



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 39926-06-20 תנעזר ואח' נ' סינגר ואח'

בפני כבוד השופט רמי אמיר

המבקשים

1. תנעזר נמרוד
 2. עוז פנחס
 3. עוז אטל
 4. גרשון ציפורה
 5. ציולקובסקי שפרה
- ע"י ב"כ עו"ד אופיר מנצ'ל

נגד

המשיבים

1. סינגר רינה
- ע"י ב"כ עו"ד ציון בהלול
2. סינגר בוריס
 3. קובלסקי מלי
 4. קובלסקי בנימין
 5. אליעזר רותי
 6. אליעזר יחזקאל
- ע"י ב"כ עו"ד מלכי מרקוס-לב
7. לביא דוד
 8. לביא (גרין) יהודית

החלטה

- 1
 - 2
 - 3
 - 4
 - 5
 - 6
 - 7
 - 8
 - 9
 - 10
 - 11
 - 12
 - 13
 - 14
 - 15
 - 16
1. התובענה שלפניי היא תובענה בדרך של המרצת פתיחה למתן הצהרה על רישום בית משותף ברחוב סוקולוב 7 בפתח תקווה, ולהסמכה של עו"ד מיה מאירי לחתום על כל מסמך הנדרש לשם כך.
 - הצדדים לתובענה, המבקשים מזה והמשיבים מזה, הם כל בעלי הדירות בבית, וליתר דיוק הזכאים להירשם כבעלי דירות בבית, שהערות אזהרה בדבר זכויותיהם אלו רשומות בלשכת רישום המקרקעין על זכויות כל הבעלים.
 2. בהחלטה מיום 10.9.20, לקראת הדיון היום, הוריתי לצדדים לשקול ולהודיע בכתב את עמדתם לעניין הסמכות העניינית והאפשרות של העברת התיק לבית משפט השלום, משום שלכאורה מדובר בתביעה לפירוק שיתוף במקרקעין.
 - בפתח הדיון היום הוספתי והעליתי בפני הצדדים שאלות נוספות, לעניין צירוף צדדים חיוניים (הבעלים המקורי והרשום או יורשיו, החברה הקבלנית או המפרקת שלה, והבנקים שמחזיקים בהערות אזהרה ביחס לזכויות מי מבעלי הדירות), לעניין התאמת ההליך של המרצת הפתיחה, ולעניין הסעד המבוקש של "הסמכת עורך דין" לעומת מינוי כונס נכסים, והתאמתה של עו"ד מאירי לתפקיד בהיותה עדה לאחת השאלות שבמחלוקת.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 39926-06-20 תנעזר ואח' נ' סינגר ואח'

1 הצדדים השיבו לשאלות השונות, הן בכתב והן בעל פה.
2 ומכאן החלטתי זו בסוגיות דלעיל.

3. ראשית, לעניין הסמכות העניינית.

5 סמכויות בתי המשפט בהליכים אזרחיים נקבעות, בדרך כלל, לפי הסעד המבוקש, כאשר
6 יש להבחין בעניין זה בין תביעות במקרקעין לבין תביעות שאינן במקרקעין. בענייננו מדובר
7 בתביעה במקרקעין.

8 סעיף 51(א)(3) לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], התשמ"ד-1984 (להלן: "חוק בתי
9 המשפט") מורה לנו, כי "תביעות בדבר חזקה או שימוש במקרקעין או בדבר חלוקתם או
10 חלוקת השימוש בהם" (ההדגשה שלי – ר.א.) נתונות לסמכותו העניינית של בית משפט
11 השלום. כל תביעות אחרות במקרקעין נתונות לסמכותו השיורית של בית משפט המחוזי
12 מכוח סעיף 40(1) לחוק בתי המשפט.

