



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17982-05-20 דרך נכסי החצב בע"מ נ' "נוף הארץ" ייזום ובנין בע"מ ואח'

לפני כבוד השופטת יעל בלכר

דרך נכסי החצב בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד בומבך וסופר

המבקשת

נגד

המשיבים

1. "נוף הארץ" ייזום ובנין בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד אלון חן
2. עודד גולן
3. רבקה גולן
4. בתיה גולן
5. בן גולן
6. שירי לוי גולן
- המשיבים 6-10, ע"י ב"כ עו"ד שפירא
7. נציגות הבניין של רח' ראול ולנברג 6
8. דן מחשבים בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד לוי
9. אופטימס אחזקות בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד לב
10. רוני ואורנה נכסים בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד שפירא
11. נקסטל מערכות בע"מ
12. עדן - רון חב' להשקעות בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד מזרחי
13. ע.ד. שקדי השקעות בע"מ
14. א.ב.ד.ט. נציגות בע"מ

החלטה

עניינה של החלטה זו בשאלת סמכותו של בית משפט זה לדון בתובענה לסעד הצהרתי בדבר זכאות המבקשת לחלק יחסי מזכויות הבעלות בשטחים שלפי הטענה סופחו שלא כדין מתוך הרכוש המשותף, בבית שאיננו רשום כבית משותף (ומיועד להירשם ככזה).

כללי - הצדדים, התובענה וטענות הצדדים

1. **המבקשת** בהמרצת הפתיחה היא בעלת יחידת משרדים (**הנכס**) בבניין ברח' ראול ולנברג 6 בת"א, שטרם נרשם כבית משותף (**הבניין**), אשר בנוי בחלקה 307 בגוש 6638 (**המקרקעין**). המבקשת רכשה את הזכויות בנכס בדצמבר 2016 מחב' אסקוטק אלקטרוניקה בע"מ (**אסקוטק**) ורשומה לטובתה הערת אזהרה לפי סעיף 126, על זכויות המשיבה 1 במקרקעין



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17982-05-20 דרך נכסי החצב בע"מ נ' "נוף הארץ" ייזום ובנין בע"מ ואח'

(הסכם הרכישה). חברת אסקוטק רכשה את הזכויות בנכס מהמשיבה 1, בינואר 2005 **(הסכם המכר).**

2. המשיבה 1, חברת נוף הארץ יזום ובנין בע"מ **(נוף הארץ)** בנתה את הבניין במסגרת עסקת קומבינציה עם המשיבים 2-6. נוף הארץ היא בעלת 2/3 מהזכויות במקרקעין והיתרה, בבעלות המשיבים 2-6, 10. נוף הארץ משמשת גם כחברה משכנת והתחייבה בהסכמי המכר לרשום את הבניין כבית משותף. המשיבים השונים הם חלק מבעלי היחידות בבנין אשר לפי הטענה, סיפחו שטחים שהם בבחינת רכוש משותף; למעט המשיבה 7, שהיא נציגות הבנין (לא צורפו כל בעלי היחידות בבנין).

3. לטענת המבקשת לאחר שקיבלה חזקה בנכס החלה לגלות כי בוצעו עבירות בניה רבות וקיימים ליקויי בטיחות וכי שטחים מסויימים סופחו על ידי חלק מבעלי הנכסים בבנין, אף שלפי היתר הבניה, הם מהווים רכוש משותף. בנוסף, נוף הארץ לא רשמה את הבנין כבית משותף בניגוד להתחייבויותיה בהסכם המכר. לפי הטענה, בעקבות בקשת נוף הארץ מהמבקשת לחתום על כתב הסכמה לביצוע הליך של רישום הבית המשותף, התבררו ממצאים נוספים ביחס לסיפוחי השטחים ואי התאמות מהותיות, כך שהתשריט שהוצג ע"י נוף הארץ, אינו משקף את מצב הבנין בפועל. במגעים טרם הגשת התובענה טענה נוף הארץ, כי התשריט משקף נאמנה את מצב הבנין והתשריט אף אושר ע"י עיריית תל אביב ביום 5/8/18 ולכן, טענה נוף הארץ כי המבקשת מעכבת את הליכי הרישום בכך שהיא מסרבת לחתום על כתב ההסכמה.

4. תובענה זו על דרך ה"פ, הוגשה על ידי המבקשת במאי 2020, כשלמרבית הצער, הבנין שנבנה ואוכלס לפני שנים ארוכות, טרם נרשם כבית משותף.

