



## בית משפט השלום בקריות

ת"א 20750-03-18

תיק חיצוני : מספר תיק חיצוני

לפני כבוד השופט מוחמד עלי

1.  
2.

תובעים

נגד

1.  
2.  
3.

נתבעים

### החלטה

1

2 על הפרק שאלת סמכותו העניינית של בית המשפט להידרש לתובענות שעניינן סכסוך בין  
3 שכנים בבית משותף.

4

5

הצגת הרקע הנדרש

6

7 1. תיק זה מאגד תביעה שהגישו התובעים נגד הנתבעים ותביעה שכנגד. במוקד המחלוקת בניין  
8 משותף (להלן : המבנה) בקרית ים המורכב מעשר יחידות מגורים בשתי קומות. התובעים והנתבעים  
9 שכנגד (להלן : התובעים) הם הבעלים של הדירה הימנית העליונה במבנה, ודירתם כוללת גם מחסן  
10 בנוי בחצר המשותפת שמאחורי המבנה אליו מוביל שביל גישה. הנתבעים והתובעים שכנגד (להלן :  
11 הנתבעים) הם הבעלים והמחזיקים בפועל של הדירה שמתחת לדירת התובעים, המצויה בקומת  
12 הקרקע.

13

14 2. על פי הנטען בכתב התביעה, בהסכמת יתר דיירי המבנה, בנו התובעים חדר על גג המבנה וכן  
15 מרפסת בחלקו האחורי של המבנה, הם נוהגים מנהג בעלים בגג המבנה, ואף נשאו לבדם בהוצאות  
16 האיטום והתחזוקה של הגג. נטען כי התובעים עשו שימוש בחצר האחורית על מנת לגשת למחסן  
17 שלהם וטיפחו אותה כחצר נוי ואף נטעו בה עצי פרי בשנים האחרונות. עוד נטען בכתב התביעה כי  
18 בשנת 2017 רכשו הנתבעים את דירתם ומאז נדברו הצדדים לגבי שינויים שביקשו שני הצדדים  
19 לבצע בדירותיהם. התובעים ביקשו להציב מעלון (מעלית איטית) לדירתם, ולצורך כך ביקשו  
20 להשתמש בקירות החיצוניים של המבנה ולהקצות שטח לפיר המעלית. נטען כי הנתבעים ביקשו  
21 לערוך שינויים שונים בדירתם ללא תיאום עם התובעים, ללא פיקוח הנדסי וללא היתר בניה, ובאופן  
22 אשר מסכן את דירת התובעים. הסעדים להם עתרו התובעים בין היתר, להורות לנתבעים לחדול  
23 לבנות ללא היתר ולהשיב את המצב לקדמותו; להורות לנתבעים לשלם שכר ראוי בעבור השימוש



## בית משפט השלום בקריות

ת"א 20750-03-18

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

1 שעשו בחצר המבנה המשותפת ללא הסכמת יתר הדיירים; להורות לנתבעים לפצותם בגין עוולת  
2 המטרד ליחיד וליתן צו הצהרתי המאפשר לתובעים שימוש סביר ברכוש המשותף.

3  
4 3. הנתבעים טענו כי טענות התובעים לא מדויקות. נטען כי נוהל משא ומתן בין הצדדים לשם  
5 ביצוע עבודות שיפוץ בביתם של הנתבעים וכן ברכוש המשותף, אולם בשל דרישות בלתי מתקבלות  
6 על הדעת שהעלו התובעים וסירוב הנתבעים לדרישות אלו, החלו התובעים להתעמר בהם בכל דרך.  
7 לטענת הנתבעים, התובעים ביצעו מספר פעולות, תוך חריגה מהיתר שניתן להם ותוך הפקעת הגג  
8 המשותף לשימושם הייחודי. נטען כי לאור האמור היו מנועים הנתבעים מלהציב את מנוע המזגן  
9 ודוד השמש שלהם על גג המבנה, והם נאלצו להתקין את מנוע המזגן על הקיר החיצוני בדירתם.  
10 עוד נטען כי הנתבעים קיבלו את הסכמתם העקרונית של התובעים ושל דיירי המבנה להקמת מחסן  
11 בחצרם, לריצוף שביל הגישה הקיים לבניין וכן ליציקת שביל למחסן, אך על אף זאת פנו התובעים  
12 לוועדה המקומית לתכנון ובניה ווידאו כי יוצא צו הריסה למחסן. הנתבעים טענו כי אינם חפצים  
13 להרחיב את דירתם בשלב זה.