13 תביעה בדבר חלוקתם של מקרקעין נתונה, אפוא, לסמכות הייחודית של בית משפט
14 השלום. אך מהי תביעה זו לחלוקה? הרי זו תביעה, שהסעד המבוקש בה הוא פירוק שיתוף
15 במקרקעין. ופירוק שיתוף במקרקעין מהו? לעניין זה עלינו לפנות לחוק המקרקעין,
16 התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), משום שסעד במקרקעין הוא סעד לקבלת זכות
17 לפי חוק המקרקעין, כפי שלמדנו עוד מימי הלכת לנצוט הנושנה (בר"ע (ת"א) 86/8602)
18 לנצוט נ' לנצוט (9.1.87), וכן ראו רע"א 5071/03 הוד נ' גבע (16.11.03).

19 והנה, פירוק השיתוף במקרקעין לפי חוק המקרקעין מוסדר בסימן ב' לפרק ה' לחוק;
20 כאשר לפי סעיף 38 ניתן לפרק את השיתוף לפי הסכם או לפי צו בית משפט; ופירוק לפי צו
21 בית משפט ייעשה לפי סעיפים 39-43 לחוק. דרך הבכורה היא דרך של חלוקה בעין לפי סעיף
22 39 לחוק המקרקעין. כאשר עיקר המקרקעין הוא בית הראוי להירשם כבית משותף, יש
23 לחלק בדרך של הפיכה לבית משותף ורישום הבית המשותף, בהתאם להוראת סעיף 42
24 לחוק המקרקעין. ורק אם לא ניתן לחלק בעין או לרשום כבית משותף, או אז נפנה לפירוק
25 בדרך של מכירה כמצוות סעיף 40 לחוק המקרקעין. שאר הסעיפים המנויים לעיל עוסקים
26 במקרים מיוחדים ובהסדרים מיוחדים, ובהתחשבות ברצון השותפים.

27 לעניין זה של סדר הדברים והעדיפויות בדרכי פירוק השיתוף במקרקעין, ושל הגדרתו
28 וראייתו של רישום הבית המשותף כדרך של פירוק שיתוף במקרקעין ראו: ויסמן, דיני
29 קניין – בעלות ושיתוף (1997), בעמ' 305-312.

31.4 מן המקובץ לעיל עולה, כי פירוק שיתוף במקרקעין של בית משותף ייעשה בדרך של רישום
32 הבית המשותף; ופירוק השיתוף בדרך זו נתון לסמכותו הייחודית של בית משפט השלום
33 לפי סעיף 51(א)(3) לחוק בתי המשפט.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 39926-06-20 תנעזר ואח' נ' סינגר ואח'