5. טענת המבקשת בה"פ היא כי החלקים שהוצאו מן הרכוש המשותף, לא הוצאו כדין ובהתאם לפסיקה, שכן בהסכם המכר לא צויין במפורש מהם החלקים שהוצאו מן הרכוש המשותף. המבקשת מפנה, בין היתר, לפסק הדין בע"א 7260/12 **עמליה פרנק כהן נכסים והשקעות בע"מ נ' חברת וזב נכסים בע"מ** מיום 20/11/16 **(עניין עמליה פרנק)**. בית המשפט התבקש להצהיר על זכאות המבקשת לחלק יחסי מזכויות הבעלות בשטחים שלפי הטענה סופחו שלא כדין מתוך הרכוש המשותף, מכוח סעיף 55(א) לחוק המקרקעין **(הסעד הראשון או הסעד ההצהרתי)**. **הסעד השני** שהתבקש הוא הצד האופרטיבי של הסעד ההצהרתי, בדמות צו עשה לביטול "ההצמדות" ו"סיפוחי השטחים" וכך גם **הסעד השלישי**, להורות סילוק ידם של המשיבים (כל משיב מהחלק הרלבנטי שתפוס על ידו) והשבת המצב לקדמותו טרם הבניה שלא כדין. **הסעד הרביעי** שהתבקש הוא להצהיר כי זכויות הבניה העתידיות הן נכס משותף



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17982-05-20 דרך נכסי החצב בע"מ נ' "נוף הארץ" ייזום ובנין בע"מ ואח'

שגם המבקשת זכאית לחלק יחסי ממנו והאחרון, להורות כי אין לבצע רישום על יסוד התשריט שנחתם ע"י הועדה המקומית מיום 13/8/18.

6. המשיבים העלו טענות שונות לסילוק התובענה על הסף מחמת מניעות, העדר יריבות, התיישנות, שיהוי ושימוש לרעה בהליכי משפט, אי צירוף צדדים רלבנטיים וכן, מחמת חוסר סמכות עניינית, כשהסמכות נתונה לבית משפט השלום (נוף הארץ הגישה בקשה לסילוק על הסף והמשיבים האחרים טענו במסגרת כתבי התשובה). בין היתר, נטען כי זהו מצב הבניין שהיה מאולכס כבר 15 שנים בעת רכישת הזכויות ע"י המבקשת מאסקוטק. בעת הרכישה היה הבניין מאולכס והסכם הרכישה שיקף נאמנה את מצב הבניין כשהמבקשת אף הצהירה שהיא רוכשת את הזכויות בנכס במצבו "אז איז" ולאחר שבדקה אותו. בעת העברת הזכויות המבקשת הצהירה גם כלפי נוף הארץ כי לא תהא לה כל טענה או תביעה בקשר עם מצב הנכס ואף חתמה על שני מסמכים (ונציגיה הם עורכי דין). נוף הארץ מכרה את מלוא זכויותיה בבניין בשנים 2005-2006, למעט מחסן אחד ויידעה את כל הרוכשים על גריעת השטחים שהיו חלק מן הרכוש המשותף והוצמדו לנכסים ספיציפיים. המבקשת מודעת למצב הדברים לפחות משנת 2018 (למשל פניית ב"כ בנספח 13 וכן חוו"ד המומחה אינג' צלנגר מטעמם, שבה צוינו ביקורים רבים בנכס בשנים 2018-2019), בעוד שהתביעה הוגשה רק במאי 2020. המשיבים טוענים עוד, כי לעת הזו המבקשת בהתנהלותה מסכלת את הרישום; וכי המבקשת עושה שימוש לרעה בהליכי משפט תוך ניהול מספר הליכים מקבילים, עד שנדמה כי ביקשה לרכוש לה עסק של הגשת תביעות תחת רכישת נכס מקרקעין (ראו גם בדיון עמ' 8 בטענות ב"כ נוף הארץ). לחלופין, נטען כי יש להורות על העברת התובענה לפסים רגילים.