14  
15 4. בד בבד עם הגשת כתב ההגנה הגישו הנתבעים גם כתב תביעה שכנגד, במסגרתו טענו כי  
16 בעקבות הבנייה שביצעו התובעים על גג המבנה המשותף, נגרמו נזקים לדירתם, שכאמור ממוקמת  
17 מתחת לדירת התובעים. נטען כי על פי חוות דעת הנדסית נצפו סדקים בקירות דירת הנתבעים,  
18 שעשויים להעיד על שקיעת רכיבי מבנה, כמו כן נצפתה רטיבות בקירות דירתם. על כן טוענים  
19 הנתבעים כי יש לחייב את התובעים בפיצוי בגין ליקויים אלו, כמו גם לפסוק לחובתם תשלום דמי  
20 שימוש ראויים לנתבעים בגין השימוש בגג המשותף, ולחייב את התובעים בהשבת המצב לקדמותו.

21  
22 5. בכתב ההגנה שכנגד טענו התובעים כי הטענות בגין ליקויים שנגרמו לדירת הנתבעים  
23 התיישנו, שכן תוספות הבנייה על הגג המשותף בוצעו לפני למעלה משבע שנים, עת הנתבעים כלל  
24 לא רכשו את הדירה במבנה. בהקשר זה נטען כי התובעים אינם בני פלוגתא של הנתבעים, שכן  
25 כאשר התקבלו הסכמות הדיירים לבנייה על הגג המשותף, הנתבעים לא התגוררו במבנה. בנוסף  
26 נטען כי על אף שהוצא צו הפסקה מנהלי בגין העבודות שביצעו הנתבעים, ממשיכים האחרונים  
27 בבניה ואף מטרידים את התובעים באשר הם מתלוננים למשטרה על הקמת רעש מצד התובעים  
28 באופן שיטתי, כאשר המדובר בקריאות שווא.

29  
30 6. ביום 26.11.2018 התקיים בפניי דיון בו נטען על ידי הנתבעים כי הסמכות העניינית לדון  
31 בתובענות נתונה למפקח על רישום המקרקעין (להלן: **המפקח**), בהחלטתי מאותו יום הוריתי  
32 לצדדים להשלים טיעוניהם בשאלת הסמכות.  
33



## בית משפט השלום בקריות

ת"א 20750-03-18

תיק חיצוני : מספר תיק חיצוני

### טענות הצדדים

1  
2  
3 7. התובעים טוענים כי הסמכות לדון בתובענות נתונה לבית משפט השלום ולא למפקח. נטען  
4 כי מהות התובענה שהוגשה על ידם היא לסילוק והפסקת הסגת גבול מתמשכת של הנתבעים ברכוש  
5 המשותף, וכן סעד נלווה של השבת המצב לקדמותו ופסיקת דמי שימוש ראויים. נטען כי המקרה  
6 נופל לגדר סעיף 72 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן : **חוק המקרקעין**), שלפיו רשאי התובע  
7 לפי בחירתו להגיש את התביעה בפני בית משפט השלום או בפני המפקח, דהיינו מדובר בסמכות  
8 מקבילה ולתובע שיקול דעת היכן להגיש את תביעתו. עוד נטען כי הטענות לפיהן הנתבעים בנו ללא  
9 היתר ועל כן עליהם להשיב את המצב לקדמותו מקורם בהפרת חובה חקוקה של סעיף 145 לחוק  
10 התכנון והבנייה – ועל כן גם בעילה זו הסמכות לדון בתביעה נתונה לבית משפט שלום. לבסוף נטען  
11 כי גם הדיון בעילת המטרד ליחיד נתונה לסמכותו של בית משפט השלום ולא של המפקח.

