא הבעלים הרשום של המקרקעין, אלא מי שהוא בעל הזכות האובליגטורית להירשם כבעל דירה, לאחר שישתיים ההליך הרישומי והדבר יתאפשר (ראו: עניין גיגיס, פסקאות 48-50). בין כך ובין כך, אין חולק ש"בעל הדירה" הוא מי שהיום הוא בעל הדירה, ולא מי שהיה בעבר בעל הדירה.

19. בהתאם להוראות סעיף 52 לחוק המקרקעין, הגדרת "בעל דירה" תקפה לכל פרק ו' לחוק המקרקעין, ובו גם סעיף 72(א) לחוק המקרקעין. דהיינו, כאשר סעיף 72(א) לחוק המקרקעין קובע שהמפקח מוסמך לדון בסכסוך "בין בעלי דירות בבית משותף", הכוונה היא לבעלי דירות רשומים, במועד בו הוא דן בסכסוך.

20. מעבר לכך, וכפי שקבעתי בעבר (ראו: (המפקח על המקרקעין באר שבע) 112/24 לב נתיבות - חברה לניהול, שיווק ויזמות בע"מ נ' רבוע כחול נדל"ן בע"מ, פסקאות 19-21 (20.4.2025)), הלשון הפשוטה של "בעל דירה" בהיגד "סכסוך בין בעלי דירות בבית משותף" שבסעיף 72(א) לחוק המקרקעין, משמיעה בעל דירה בהווה, ולא מי שהיה בעבר בעל דירה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/300/2025
מס' בקשה: 3/405/2025

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

21. לא זאת אף זאת. גם אם ניתן לקבל את הדעה לפיה ההיגד "בעל דירה" סובל פירוש של 'מי שהיה בעבר בעל דירה', וגם אם היה ניתן לקבל פרשנות לפיה הגדרת "בעל דירה" בסעיף 72(א) לחוק המקרקעין שונה מהגדרת "בעל דירה" בפרק ו' לחוק המקרקעין, הרי שבהתאם לכללי הפרשנות, מקום בו יש ספק פרשני בדבר הוראת דין אשר מעניקה סמכות שיפוט לגורם "חוץ שיפוט", דוגמת המפקח, יש להעדיף את הפרשנות המצמצמת על זו המרחיבה. יפים לעניין זה דבריה של כב' השופטת ד' ברק ארז:

"העמידה על תנאי המינוי הפורמליים כדי לזכות בסמכותו הייחודית של המפקח מתיישבת גם עם העיקרון שלפיו יש לפרש בצמצום הוראות המעניקות סמכות ייחודית לטריבונלים מיוחדים, על חשבון סמכותם של בתי המשפט הרגילים, בעלי הסמכויות הכלליות. כפי שציין השופט צ' זילברטל בבע"ם 164/11 פלונית נ' פלוני (29.4.2012):

"הלכה היא, כי יש לפרש בדווקנות 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 (ראו: ע"א 64/72 ההסתדרות הכללית של העובדים בארץ-ישראל נ' מואב, פ"ד כז(1) 260, 265 (1973); בג"צ 3/73 כהנוף נ' בית-הדין הרבני האזורי בתל-אביב, פ"ד כט(1) 449, 453 (1974)...)".

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) (שם, בפסקה 17).

כך גם בענייננו. סמכות השיפוט של המפקח היא סמכות ייחודית וחריגה, שניתנה לו מכוח חוק המקרקעין ביחס לעניינים ספציפיים ומוגדרים. כך יש להתייחס אליה" (ראו: רע"א 15965-03-25 אלגרבלני נ' רינדזיונסקי, פסקאות 20-19 (29.6.2025)).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/300/2025
מס' בקשה: 3/405/2025

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

22. נמצא אפוא שתנאי "זהות הצדדים" שבסעיף 72(א) לחוק המקרקעין קובע שהמפקח יקנה סמכות לדון בסכסוך, רק במקרה בו הצדדים שלפניו הם בעלי דירות (או אחד מהגורמים שמנויים בסעיף 72(ג) לחוק המקרקעין) בעת הדיון בסכסוך.

23. אחזור ואדגיש כי התנאים שנקבעו בסעיף 72(א) לחוק המקרקעין בדבר סמכות המפקח הם תנאים מצטברים. כלומר, על-אף שהסכסוך שלפניי מצוי בסמכותו העניינית של המפקח מבחינת תנאי "מהות הסכסוך", המפקח אינו קונה סמכות לדון בו בשל אי התקיימות תנאי "זהות הצדדים".