7. כן ציינו המשיבים כי המבקשת בעצמה פועלת שלא כדין ובניגוד להיתר הבניה, שכן שטח שיועד למחסן לפי היתר הבניה משמש כחניות לאחר שמחיצותיו הוסרו. המבקשת מסכימה כי המצב אינו תואם היתר וטענה בדיון כי היא פועלת להסדרת העניין (למשל בעמ' 2 ש' 5, עמ' 3 ש' 2. יצוין כי המבקשת לא נתנה טעם מניח את הדעת לכך שחיסרה מידע זה מבית המשפט בתובענה שהוגשה על דרך ה"פ ונעלם גם מחווה"ד מטעמה, אף שהעמידה את סוגיית החריגות מהיתר הבניה במרכז התובענה וחוות הדעת. דומה כי בנסיבות העניין אין בטענה שהמבקשת לא פלשה לשיטתה לרכוש משותף, כדי לגרוע מחובת הגילוי המלא כאמור. ראו הדיון בעמ' 2-3 לפרוטוקול). נטען גם שהמבקשת עושה שימוש בארונות אחסון אשר מותקנים בשטח הרכוש המשותף במסדרונות (למשל עמ' 5 ש' 31-32); ואף תפשה חזקה בממ"ק שאמור להיות רכוש משותף (בעמ' 5 ש' 33 ואילך בעמ' 9 ש' 34 ואילך ותשובת המבקשת בעמ' 11. ראו גם התייחסות המבקשת בתגובתה האחרונה לכל נושא ניקיון הכפיים בס' 22 ואילך).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17982-05-20 דרך נכסי החצב בע"מ נ' "נוף הארץ" ייזום ובנין בע"מ ואח'

8. בנוסף, השיבו לטענת המבקשת שלפיה נוף הארץ לא פירטה בהסכם המכר מול אסקוטק מהם החלקים הספציפיים שהוצאו מהרכוש המשותף, כי פסק הדין בעניין עמליה פרנק ניתן בשנת 2012 בעוד שהסכם המכר הנ"ל הוא משנת 2005. בין השופטים שם מחלוקת באשר לאופן שבו יש לבצע את הגריעה מן הרכוש המשותף ובכל מקרה, ענייננו מתאים דווקא למצב החריג שבו אין לעמוד על הדרישות הצורניות להוצאת חלקים מן הרכוש המשותף, שכן אסקוטק, שהמבקשת באה בנעליה, ידעה בדיוק במה מדובר ונתנה הסכמתה לכך.
9. אין האמור ממצה את כלל טענות הצדדים. לא מצאתי להרחיב עוד, שכן אין ההכרעה במכלול הטענות נדרשת לצורך החלטתי זו, שעניינה בסמכותו של בית משפט זה.
10. המבקשת השיבה לטענות הסף בדיון וכן, בכתבי טענות שונים מטעמה, לפני הדיון ולאחריו. לבסוף גם התבקשה לרכז את טענותיה שבאו בתפוזרת במקומות שונים לכדי כתב טענות אחד שהוגש ביום 8/7/21 (ראו החלטות בדיון מיום 26/5/21 וכן, החלטה מיום 30/5/21 ומיום 1/7/21). יצוין כי בהחלטה מיום 30/5/21 שבה התבקשה המבקשת להגיש כתב טענות אחד כאמור, שב וציין בית המשפט את הקשיים העומדים לפני המבקשת ובין היתר, מעבר לטענת הסמכות העניינית ולטענות הסף האחרות, הובהר, כי סעד הצהרתי הוא סעד שנתון לשיקול בית המשפט וכי ככל שקיימת אפשרות לסעד אופרטיבי, ממשי וסופי, ייטה בית המשפט שלא להיעתר לבקשה לסעד הצהרתי.
11. המבקשת עומדת על טענתה כי התובענה בסמכותו של בית משפט זה וכי יש לבררה למתן הסעדים שהתבקשו בה. הטענה העיקרית היא כי הסעד ההצהרתי המבוקש הוא סעד הצהרתי לגבי זכויות במקרקעין שהן זכויות קנייניות ומשכך, מדובר בתובענה במקרקעין שמצויה בסמכותו העניינית של בית משפט זה. הדבר מוליד, לפי הטענה, סמכות לדון בתובענה כולה, לרבות פינוי וסילוק יד שהם לשיטתה של המבקשת, בבחינת הטפל ההולך אחר העיקר.