12  
13 8. בתגובתם טוענים הנתבעים שתי טענות עיקריות: ראשית, נטען כי חלק ניכר מטענות  
14 התובעים כלל אינו רלוונטי לאור הצו השיפוטי שניתן ביום 22.3.2018 (במסגרת הליכי צו מניעה  
15 בתיק זה), במסגרתו הגיעו הצדדים להסכמות. על כן, נטען כי לא מתקיימות העילות של הסגת גבול,  
16 בניה שלא כדין והפרת חובות חקוקות. שנית, נטען כי בהתאם לחוק, למפקח הדין בסכסוך נתונות  
17 כל הסמכויות של שופט שלום, ובכלל זאת סמכות כללית ליתן כל סעד שבית משפט הדין בעניין  
18 אזרחי מוסמך ליתן. לפיכך, ולאור העובדה כי עילות התביעה הן קנייניות ומהותן סכסוך בין בעלי  
19 דירות בבית משותף והסגת גבול – הרי שהסמכות נתונה למפקח.

### דיון והכרעה

20  
21  
22  
23 9. לאחר שעיינתי בטענות הצדדים הגעתי לכלל מסקנה כי הסמכות העניינית לדון בתובענות  
24 שלפניי נתונה לבית המשפט כאן. טעמי להלן.

25  
26 10. סעיף 72 לחוק המקרקעין קובע כלהלן :

27  
28 **"(א) סכסוך בין בעלי דירות בבית משותף בדבר זכויותיהם או**  
29 **חובותיהם לפי התקנון או לפי סעיפים 58, 59 או 59א עד 59ו-59ח**  
30 **עד 59ח, לפי סעיף 1א לחוק המקרקעין (החלפת ספק גז המספק גז**  
31 **באמצעות מערכת גז מרכזית), התשנ"א-1991, לפי חוק המקרקעין**  
32 **(חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 או**





## בית משפט השלום בקריות

ת"א 20750-03-18

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

1 לפי סעיפים 6נט עד 6סא, 21ב ו-27ג לחוק הבזק, תשמ"ב-1982  
2 יכריע בו המפקח.  
3

4 (ב) סכסוך בין בעלי דירות בבית משותף בדבר הסגת גבול מצד בעל  
5 דירה לגבי דירה אחרת או לגבי הרכוש המשותף, רשאי התובע  
6 להביאו, לפי בחירתו, לפני בית משפט מוסמך או לפני המפקח".  
7

8 11. כידוע, המבחן הקובע לבירור סמכותו העניינית של בית המשפט השלום אל מול בית המשפט  
9 המחוזי בנושאים אזרחיים הוא מבחן הסעד (ע"א 2846/03 אלדרמן נ' ארליך, פ"ד נט (3) 529  
10 (2004)), אך עסקינן כאן במטריה שונה. אין המדובר בתחרות בין סמכותו של בית משפט השלום  
11 אל מול בית המשפט המחוזי, אלא בסמכות בית המשפט השלום לעומת סמכותו של המפקח.  
12 מהוראות הדין המסדירות את סמכותו של המפקח עולה כי המבחן הרלוונטי איננו מבחן הסעד כי  
13 אם מבחן מהותי הבוחן את העילה שבבסיס המחלוקת, כלומר אם מדובר בסכסוך שעילתו מצויה  
14 בסעיף 72 לחוק המקרקעין. ברע"א 6394/15 נציגות הבית המשותף קניון לב כרמיאל נ' חנית ניהול  
15 קניון כרמיאל בע"מ (פורסם בנבו, 17.3.2016) ציין בית המשפט העליון כי:

16  
17 "לפי סעיף 72 לחוק המקרקעין, שניים הם התנאים להפעלת  
18 סמכותו של המפקח: בשלב הראשון, על המפקח לבחון האם  
19 בסמכותו להכריע בסכסוך בשים לב לזהות הצדדים שבפניו.  
20 בשלב השני, עליו לבחון את מהותו של הסכסוך, היינו האם  
21 מדובר בעילת תביעה המנויה בסעיף 72 לחוק המקרקעין".  
22