5. כעת, אם נבחן את התובענה שבפניי, הרי זו תובענה להצהיר על רישום הבית המשותף, ולהסמך עו"ד לחתום על מסמכים לשם ביצוע הרישום. לשון אחר, עניין לנו בתביעה לפירוק שיתוף במקרקעין הנתונה לסמכותו הייחודית של בית משפט השלום.
6. המתנגדים לאמור לעיל, והם המבקשים והמשיבים 3-6, טענו כי הסמכות העניינית נתונה לבית משפט זה ולא לבית משפט השלום, וזאת משני טעמים.
- הטעם הראשון הוא, שהמחלוקת האמיתית שמעכבת את רישום הבית המשותף בהסכמה היא אך ורק מחלוקת לעניין הצמדת חניות למי מהדירות. מחלוקת זו היא מחלוקת קניינית בעניין זכויותיהם של בעלי דירות אלו ואחרים לפי החוזים שלהם עם הבעלים המקורי ועם החברה הקבלנית שבנתה את הבניין. אלא שמחלוקת בעניין זכויות קנייניות במקרקעין נתונה לסמכותו של בית המשפט המחוזי.
- הטעם השני הוא, שתובענה דומה הוגשה כבר למפקחת על בתים משותפים, וזו קבעה שהתביעה אינה בסמכותה משום שהיא מעוררת שאלות קנייניות, ואלו נתונות לסמכות בתי המשפט הרגילים.
- אין בדעתי לקבל טענות אלה.
- כפי שצינתי לעיל, המבחן הקובע לעניין הסמכות העניינית איננו מבחן העילה אלא מבחן הסעד. יכול פלוני לתבוע תביעת פינוי במקרקעין, דהיינו סעד של חזקה, ולכן עליו להגיש את התביעה לבית משפט השלום – וזאת אף אם הנתבע מעלה טענת הגנה, שהוא (הנתבע) הבעלים, ולכן אינו צריך לפנות. בית משפט השלום יכריע במקרה כזה בשאלת הבעלות כשאלה שבגררה, מכוח סמכותו לפי סעיף 76 לחוק בתי המשפט. ואולם הדבר אינו משליך על הסמכות העניינית לדון בתובענה.
- כך בדומה גם בענייננו. התביעה היא לפירוק שיתוף בדרך של רישום בית משותף, ולכן עליה להתברר בבית משפט השלום, שהוא בית המשפט המוסמך לדון בתביעות חלוקה. ואמנם, יש ומתעוררות שאלות של עובדה ומשפט במסגרת תביעת פירוק שיתוף במקרקעין, לרבות שאלת הזכויות בחלק מהמקרקעין. כך למשל, יכול תובע או נתבע לטעון שהוא זכאי להצמדה של שטח מסוים לדירתו, בעוד שהצד השני מתנגד לכך וטוען שאין לגרוע שטח זה מהרכוש המשותף. העניין יוכרע לפי הראיות שיובאו לפני בית משפט השלום, בהתאם לחוזי הרכישה של הדירות ובהתאם לעניינים אחרים. ההכרעה היא אמנם בזכות קניינית, אך זוהי הכרעה שתינתן מכוח אותה סמכות שבגררה לפי סעיף 76 לחוק בתי המשפט.
- גם החלטתה של המפקחת על בתים משותפים לדחות תביעה דומה בין הצדדים שהובאה לפניו, אינה משנה מכך. המפקחת דחתה את התביעה שבפניה מחוסר סמכות, ובדין עשתה כן, משום שבמבחן מסמכויותיה המנהליות לפי חוק המקרקעין לרישום בית משותף – אין המפקחת מוסמכת לדון בתביעה לפירוק שיתוף ולרישום בית משותף. יש שוני בין הסמכות המנהלית כאשר מדובר בפירוק וברישום מוסכם, לבין הסמכות השיפוטית כאשר מדובר בסכסוך ובתובענה. ואין באמירה כי התביעה שבפניה גילתה מחלוקת קניינית וכי בתי המשפט הם אלו שמוסמכים לדון בתביעה, כדי לומר שמדובר דווקא בבית משפט מחוזי.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 39926-06-20 תנעזר ואח' נ' סינגר ואח'

המפקחת על בתים משותפים לא העבירה לבית משפט זה את התביעה שבפניה לפי סעיף 79 לחוק בתי המשפט; ולא אמרה בהחלטתה, שבית המשפט המחוזי הוא בית המשפט המוסמך וכי לכן נדחת התביעה. טוב שלא נעשה כך, ולא נאמר כך. ומכל מקום, כבר מהעדר כל החלטה ואמירה כזו, אין באותו עניין שהיה בפני המפקחת כדי להקנות סמכות לבית משפט זה על דרך של "לא יעבירו עוד".

7. בשולי טיעונו הציע ב"כ המבקשים כי ייתקן את התובענה, ויחליף את הסעד המבוקש של רישום הבית המשותף בעתירה לפסק דין הצהרתי בדבר אופן הצמדת החניות לדירות השונות בבית.

אינני רואה להתייחס להצעה זו, משום שלא הוגשה בפניי כל בקשה לתיקון כאמור. מדובר בתביעה שונה לחלוטין מזו שבפניי. אינני רואה למנוע את המבקשים מלהגיש תביעה כזו, ואולם גם אז אין בדברים אלו כדי ללמד מיהו בית המשפט המוסמך. אפשר שפעולת הצמדה וייחוס של חנייה לדירה, גם היא חלק מפעולת חלוקה ופירוק שיתוף ברכוש המשותף. מצד שני, ייתכן והצהרה על זכויות גרידא הייתה מוציאה זאת מגדר חלוקה ופירוק שיתוף. אלא שכאמור, העניין תיאורטי ואינו בפניי.