דיון והכרעה

12. לאחר שעיינתי בטענות הצדדים, סבורני כי הסמכות לדון בתובענה נתונה לבית משפט השלום, וכך אני מורה.
13. כעולה מהוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (חוק המקרקעין או החוק), כשמדובר בנכס שאינו רשום בבית משותף, אין תחולה לסעיף 55(א) לחוק המקרקעין, שעליו מבססת המבקשת את זכותה לסעד ההצהרתי המבוקש, ומכוחו נטען, כי מדובר בסעד קנייני וכי מדובר בתובענה במקרקעין שבסמכותו העניינית של בית משפט זה. סעיף 55(א) קובע כי "לכל



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17982-05-20 דרך נכסי החצב בע"מ נ' "נוף הארץ" ייזום ובנין בע"מ ואח'

דירה בבית משותף צמוד חלק בלתי מסוים ברכוש המשותף של אותו בית משותף". פרק ו' לחוק, שסעיף 55 מצוי בו, מסדיר את נושא הבתים המשותפים הרשומים; ואילו פרק ו'1 מסדיר את נושא הבתים שאינם רשומים כבתים משותפים. בסעיף 77ב שעניינו "תחולת הוראות של פרק ו'" צויינה שורת סעיפים מפרק ו' שחלים גם על בית משותף שאינו רשום. סעיף 55 לחוק לא נזכר שם, ולא בכדי. סעיף 55 מטיבו ומטבעו עוסק בבית משותף רשום, ואינו רלבנטי לבית משותף שאינו רשום. בהעדר רישום אין הצמדות, אין תוצאה קניינית ישירה להוצאת השטח מהרכוש המשותף ולא ניתן להצהיר על זכויות קנייניות בהקשר זה. השיח הרלבנטי הוא במישור הזכות לשימוש וחזקה בחלקים שהם בבחינת רכוש משותף. בנסיבות אלה, אין מדובר בתובענה במקרקעין במובן הרלבנטי לקביעת הסמכות העניינית והסמכות היא לבית משפט השלום מכוח סעיף 51(א)(3) לחוק בתי המשפט.

14. ודוק: הדין המהותי בשאלה מה בא בגדר רכוש משותף בבית משותף שאינו רשום (ומיועד להירשם כבית משותף), הוא הדין החל על העניין בבתים משותפים רשומים. דהיינו: יש לבחון אם שטח המריבה הוא בבחינת רכוש משותף ואם הוצא כדין מהרכוש המשותף תוך הצמדתו ליחידה (דירה) כזו או אחרת. כך גם נקבע במפורש בסעיף 6 לחוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973 שחל על דירה בבית משותף או "בבית המיועד להירשם כבית משותף" (ראו המבחן הדו-שלבי שנקבע לבחינת תוקפה של הוצאת רכוש שאמור להיות משותף מן הרכוש המשותף, והצמדתו ליחידה מסויימת בבניין, בעניין **עמליה פרנק כהן נכסים והשקעות בע"מ נ' חברת וזוב נכסים בע"מ**). עם זאת, כאמור, בהעדר רישום של הבית המשותף, אין הצמדות ואין תוצאה קניינית ישירה להוצאת השטח מכלל הרכוש המשותף. בבית שאינו רשום כבית משותף, הטענות והזכויות ביחס לרכוש המשותף הן במישור השימוש והחזקה.

15. בית המשפט העליון עמד על הדברים ברע"א 259/99 **חב' פליצ'ה ראובן בע"מ נ' סופיוב**, פד"י נה(3) 385 בעמ' 399-400. אביא הדברים כלשונם:

10"ה). מדובר בבית שאינו רשום כבית משותף, אך מיועד להירשם ככזה, וחלות עליו הוראות פרק ו'1 לחוק המקרקעין. משמעות הדבר היא כי כל עוד לא נרשם הבית כאמור, אין רואים דירה בבניין כנושא נפרד לזכויות קניין, ואין רואים כאילו צמוד לה מהבחינה הקניינית חלק יחסי ברכוש המשותף. בטרם רישום נחשבים רוכשי הדירות בבניין כבעלי זכויות משותפות בנכס המקרקעין כולו - דירות ורכוש משותף כאחד - ואין בכוחם לרשום זכות בעלות נפרדת בדירה ובחלק היחסי ברכוש המשותף [...] בשלב זה גם אין תוצאות קנייניות ישירות להוצאת שטחים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירות מסוימות, שכן גם בהינתן פעולה כזו נותרת בעלות משותפת של כל הדיירים בכל המבנה כולו עד לרישום הבית המשותף (השווה מ' דויטש קניין (כרך א) [20], בעמ' 753). עם זאת בתיקון לחוק המקרקעין (חוק המקרקעין (תיקון מס' 5),