23 12. סעיף 72 הקנה למפקח סמכות ייחודית לדון בסכסוכים מסוגים שונים שבין דיירי בית  
24 משותף, אולם הוא לא הקנה למפקח לדון בלל בתביעות שעילתן בנוזיקין והסמכת לדון בהן נתונה  
25 לבית המשפט השלום. כך עולה גם מפסיקת בית המשפט. ראו: ד"נ 20/73 שמע נ' סדובסקי, פ"ד  
26 כח(1) 730, 733 (1974); ע"א 2295/01 מנחמי בוני מגדלי דוד ר"ג בע"מ נ' נציגות הבית המשותף  
27 ברח' ז'בוטינסקי 138 רמת גן- בית דוד, פסקה 4 (פורסם בנבו, 30.6.2002). בהתייחסות פרטנית  
28 לעילות נוספות מתחום הנוזיקין, נקבע בפסיקה כי גם עילות המטרד והפרת חובה חקוקה אינן  
29 בסמכותו של המפקח. ראו: ע"א 664/71 עורקבי נ' נקר, פ"ד עח 130 (1970); ע"א 458/69 שליט נ'  
30 גולדברג, פ"ד כד(1) 231 (1970). לצד זאת סעיף 72(ב) לחוק המקרקעין מקנה למפקח סמכות  
31 מקבילה לסמכות בית המשפט לדון בתביעות הסגת גבול.  
32



## בית משפט השלום בקריות

ת"א 20750-03-18

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

- 1 ביישום למקרה שלפנינו, השאלה העיקרית אליה אנו נדרשים היא אם נושא התובענות הוא  
2 עילות מבין אלו המנויות בסעיף 72 לחוק המקרקעין? בעוד שהסמכות לדון בעילת הסגת הגבול היא  
3 בסמכות מקבילה של המפקח ושל בית משפט השלום על פי סעיף 72 לחוק המקרקעין, הרי  
4 שהסמכות לדון ביתר העילות הינה של בית משפט השלום בלבד.
- 5
- 6 14. לכל אחד מן הצדדים טענות רבות כלפי השני, אך ניתן לסווג את הטענות לשלוש עילות תביעה  
7 עיקריות: האחת, עילת הסגת גבול ברכוש המשותף. בהקשר זה ניתן לקבץ את כל הטענות של  
8 התובעים לגבי השימוש הנרחב של הנתבעים בחצר של המבנה, המהווה רכוש משותף. העילה  
9 השנייה עניינה הפרת חובה חקוקה, לטענת התובעים במסגרת הסגת הגבול שביצעו הנתבעים ברכוש  
10 המשותף של המבנה, הם בנו ללא היתר מחסן, יצקו רצפת בטון וריצפו אותה, בנו חומה, וכן שברו  
11 קירות וערכו שינויים בתוך דירתם. העילה השלישית הינה עילת המטרד ליחיד, אשר קשורה בקשר  
12 הדוק לשתי העילות הקודמות, במסגרתה טוענים התובעים כי בשל הבניה הבלתי חוקית שביצעו  
13 הנתבעים, והשתלטותם על הרכוש המשותף, נמנעה מהם גישה לחצר המבנה, שהפך לטענתם לאתר  
14 בניה.
- 15
- 16 15. דומה כי אין מחלוקת על כך שבעילה הראשונה של הסגת גבול יכול התובע, לפי בחירתו,  
17 להגיש תביעה הן בבית משפט השלום והן בפני המפקח. משהגישו התובעים תביעתם בבית משפט  
18 זה, הרי שבחרו לנהל את תביעתם בבית משפט השלום. שתי עילות התביעה הנוספות – הפרת חובה  
19 חקוקה ומטרד ליחיד – כלל אינן בסמכותו של המפקח, כי אם בסמכותו של בית משפט השלום.
- 20
- 21 16. העילות שנכללו בתביעה שכנגד שהגישו הנתבעים הן בסמכותו של בית משפט השלום.  
22 כאמור, בכתב התביעה שכנגד טענו הנתבעים כי בעקבות הבניה שביצעו התובעים על גג המבנה,  
23 נגרמו נזקים לדירתם בגינם הם זכאים לפיצוי. המדובר בעצם בתביעה בעילה נזיקית וכך היא  
24 הוגדרה על ידי הנתבעים שכנגד. עילה זו היא בסמכות בית משפט השלום. אשר לסוגיית דמי  
25 השימוש, הרי קיימת אי בהירות האם מוסמך המפקח לפסוק בסוגיה זו אם לאו (ראו: תיק מס'  
26 285/10 (המפקח על רישום המקרקעין בתל אביב) **נציגות הבית המשותף רחוב סוקולוב 66 רמת**  
27 **השרון נ' צפרי** (פורסם בנבו, 18.1.2011)) ומנגד תיק מס' 60/09 (המפקחת על רישום מקרקעין  
28 בעכו) **גיטה נ' וישניציק** (פורסם בנבו, 6.9.2007)). אך מכל מקו אין חולק שבית משפט שלום מוסמך  
29 ליתן סעד זה. זאת ועוד, במקרה שלפנינו הסעד של דמי השימוש הראויים קשור בהסגת הגבול ולכן  
30 הוא נתון לסמכות בית משפט זה. כך הדברים גם לגבי יתר הסוגיות שמעוררת התביעה שכנגד. מכל  
31 מקום, עולה כי העילות העיקריות בכתב התביעה שכנגד הן עילה נזיקית ועילה של הסגת גבול, ואף  
32 אם חלק קטן מן העילות מצויות בסמכותו העניינית של המפקח, הרי שבנסיבות דנן אין מקום לפצל  
33 את הדיון כך שמכלול הנושאים יידונו בפני ואילו מספר סוגיות מצומצמות בהיקפן שנגררות לעיקר