8. עוד אציין, כי גם הסעד הנלווה של הסמכת עו"ד לחתום על כל המסמכים הדרושים לשם פירוק השיתוף – אף הוא סעד שבגדרו של פירוק השיתוף. יש לתקן דבר בסעד מבוקש זה, ולעתור למינוי כונס לשם ביצוע הפירוק, כפי שאבהיר בהמשך. אך בכל מקרה מדובר בחלק מסעדי פירוק השיתוף, שנתונים לסמכות בית משפט השלום.

9. **אשר על כן, יש להעביר את הדיון בתובענה לבית משפט השלום בפתח תקווה לפי סעיף 79 לחוק בתי המשפט.**

10. בצד דברים אלו שעניינם בסמכות העניינית, ראיתי להורות כבר כעת מספר הוראות דיוניות לעניין המשך שמיעתה ובירורה של התובענה המועברת. דברים אלו נתונים לסמכותי כבית המשפט המעביר, והם יחייבו את בית משפט השלום כבית המשפט הנעבר. לעניין זה ראו: רע"א 459/89 סהר נ' ששון (5.12.89).

11. העניין הראשון הוא, כי יש לצרף לתובענה צדדים חיוניים ודרושים לפי תקנה 24 לתקנות סדר הדין האזרחי.

ראשית, מדובר בבעלים הרשומים של המקרקעין, שלכל בעלי הדין הקיימים יש הערות אזהרה על זכויותיו. הבעלים הלך לבית עולמו, ואולם יורשיו באים בנעליו, אף שצו הירושה או צו קיום הצוואה לא נרשם עדיין בלשכת רישום המקרקעין. היורשים ידועים לב"כ התובעים. לטענתו, עו"ד מיה מאירי אוחזת בייפוי כוח מטעם אותם יורשים לצורך רישום הבית המשותף. לכן ניתן יהיה למסור לאותם יורשים באמצעותה.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 39926-06-20 תנעזר ואח' נ' סינגר ואח'

שנית, מדובר בחברה הקבלנית שרכשה חלק מהמקרקעין בעסקת קומבינציה מהבעלים
הרשומים, בנתה את הבניין, ואף מכרה את הדירות המיוחסות לה לחלק מבעלי הדין
שבתובענה. החברה נכנסה לפירוק, ואולם יש לה מפרקת, עו"ד חנה ברק, ויש לצרפה.
שלישית, מדובר בבנקים שהלוו למי מבעלי הדין הקיימים כנגד התחייבות לרישום
משכנתא, ונרשמו הערות אזהרה לזכותם בשל כך.
ייתכן שגם ליורשי הבעלים וגם למפרקת החברה הקבלנית וגם לבנקים אין עניין של ממש
במחלוקות שבין הצדדים, אשר כפי שאני מבין הן מתרכזות באמת בעניין הצמדת החניות.
ואולם קיימת אפשרות שיש לגורמים אלו מה לומר בעניין, ושזכויותיהם יכולות להיפגע או
להיות מושפעות בשל כך, ולכן מדובר בצדדים חיוניים.
ב"כ המבקשים גם לא התנגד לצירוף זה.
לכן, יש להורות על צירוף כאמור.

12. העניין השני הוא עניין הסעד המבוקש, וזהות המיועד לשמש בתפקיד.
כאשר מגישים תביעה לפירוק שיתוף, וכאשר פירוק השיתוף מחייב פעולות מסוימות, בין
שמדובר במכירה ובין שמדובר ברישום בית משותף – נעשה הדבר באמצעות נושא תפקיד
מטעם בית המשפט. נושא תפקיד כזה מכונה "כונס נכסים". ולכן זהו הסעד המשני שאותו
יש לבקש.
הסעד שהתבקש בפועל, של "הסמכה של עו"ד מאירי" לחתום על מסמכים, איננו סעד
מתאים ומספיק. אף שנטען שעו"ד מאירי קיבלה ייפוי כוח וקיבלה שכ"ט, אין היא צד
למשפט, ואי אפשר לחייבה לחתום מבלי שצורפה כבעלת דין או מבלי שהיא נושאת תפקיד
שמונתה על ידי בית המשפט. יש גם שאלה לגבי תוקפו של ייפוי כוח הנטען, כאשר גם
מטיעוני ב"כ המבקשים למדתי, שלפחות המשיבה 1 ביטלה או השעתה את ייפוי הכוח או
שהורתה לעו"ד מאירי שלא לפעול מכוחו.
מעבר לכך, ישנו גם קושי במינויה של עו"ד מאירי כנושאת תפקיד מטעם בית המשפט,
כאשר לאור המחלוקת הנטענת ודברים נוספים שנאמרו על ידי ב"כ המבקשים – הרי
שלכאורה עו"ד מאירי היא עדה לאחד העניינים שבמחלוקת, והוא הודאת בעל דין נטענת
של המשיבה 1 לעניין מקום חנייה שהוקצה לה על ידי החברה הקבלנית.
לפיכך, יש לתקן את התובענה גם בעניין הסעד המבוקש, ולעתור למינוי כונס נכסים.