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17982-05-20 דרך נכסי החצב בע"מ נ' "נוף הארץ" ייזום ובנין בע"מ ואח'

תשל"ז-1977) ששילב את פרק ו'1 אל תוכו, החיל המחוקק על בניין כזה שטרם נרשם את מרבית ההוראות האחרות החלות על בתים משותפים (סעיף 77 לחוק המקרקעין). החלה זו נעשתה לא בדרך הקניית זכויות קניין לדיירים בדירות וברכוש המשותף, אלא בהחלת הסדרי ניהול בבניין שבהם גם הסדרי שימוש והנאה מחלקי הרכוש המשותף [...]. חוק המקרקעין הגדיר באורח דומה וכמעט זהה את מהות השטחים הנחשבים רכוש משותף בבית רשום ובבית שאינו רשום (סעיף 77א וסעיף 52), וכן קבע הסדרי דומים לניהולו של רכוש זה ולהגנה על זכויות הדיירים בכל הנוגע לשימוש בו ולהנאה ממנו במסגרת התקנון המצוי. הגדרת "הרכוש המשותף" בסעיף 77א לחוק ביחס לבניין שטרם נרשם אין משמעה הגדרה קניינית, אלא היא קובעת מבחן של ייעוד שטחים מסוימים לשמש את צורכי בעלי הדירות כולם או מרביתם (פרשת בן צור, בעמ' 150). גריעה משטח כזה לטובת דייר מסוים אינה יכולה להיעשות אלא בהסכמת שאר הדיירים גם כאשר מדובר בבניין שטרם נרשם וגם בטרם נעשה ייחוד זכות קניינית לדייר בדירתו ובחלקו היחסי ברכוש המשותף, המתגבשים עם הרישום. חל כאן הכלל שלפיו 'זכות כזאת השייכת לכמה שותפים ואינה מתייחסת לעניין שימושי רגיל שכולם נהנים ממנו בדרך של שיגרה, אין אחד השותפים יכול ליטול אותה או חלק ממנה לעצמו ולהדיר את השותפים האחרים מהנאתם ממנה שלא בהסכמתם' (ע"א 136/63 לווינהיים נ' שורצמן, בעמ' 1726).

יוצא אפוא, גם בבית שאינו רשום כבית משותף, מוכרת זכות הדיירים לשימוש ולהנאה בחלקי הרכוש המשותף כהגדרתו בסעיף 77א לחוק, אלא אם הוצאו חלקים ממנו והועברו לשימוש בלעדי של אחד הדיירים בדרך המוכרת על-פי הדין. גריעה כזו מחייבת קבלת הסכמתם של כל הדיירים, ושאלה אם תנאי זה נתקיים בענייננו.

ההדגשות בקו השלי - י' ב'.

16. סיכומם של דברים עד כה: **הסעד הראשון** שהתבקש להצהיר על זכאות המבקשת לחלק יחסי מזכויות הבעלות בשטחים שלפי הטענה סופחו שלא כדין מתוך הרכוש המשותף, מכוח סעיף 55א לחוק המקרקעין - אינו עולה, אפוא, בקנה אחד עם הדין. כאמור, לעת הזו וכל עוד אין הבית המשותף רשום, לא ניתן להצהיר על זכויות קנייניות אלא על זכויות שימוש וחזקה, ובהתאם, הסמכות העניינית היא לבית משפט השלום.

17. הסעדים המתאימים המעשיים והרלבנטיים, הם, אפוא, **הסעד השני והשלישי** (שלמעשה, אחד הם) לביטול "סיפוחי השטחים" בדרך של פינוי וסילוק יד מהשטחים שלפי הטענה צ"ל רכוש משותף והשבת המצב לקדמותו. אין חולק כי סעדים אלה הם בסמכותו העניינית של בית משפט השלום.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17982-05-20 דרך נכסי החצב בע"מ נ' "נוף הארץ" ייזום ובנין בע"מ ואח'

