



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1485/2025

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

לפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין
אושרת ארפי מוראי

גיי.טי.אל.וי נכסי עידית (שותפות מוגבלת)
באמצעות ב"כ: עוה"ד יחזקאל ליפשיץ וחיה שפיגל
דרך בגין 146, תל אביב - יפו
טל': 0528119297
דוא"ל: yehezkell@sfa.law

שולחת ההודעה לצד
שלישי:

נגד

הרא"ש 4 בע"מ
הרא"ש 4, תל אביב - יפו

הצד השלישי:

החלטה

1. עניינה של ההודעה לצד שלישי בבית משותף ברחוב הירקון 165 ו-167 בתל אביב, הידוע כמתחם 'כיכר אתרים', הרשום בפנקס הבתים המשותפים חלקה 9 בגוש 6967 וחלקה 58 בגוש 6966 (להלן - "הבית המשותף").
2. שולחת ההודעה לצד שלישי, הנתבעת 2 בהליך העיקרי, שותפות מוגבלת גיי.טי.אל.וי נכסי עידית (להלן - "שולחת ההודעה"), היא בעלים של 130 דירות (יחידות) בבית המשותף, ובכללן היחידה הרשומה בפנקס הבתים המשותפים תת חלקה 1, ששטחה כ-1,180 מ"ר.
3. הצד השלישי, הנתבעת 1 בהליך העיקרי, חברת הרא"ש 4 בע"מ (להלן - "הצד השלישי"), מחזיקה ביחידה מטעם שולחת ההודעה כשוכרת לשעה, בהתאם להסכם שכירות בלתי מוגנת שנחתם בין הצדדים ביום 12.3.2024 (להלן - "הסכם השכירות"), ומפעילה בו מועדון הופעות וג'ז.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1485/2025

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

4. בכתב התביעה (ההליך העיקרי) עתרה נציגות הבית המשותף למתן סעד כספי המורה חיוב שולחת ההודעה והצד השלישי בתשלום סך של 232,580 ש"ח, בגין אי תשלום הוצאות החזקה תקינה וניהול הרכוש המשותף בבית המשותף, כנדרש בהתאם להוראות סעיף 58(א) לחוק המקרקעין ולתקנון המוסכם החל על הבית המשותף.
5. בד בבד עם הגשת כתב ההגנה, הוגשה ההודעה לצד שלישי דנן, בגדרה עתרה להורות חיוב הצד השלישי בשיפוי שולחת ההודעה בגין כל תשלום שתחויב בו בגדרי ההליך העיקרי. זאת, לנוכח התחייבויות הצד השלישי בהסכם השכירות.
6. בהתאם להוראות הדין, מצאתי להידרש ביוזמתי לשאלת סמכות המפקח על רישום מקרקעין לדון בהודעה לצד שלישי.
7. סמכות המפקח על רישום מקרקעין להכריע בסכסוכים קבועה בהוראת סעיף 72 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן - "חוק המקרקעין"). בהתאם להוראת סעיף זה, שניים הם התנאים בהתקיימם, במצטבר, קונה המפקח על רישום מקרקעין סמכות עניינית לדון בתביעה שלפניו. האחד, מהות הסכסוך במסגרתו נבחן האם עילת התביעה מנויה בהוראת סעיף 72 לחוק המקרקעין. השני, זהות הצדדים במסגרתו נבחן האם הצדדים לתביעה הם אלה שהמפקח על רישום מקרקעין מוסמך להכריע בעניינם (ראו גם: רע"א 6394/15 נציגות הבית המשותף קניון לב כרמיאל נ' חנית ניהול קניון כרמיאל בע"מ, פסקה 20 לפסק הדין, פורסם ב"נבו" (17.3.2016)).
8. בהתייחס למהות הסכסוך, הוקנתה למפקח על רישום מקרקעין סמכות ייחודית לדון בסכסוכים בדבר זכויותיהם וחובותיהם של בעלי דירות בבית המשותף לפי התקנון החל על הבית המשותף, בסכסוכים המנויים בהוראות חוק המקרקעין, וכן בסכסוכים בנושאים המנויים בדברי חקיקה אחרים. בנוסף, הוקנתה למפקח על רישום מקרקעין סמכות מקבילה לדון בסכסוך שבין בעלי דירות בדבר הסגת גבול של בעל דירה לדירה אחרת או לרכוש המשותף בבית המשותף.
9. אשר לזהות הצדדים, נקבע בהוראת סעיף 72 לחוק המקרקעין כי המפקח על רישום מקרקעין מוסמך להכריע בסכסוך שבין בעלי דירות בבית משותף, לרבות מחזיק הדירה מטעם בעל הדירה, מחכיר לדורות, מחכיר משנה לדורות ומתחזק (כהגדרתו



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1485/2025

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

בסעיף 71(ב) לחוק המקרקעין). הוראת סעיף 73 לחוק המקרקעין מוסיפה ומורנו סמכות המפקח על רישום מקרקעין להכריע בסכסוך, אשר נציגות הבית המשותף היא צד לו.