## בית משפט השלום בקריות

ת"א 20750-03-18

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

1 התובענות, יידונו בפני המפקח. יש להעדיף את האפשרות שאינה גורמת לפיצול הדיון בפני מספר  
2 ערכאות (ראו למשל: ע"א (מחוזי ת"א) 2295/01 מנחמי בוני מגדלי דוד ר"ג בע"מ נ' נציגות הבית  
3 המשותף ברחוב ז'בוטינסקי 138 רמת גן – בית דוד (פורסם בנבו, 30.6.2002)).  
4

5 17. בשולי ההחלטה יצוין כי עומדת על המדוכה כיום ועדה שתפקידה לבחון ולהמליץ על אודות  
6 ביצוע מהלכים שונים שיהיה בהם כדי לייעל את הטיפול המשפטי בתחום המקרקעין. במסגרת זו,  
7 נדרש הצוות לבחון את חלוקת הסמכויות בין בתי המשפט לבין האגף לרישום והסדר מקרקעין,  
8 ולהמליץ על תיקוני חקיקה נדרשים. ועדה זו בוחנת לאחרונה הצעה להוסיף תיקון לחוק אשר יקבע  
9 כי למפקח תהא סמכות לדון גם בסעד כספי, לרבות דמי שימוש ראויים.  
10

11 18. קצרו של דבר, אני קובע כי הסמכות לדון בתובענות שלפניי היא בבית המשפט דכאן.  
12 בנסיבות, אין צו להוצאות.  
13

14 19. אני מורה לצדדים להגיש תצהירי עדות ראשית: התובעים תוך 60 ימים מהיום; הנתבעים  
15 תוך 60 ימים מקבלת תצהירי התובעים – ימי פגרה יבואו במניין.  
16

17 20. אני קובע קדם משפט מורחב בנוכחות הצדדים ליום 18.9.2019 שעה 10:30.

18 המזכירות תשלח את ההחלטה לצדדים, תזמנם לדיון ותקבע את התיק ביומני.

19 ניתנה היום, ג' אדר ב' תשע"ט, 10 מרץ 2019, בהעדר הצדדים.  
20  
21  
22

  
מוחמד עלי, שופט



23  
24