18. ועוד. כידוע, הסעד ההצהרתי הוא סעד שבשיקול דעת בית המשפט. לפי הפסיקה, בית המשפט לא ישעה לבקשה ליתן סעד הצהרתי, כשבידי המבקש אפשרות לתבוע סעד אופרטיבי וממשי והסעד ההצהרתי המבוקש מהווה חלק אינהרנטי של הסעד האופרטיבי (ראו החלטתי הקודמת בתיק זה מיום 30/5/21 בעניין הסעד ההצהרתי והפסיקה הנזכרת שם). כך, כחלק אינהרנטי של בירור התובענה לסילוק יד ולהשבת המצב לקדמותו, תתברר הטענה אם השטחים הם רכוש משותף וסופחו שלא כדין, כטענת המבקשת. זאת ועוד. במסגרת התובענה התבקש היתר לפיצול סעדים על מנת שהמבקשת תוכל להגיש תביעה כספית לדמי שימוש בגין השימוש שנעשה ע"י המשיבים בשטחים המוצמדים לפי הטענה, שלא כדין (ס' 118). אם כך, הסעד ההצהרתי אינו סוף פסוק ואינו אלא אבן דרך, בדרך להליך נוסף. גם טעם זה מצדיק שלא ליתן סעד הצהרתי, במסגרת שיקול הדעת הנתון לבית המשפט, שכן בידי המבקשת להגיש תביעה כספית שבמסגרתה תתברר הטענה לשימוש בשטחים שסופחו לפי הטענה שלא כדין. בנסיבות כאמור, אין מקום להגיש תובענה נפרדת לסעד הצהרתי כמבוקש גם אילו היה הוא בסמכותו של בית משפט זה, ויש להגיש תובענה לסעדים המעשיים והסופיים (ע"א 5400/18 מיר נ' עו"ד מירון מיום 28/1/19; ע"א 220/83 חברת אהרון רוטנברג בע"מ נ' חברת פלמה בע"מ פ"ד (2) 372; רע"א 7886/11 בנק לאומי למשכנתאות נ' ביריאן מיום 27/3/12; ה"פ 14194-09-16 חדד יועצים פיננסיים בע"מ נ' אקפסו ניהול בע"מ מיום 4/2/20; ת"א 3135-08-19 סהר נ' רז מיום 4/4/21).

19. יצוין כי בפסקי הדין שאליהם הפנייה המבקשת כגון **בעניין עמליה פרנק**, לא הועלתה ולא נדונה שאלת הסמכות העניינית הנ"ל. גם **בעניין חב' פליצ'יה** לא עסק בית המשפט בשאלה זו שלפנינו. אף אין הוא רלבנטי בהיבט הסמכות, שכן הוא עוסק במטריה אחרת, בשאלה אם ראוי להכריע בשאלות שבמחלוקת במסגרת בקשה למתן הוראות לכונס שמונה על נכסי החברה ומידת התאמתו של הליך מתן הוראות, לבירור הנושא שבמחלוקת. במסגרת בקשה למתן הוראות לבעל תפקיד כאמור, מוסמך בית המשפט ליתן החלטה גם בעניין המצוי בדרך כלל בסמכות ייחודית של בימ"ש אחר אילו הוגש כתובענה נפרדת; וההחלטה אם להכריע בדבר במסגרת בקשה למתן הוראות או להורות על הגשת תובענה נפרדת, נתונה לשיקול דעת בית המשפט ובהתאם לקווים המנחים שנקבעו בפסיקה (ראו גם רע"א 5156/17 קובלנץ נ' קובלנץ מיום 24/8/17).

20. **הסעד הרביעי** שהתבקש הוא להצהיר כי זכויות הבניה העתידיות הן נכס משותף שגם המבקשת זכאית לחלק יחסי ממנו. אין מדובר בעניין המצוי בסמכותו הייחודית של בית משפט זה. כפי שנקבע בפסיקה, זכויות הבניה אינן "שטח" בבית המשותף, אינן חלק מהמקרקעין ואינן חלק מן הרכוש המשותף, אלא הם נכס משותף שמצוי בבעלות משותפת



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17982-05-20 דרך נכסי החצב בע"מ נ' "נוף הארץ" ייזום ובנין בע"מ ואח'

של הדיירים בבית משותף ואשר לגביו יכולים הצדדים להגיע להסכמות חוזיות (ראו עניין עמליה פרנק וכן, ע"א 1939/14 נציגות הבית המשותף שברחוב מאיר יערי 17 תל אביב נ' בוכריץ מיום 23/10/17 עמ' 11). יצויין כי לעניין זה לא מצאה המבקשת להתייחס (אף שבית המשפט ציין זאת במפורש בהחלטה מיום 30/5/21).

