



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/867/2024  
מס' בקשה: 5/878/2024

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

לפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין  
אושרת ארפי מוראי

המבקש:

פינץ חיים

רחוב מצדה 7 בני ברק, מגדל בסר 4, קומה 41  
אצל עו"ד חיים פינץ, משרד עורכי דין  
טל': 0508628826

נגד

המשיבים:

1. נציגות הבית המשותף ברחוב יוחנן באדר 10 רמת גן  
יוחנן באדר 10, רמת גן  
טל': 0523588378

2. נציגות הבית המשותף ברחוב יוחנן באדר 8 רמת גן  
יוחנן באדר 8 רמת גן, רמת גן  
טל': 0525096688

## החלטה

1. בקשה למתן סעד זמני "להפסקת מטרד וליקויים", הגורמים למבקש לנזקים, משאין בידי המבקש, כנטען, להחנות רכבו בחניה הצמודה לדירה שבחזקתו (שוכר לשעה) בבית משותף.
2. בגדרו של ההליך העיקרי, עתר המבקש למתן צווי עשה המורים למשיבות לתקן ליקויי איטום בתקרת חניון בית משותף הגורמים לנזקי רטיבות ונזילת מים בחניון, כלשונו מתן סעד "להסיר את גורם הנזק", וכן לסעד כספי לתשלום פיצויים בגין נזקים שנגרמו למבקש בשל החניית רכבו שלא בשטח החניה הצמוד לדירה בבית המשותף ובגין נזקים שאינם ממוניים שעיקרם חוסר נוחות ועוגמת נפש "עד למועד הסרת המפגע גורם הנזק".



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/867/2024  
מס' בקשה: 5/878/2024

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

3. עניינו של ההליך בבנין ברחוב יוחנן באדר 10 ברמת גן, המהווה אחד מ-3 בניינים הנמנים עם בית משותף מורכב ברחובות יוחנן באדר 6, 8 ו-10 ברמת, הכולל 245 דירות, הרשום בפנקס הבתים המשותפים חלקה 669 בגוש 6186 (להלן - "הבית המשותף").
4. המבקש, חיים פינץ (להלן - "המבקש"), מחזיק בדירה שמספרה 69 בבניין ברחוב יוחנן באדר 10 ברמת גן, כשוכר לשעה.
5. המשיבות הן נציגויות הבניינים שברחוב יוחנן באדר 8 ו-10 ברמת גן (להלן - "המשיבות").
6. כנטען בבקשה, בחניון הבית המשותף לשני הבניינים שברחוב יוחנן באדר 8 ו-10 ברמת גן ליקויים הגורמים לנזילה פעילה מזה מספר חודשים, המונעת מהמבקש להחנות רכבו באחת משתי חניות הצמודות לדירה (חניה שמספרה 229). חרף פניות המבקש למשיבות לתקן הליקויים, נוהגות המשיבות ברשלנות ובעצימת עיניים ונמנעות מתיקון הליקויים כנדרש.
7. בהתאם להוראות הדין, מצאתי להידרש ביוזמתי לשאלת סמכות המפקח על רישום מקרקעין לדון בבקשה ובתביעה דנן (ראו גם: ע"א 463/65 טירת הכרך בע"מ נ' ועדת השומה שליד עיריית נתניה, פ"ד כ(2) 234, 246 (1996); ע"א 613/77 אדלר נ' שומרי אמוני בע"מ, פ"ד לב(1) 788 (1978); רע"א 6394/15 נציגות הבית המשותף קניון לב כרמיאל נ' חנית ניהול קניון כרמיאל בע"מ, פורסם ב"נבו" (17.3.2016) (להלן - עניין קניון לב כרמיאל)).
8. סמכות המפקח על רישום מקרקעין להכריע בסכסוכים קבועה בהוראת סעיף 72 בפרק ו' לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן - "חוק המקרקעין"), המורנו לאמור:

(א) סכסוך בין בעלי דירות בבית משותף בדבר זכויותיהם או חובותיהם לפי התקנון או לפי סעיפים 58, 59 או 59 עד 59 ו-59 עד 59, 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 6ט עד 6סא, 21ב ו-27



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/867/2024  
מס' בקשה: 5/878/2024

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

לחוק הבזק, תשמ"ב-1982 יכריע 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 המפקח.

(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 המחכיר לדורות או מחכיר המשנה לדורות.

(ד) "... (ההדגשה אינה במקור).

9. בהתאם להוראת דין זו, 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: קניון לב כרמיאל, פסקה 20 לפסק הדין).

10. בהתייחס למהות הסכסוך, הוקנתה למפקח על רישום מקרקעין סמכות ייחודית לדון בסכסוכים בדבר זכויותיהם וחובותיהם של בעלי דירות בבית משותף 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.

11. 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 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.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/867/2024  
מס' בקשה: 5/878/2024