13. העניין הדיוני האחרון הוא המתכונת הדיונית המתאימה לבירור התובענה.
כבר הוברר לעיל, שיש לתקן את התובענה הן בדרך של צירוף צדדים והן בדרך של תיקון
הסעד המבוקש. ואולם גם מתכונת התובענה מצדיקה לדעתי שינוי.
מתוך טענות הצדדים למדתי על מחלוקות עובדתיות, שמתייחסות בין היתר להתנהלות מי
מהם במשך שנים רבות, וכן למערכת של הסכמים מול הבעלים המקורי ומול החברה
הקבלנית ו/או הנחיות של מי מהם לעניין הצמדת החניות או לעניין השימוש בחניות. חלק
מהמעורבים אינם עוד בחיים. בנסיבות כאלו, יכול ויידרש בירור עובדתי מורכב יותר



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 39926-06-20 תנעזר ואח' נ' סינגר ואח'

ושמיעת עדים, שאינם רק בעלי הדין והמצהירים. כמו כן, המחלוקות אינן מתייחסות רק לפרשנות מסמכים.

במצב דברים זה, אני סבור שסדר הדין המיוחד של המרצת פתיחה איננו מתאים לבירור התובענה. יש למחוק את הכותרת ולהעביר זאת לסדר דין רגיל, כאשר התובענה תהיה בכתב תביעה. וכיוון שממילא יש לתקן, אזי התובענה המתוקנת תוגש בדרך הרגילה.

14. סופו של דבר, אני מורה את ההוראות הבאות:

א. מכוח סמכותי לפי סעיף 79 לחוק בתי המשפט, ובהיעדר סמכות עניינית בבית משפט זה, מועברת בזאת התובענה לבית משפט השלום בפתח תקווה, שלו הסמכות הייחודית לדון בה.

ב. התובענה תתוקן, כך שתהא בכתב תביעה רגיל ולא בהמרצת פתיחה; יצורפו יורשי הבעלים המקורי, מפרקת החברה הקבלנית, והבנקים המלווים שהעירות אזהרה רשומות לטובתם; והסעד המשני יתוקן כך שיהא סעד של עתירה למינוי כונס נכסים לשם ביצוע פירוק השיתוף בדרך של רישום הבית המשותף.

ג. התביעה המתוקנת תוגש לבית משפט השלום בפתח תקווה, ותימסר במקביל לב"כ הצדדים הקיימים, עד יום 02.11.20.

ד. ב"כ המבקשים ימסור את התביעה המתוקנת ואת החלטתי זו לידי כל הצדדים החדשים שצורפו כעת, וגם זאת עד יום 02.11.20, במסירה אישית.

ה. כתבי הגנה יוגשו עד יום 03.01.21.

המזכירות תשלח החלטה זו לב"כ הצדדים, וכן תטפל בהעברת התיק לבית משפט השלום בפתח תקווה.

ב"כ המבקשים ידאג להעביר את החלטתי זו לידי הצדדים הקיימים שאינם מיוצגים.

ניתנה היום, כ"ו אלול תש"פ, 15 ספטמבר 2020, בהעדר הצדדים.

26
27

רמי אמיר, שופט