21. אשר לסעד האחרון, להורות כי אין לבצע רישום על יסוד התשריט שנחתם ע"י הועדה המקומית ביום 13/8/18 (התשריט) - כעולה מכתבי הטענות ועדכון הצדדים בדיון, בשלב זה אין מתקיים כלל הליך של רישום בית משותף לפני המפקחת. לפי מכתב המפקחת (במענה לפניית המבקשת), התיק שנפתח לצורך רישום הבית המשותף בשנת 2015, נסגר. לא רק זאת. לאור הזמן שחלף מאז חתימת הוועדה המקומית על התשריט, אין הוא עוד בתוקף ויש לפנות לוועדה מחדש (הדבר התאשר גם בדיון. ראו עמ' 4 ש' 24 ואילך לפרוטוקול דברי עו"ד חן. יש לציין למען הסדר הטוב, כי התשריט אושר ע"י העירייה בכפוף לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29). אין כל מקום להיזקק לבקשה לסעד תיאורטי ולא רלבנטי ובוודאי שאין בו כדי להקנות לבית משפט זה את הסמכות לדון בתובענה שהוגשה בכללותה. אוסיף עוד כי הוועדה המקומית אינה צד להליך. אף ספק אם הליך זה הוא האכסניה לטענות בקשר לאישור התשריט ע"י הוועדה או לאפשרות הרישום על פיו.

22. לא מצאתי ממש גם ביתר טענות המבקשת בכל הקשור לסמכות העניינית, והן נדחות.

23. לאור קביעתי על יסוד כל האמור כי התובענה נתונה לסמכותו של בית משפט השלום, לא מצאתי לדון בסוגיות אחרות שעלו. איני נדרשת לטענות נוספת שהועלו ע"י המשיבים לרבות הבקשה החלופית להעברת התובענה למסלול רגיל. לא מצאתי גם ליתן הוראות בעניין סיווג ותיקון התובענה, ויפעל בית משפט השלום כחוכמתו.

24. טרם סיום אעיר, כי כפי שצינתי בהחלטות קודמות, דומה שלצורך קידום העניין ביעילות ולטובת כל הצדדים ועל מנת להביא לרישום הבית המשותף שבנוי ועומד על תילו כבר שנים ארוכות, היה מקום שתוגש בקשה לפירוק שיתוף במקרקעין על דרך רישום בית משותף תוך שימונה כונס נכסים אשר יטפל בכל הבעיות המונעות את הרישום (ראו ה"פ 39926-06-20 (מחוזי מרכז) תנעזר נ' סינגר כב' הש' אמיר מיום 15/9/20). יובהר, כי בניגוד לטענת המבקשת, אין הכוונה לפירוק שיתוף ברכוש המשותף, שפירוק שיתוף בו, כשלעצמו, אינו אפשרי, כפי שגם נקבע במפורש בסעיף 56 לחוק המקרקעין; אלא הכוונה היא לפירוק שיתוף במקרקעין על דרך רישום בית משותף, באופן שיירשמו כל היחידות וההצמדות. אין לי אלא להצר על כך שאין הצדדים מצליחים להפנות את מרצם לקידום האינטרס המשותף של רישום הבית המשותף. עוד יש להצר על כך שלמרות הקשיים המשפטיים שנצבו לפני המבקשת ובאו



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17982-05-20 דרך נכסי החצב בע"מ נ' "נוף הארץ" ייזום ובנין בע"מ ואח'

לידי ביטוי בהחלטות קודמות של בית המשפט ברוח זו, המבקשת עמדה על המשך ניהולה של התובענה בבית משפט זה, על הכרוך בכך.

25. סוף דבר: אני מורה כי התיק יועבר לבית משפט השלום במחוז תל אביב לפי קביעת כב' נשיא בתי המשפט במחוז.

בשים לב למידת ההשקעה שנדרשה מהצדדים ולקביעותי לעיל, אני מחייבת את המבקשת בהוצאות המשיבים בסך של 3,000 ₪ לכל אחד מהמשיבים שהגישו כתב תשובה (וכתבי טענות נוספים), היו מעורבים בניהול התיק והתייצבו לדיון (משיבה 1, משיבים 2-6 ו-10, משיבה 8, משיבה 9, משיבה 12) ובסך הכל 15,000 ₪.

המזכירות תדוור לצדדים

המזכירות תפעל להעברת התיק לכב' נשיא בתי משפט השלום במחוז ת"א

ניתן היום, כ"ה אלול תשפ"א, 02 ספטמבר 2021, בהעדר הצדדים.

יעל בלכר, שופטת