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

12. הוראת סעיף 3(א) לתקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, שכותרתה "הזכות לתבוע" - החלה בנסיבות דנן מכוח הוראת 64 לחוק המקרקעין, בהעדר הוראה בעניין זה בתקנון המוסכם החל על הבית המשותף - מורנו כי "בעל דירה זכאי לדרוש מהנציגות שתבצע כל תיקון בבית או ברכוש המשותף, שאי ביצועו עלול לפגוע בדירתו או בערכה" (ההדגשה אינה במקור).
- הביטוי 'בעל דירה' מוגדר בסעיף 1 לתקנון המצוי לאמור: "לגבי דירה שהוחכרה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים - החוכר או חוכר המשנה, לפי הענין, זולת אם נקבע בחוזה החכירה שלענין התקנון לא יראו אותם כבעלי דירה."
- מחזיק מטעם בעל הדירה אינו נמנה עם גורמים אלה.
13. ללמדנו, כי אין בתקנון החל על הבית המשותף, מושא רישא סעיף 72 לחוק המקרקעין הקובע גדרי סמכות המפקח על רישום מקרקעין, כדי להקנות למחזיק בדירה בבית משותף הזכות לתבוע נציגות בית משותף ביחס לליקויים ברכוש המשותף בבית המשותף. זאת, במובחן מבעלים של דירה בבית המשותף הרשאי להגיש תביעה כאמור מכוח הוראות חוק המקרקעין, אשר תתברר לפני המפקח על רישום מקרקעין.
14. בהלימה, בעל דירה בבית משותף ונציגות בית משותף אינם רשאים להגיש תביעה כנגד מחזיק בדירה אחרת בבית המשותף (שוכר לשעה) לתיקון ליקויים בדירה האחרת. יפים בהקשר זה דבריה של כבוד השופטת א' חיות (כתוארה דאז) בפסק הדין שניתן בע"א (ת"א) 1730/99 צ.ה.ר חברה לפיתוח בנין בע"מ נ' יום טוב עבוד שבכי (1987) בע"מ, פורסם ב"נבו" (31.12.1999), בהידרשה לתחולת הוראות פרק ו' לחוק המקרקעין ולהוראת סעיף 58 לחוק, המטילה על בעל דירה החובה לשאת בהוצאות החזקה תקינה וניהול הרכוש המשותף בבית המשותף, בקבעה כי חובה כאמור אינה חלה על המחזיק בדירה מטעם בעל הדירה שהינו שוכר לשעה או ברשות, לאמור:

"... המחוקק ביקש להחיל הוראות פרק ו' לחוק המקרקעין, ובכללן הוראת סעיף 58 הדנה בחובתו של בעל דירה לשלם את הוצאות החזקה, על מי שזיקתו



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/867/2024  
מס' בקשה: 5/878/2024

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

לדירה היא זיקה קרובה מאד לזיקה קניינית, כגון חוכר לדורות או חוכר משנה לדורות. לקטגוריה זו ניתן להוסיף גם את מי שהתקשרו עם בעלים או חוכר של דירה בחוזה לרכישת זכויותיו, וכבר קיבלו בה חזקה אך טרם השלימו את רישום הזכויות על שם".

15. בגישה זו מחזיק גם המלומד פרופ' י' ויסמן, בספרו דיני קניין - בעלות ושיתוף (תשנ"ז-1997) בהבחינו בין הוראות חוק המקרקעין והתקנון, המטילות על 'בעל דירה' הגבלות ביחס לשימושים המותרים בדירה וברכוש המשותף, לבין הוראות בחוק זה ובתקנון, המטילות על 'בעל דירה' חיובים (שם, עמודים 438-440). לדידו, הוראות המטילות חיוב על בעל דירה אינן חלות על מחזיק דירה שהינו שוכר לשעה או ברשות, משנתכוונו לחייב את בעל הדירה בלבד. כפועל יוצא, לא ניתן לחייב מחזיק בדירה בבית משותף (שוכר לשעה) בביצוע עבודות לתיקון ליקויים בדירה מכוח הוראות פרק ו' לחוק המקרקעין, ואין בידו הזכות להגיש תביעה כנגד נציגות בית משותף ובעלים של דירה אחרת בבית המשותף מכוח הוראות דין אלה.
16. במימוש לענייננו, המפקח על רישום מקרקעין אינו מוסמך לדון בתובענה של מחזיק בדירה בבית המשותף כשוכר לשעה, המבקש, נגד נציגות הבית המשותף, למתן צו לתיקון ליקויים ברכוש המשותף בבית המשותף. זאת, בהעדר הוראה בפרק ו' לחוק המקרקעין המקנה למחזיק זכות תביעה כאמור. אין באמור כדי לגרוע הזכות העומדת למבקש להגיש תביעה מתאימה לבית משפט מוסמך כנגד נציגות בית משותף בעילה נזיקית, לנוכח הנטען במפורש בבקשה ובתביעה דנן.
17. בתוך כך, נעדר המפקח על רישום מקרקעין הסמכות לדון בתובענה לסעד כספי לתשלום פיצויים בגין נזקים שנגרמו למבקש, שעילתה בפקודת הנזיקין (ראו גם: ד"נ 20/73 שמע נ' סדובסקי, פ"ד כ"ח(1) 730, 733 (1974); ע"א (מחוזי ת"א) 2295/01 מנחמי בוני מגדלי דוד רמת גן בע"מ נ' נציגות הבית המשותף ברחוב ז'בוטינסקי, פסקה 4 לפסק הדין, פורסם ב"נבו" (30.6.2002); רע"א (מחוזי י-ם) 38744-06-16 הושיאר נ' רחמים, פסקה 14 לפסק הדין, פורסם ב"נבו" (9.3.2017); עש"א (מחוזי ת"א) 34810-10-18 רבין נ' נציגות הבית המשותף ברחוב רמז 35 תל אביב, פסקה 13 לפסק הדין, פורסם ב"נבו" (15.4.2019)).



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/867/2024  
מס' בקשה: 5/878/2024

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

18. לפיכך, הנני להורות מחיקת הבקשה והתביעה.
19. משטרם הומצאו הבקשה וכתב התביעה למשיבות, איני עושה צו להוצאות.
20. בנסיבות העניין, לפני משורת הדין, הנני להורות השבת אגרת התביעה למבקש.

המזכירות תמציא ההחלטה לצדדים.  
ניתנה היום, כ' סיוון תשפ"ד, 26 יוני 2024, בהעדר הצדדים.

---

אושרת ארפי מוראי  
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין  
תל אביב יפו