24. אבקש להדגיש שהיעדר סמכות עניינית של המפקח לדון בתביעה, אין משמעו היעדר עילת תביעה. כלומר, ייתכן שלמשיבה יש עילת תביעה נגד המבקשים לפי סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, אולם למפקח אין סמכות להכריע בה. במקרה כזה הרי שדין התביעה להתברר בערכאה המוסמכת לכך, בהתאם לכללי הסמכות הרגילים. כך, כשם שסכסוך בין בעלי דירות בעילות שהמפקח אינו מוסמך להכריע בהן, יידון בערכאות הרגילות, כך סכסוך בעילה שהמפקח מוסמך להכריע בה, בין מי שאינם בעלי דירות, יידון גם הוא בערכאות הרגילות.

25. המשיבה עמדה על כך שקביעה לפיה המפקח נעדר סמכות לדון בתביעה נגד המבקשים עלולה להוביל למצב בו יתקיימו מספר הליכים נפרדים בנוגע לאותו חוב נטען, בערכאות שונות. יש ממש בטענת המשיבה. על-פני הדברים החוב נושא התביעה לכאורה צריך לחול על המבקשים או על הרוכש. נוכח מסקנתי האמורה, הליך נגד המבקשים בקשר עם החוב הנטען צריך להיות מוגש בבית משפט השלום. לעומת זאת הליך נגד הרוכש צריך, על-פניו, להתברר בפני המפקח (מבלי שיהיה באמור כדי להגביל את הרוכש מלהעלות כל טענה בהליך עתידי ככל שיוגש). מצב זה עלול להוביל למצב שתביעות המשיבה תידחנה בשני ההליכים, בשל הכרעות סותרות בנוגע לשאלת תחולת סעיף 58(א) לחוק המקרקעין על נסיבות המקרה. אין ספק שמדובר בתוצאה שאינה רצויה. עם זאת, אין בכך כדי להקנות למפקח סמכות, ללא הוראת דין מפורשת שמקנה סמכות זו.

26. יתרה מכך, על-פניו ישנו יתרון מסוים בכך שכלל התביעות שנוגעות לסעיף 58(א) לחוק המקרקעין יתבררו בפני המפקח, ולא ערכאות אחרות, בהינתן המומחיות שהמפקח קנה בתביעות אלה. אלא שגם בטענה זו אין כדי להרחיב את סמכות המפקח, מעבר לסמכות שהוקנתה לו בדין.

27. לבסוף, אציין שאיני מקבל את טענת המשיבה לפיה יש בהסכם המכר כדי להשפיע על סמכות המפקח. בניגוד להוראות הסכם מכר לפי סעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד-1973, שיש בהן כדי להוות הוראות תקנוניות בעלות משמעות לכלל בעלי הדירות, הוראות הסכם המכר בעניינינו



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/300/2025
מס' בקשה: 3/405/2025

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

אינן בעלות השפעה כלשהי על בעלי הדירות או על המשיבה. ממילא אין בהוראות הסכם המכר כדי להרחיב את סמכויות המפקח, מעבר לסמכויותיו לפי סעיף 72 לחוק המקרקעין.

28. 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, על-מנת לאפשר למשיבה להחליט על ההליך המתאים בה היא מבקשת לנקוט בקשר עם החוב הנטען. יפים לעניין זה הדברים שנקבעו בעש"א (מחוזי י-ם) 58158-05-19 **סלים נ' רישרד**, 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 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".

29. סוף דבר: אני מורה על מחיקת התביעה נגד המבקשים בשל חוסר סמכות עניינית. בהינתן שהתביעה נמחקת לא בשל הטעם שהעלו המבקשים, ובשים לב לכך שאין במחיקת ההליך כדי להביע עמדה ביחס לטענות הצדדים לגופה של מחלוקת, כל צד יישא בהוצאותיו.

30. במבט צופה פני עתיד, בשים לב להוראות הסכם המכר, ומבלי שיהיה בכך כדי להביע דעה בנוגע לפרשנותו, טוב יעשו המבקשים אם יפנו לרוכש, ויגיעו להסדרה בדבר תחולת החוב על מי מהם. בהינתן ההיקף המצומצם יחסית של החוב הנטען, נדמה שהגעה לפתרון מוסכם היא הדרך היעילה והזולה לפתרון המחלוקת, שעלולה, כמתואר לעיל, להיגרר במספר הליכים נפרדים.

ניתן היום 31.12.2025, י"א טבת תשפ"ו, בהיעדר הצדדים.

ברק ליפשיץ
מפקח על רישום מקרקעין