10. גדרי סמכותו העניינית של המפקח על רישום מקרקעין, כקבוע בחוק המקרקעין, חלים על כל תובענה הבאה לפני המפקח על רישום מקרקעין, לרבות הודעה לצד שלישי. כפי שנקבע בהלכה הפסוקה, אין בכוחן של תקנות סדר הדין האזרחי שהן בבחינת חקיקת משנה, כדי להקנות לבית המשפט סמכות עניינית שלא הוענקה לו מלכתחילה בחקיקה ראשית (ראו גם: בג"ץ 336/99 דלתא להשקעות ולמסחר (קרני שומרון) בע"מ נ' בית המשפט לעניינים מקומיים באריאל, פ"ד נה(3) 246, בעמודים 256-257 (2001); ת"א (מרכז) 23612-08-09 מג'יק קרמיק בע"מ נ' עוז גום בע"מ, פורסם ב"נבו" (31.3.2011); ת"א (י-ם) 58376-06-13 האחים אזרד בע"מ נ' עדיאלי בע"מ, פורסם ב"נבו" (6.7.2014)).

11. במיושם לענייננו, עילות ההודעה לצד שלישי כנטען בגדרה הן בדיני החוזים (חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 וחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970) ובחוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971. כנטען, הצד השלישי מפר הוראות סעיפים 5.1, 5.2 ו-10.1 להסכם השכירות משאינו משלם דמי "ועד בית", הוצאות הדרושות להחזקה התקינה וניהול הרכוש המשותף בבית המשותף. עילות תובענה זו אינן נמנות עם עניינים שבסמכות המפקח על רישום מקרקעין כקבוע בסעיף 72 לחוק המקרקעין. כאמור, אין די בזיקה בין ההליך העיקרי להודעה לצד שלישי, כדי להקנות למפקח סמכות עניינית אשר מלכתחילה לא ניתנה לו בדין.

12. מבלי לגרוע מן האמור, אוסיף כי אף בהתאם להוראות התקנון המוסכם החל על הבית המשותף, החובה בתשלום הוצאות החזקה תקינה וניהול הרכוש המשותף חלה על בעלי היחידות בבית המשותף (פרק 8 לתקנון המוסכם, נספח 6 לכתב התביעה). כפי שנקבע בהלכה הפסוקה ובהעדר הוראה אחרת בתקנון המוסכם החל על הבית המשותף, החובה הקבועה בהוראת סעיף 58(א) לחוק המקרקעין אינה חלה על מחזיק מטעם בעל דירה (ראו גם: ע"א (ת"א) 1730/99 צ.ה.ר חברה לפיתוח בנין בע"מ נ' יום טוב עבוד שבבי (1987) בע"מ, פורסם ב"נבו" (31.12.1999); ע"א (י-ם) 6059/05



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1485/2025

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

בן עזרא נ' נציגות הבית המשותף ברחוב מן 1 בירושלים, פסקאות 20-21 לפסק הדין, פורסם ב"נבו" (21.6.2006); עש"א (תל אביב) 6697-03-25 מגדל ב.ס.ר 1 ר"ג ניהול בע"מ נ' פלמינגו אי.אן.אר. בע"מ, פורסם ב"נבו" (11.6.2025). עמד על כך אף המלומד פרופ' ויסמן, בהבחינו בין הוראות חוק המקרקעין והתקנון המטילות על בעל דירה הגבלות ביחס לשימושים המותרים בדירה ובכרוש המשותף, החלות אף על מחזיק דירה שהינו שוכר לשעה או ברשות, לבין הוראות בחוק זה ובתקנון המטילות על בעל דירה חיובים, אשר אינן חלות על מחזיק דירה כאמור, משנתכוונו לחייב את בעל הדירה בלבד (י' ויסמן, דיני קניין - בעלות ושיתוף (תשנ"ז-1997), 438-440).

13. לפיכך, הנני להורות מחיקת ההודעה לצד שלישי בהעדר סמכות למפקח על רישום מקרקעין לדון ולהכריע בה.

14. אין באמור כדי לגרוע האפשרות העומדת לשולחת ההודעה לצד שלישי להגיש תביעה מתאימה בעניין תובענה זו לבית משפט מוסמך.

15. משטרם הומצאה ההודעה לצד השלישי וממילא משטרם הוגש כתב הגנה, איני עושה צו להוצאות.

16. בנסיבות העניין, הנני להורות השבת אגרת ההודעה לצד שלישי לשולחת ההודעה.

המזכירות תמציא ההחלטה לצדדים.

ניתנה היום, ז' כסלו תשפ"ו, 27 נובמבר 2025, בהעדר הצדדים.

אושרת ארפי מוראי
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
תל אביב יפו