



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/369/2020

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

לפני כבוד המפקחת על רישום מקרקעין ציפי  
קוינט שילוני

דבש גן אסתר  
באמצעות ב"כ: עו"ד רחמים דיין  
המעין 4, מודיעין-מכבים-רעות  
טל': 08-8637880

התובעת

נגד

צור רוזיאל  
שרה אמנו 116/1, מודיעין-מכבים-רעות  
טל': 050-6235573

הנתבע

## פסק דין

עניינה של התביעה בדרישת התובעת לסילוק ידו של הנתבע מחניה המוצמדת לדירתה על פי מסמכי רישום הבית המשותף בטענה שהסכם החלפת חניות עליו חתמה דינו להתבטל מחמת טעות והטעיה מצד הנתבע.

### א. רקע עובדתי והשתלשלות ההליך:

- ענייננו בבית משותף ברחוב שרה אמנו 116 מודיעין המצוי במקרקעין הידועים כגוש 5816 חלקה 20 (להלן: "הבית המשותף"). התובעת היא בעלת הזכויות בדירה הידועה כחלקת משנה 10. הנתבע הוא בעל הזכויות בדירה הידועה כחלקת משנה 8. על פי מסמכי רישום הבית המשותף לדירת התובעת צמודות החניות הבאות: חניה לח' בשטח 16.9 מ"ר וחניה מ' בשטח 12.2 מ"ר. לדירת הנתבע צמודות על פי הנסח החניות הבאות: חניה ל' בשטח 16.1 מ"ר, חניה לא' בשטח 15.2 מ"ר וחניה נ' בשטח 16.1 מ"ר.
- ביום 29.3.19 חתמו התובעת והנתבע על הסכם להחלפת החניות הצמודות לדירותיהם (להלן: "ההסכם") (צורף כנספח ב' לכתב התביעה). במסגרת ההסכם נקבע כי הנתבע יעביר לתובעת את חניה לא' והתובעת תעביר לנתבע את חניה לח'. בנוסף נקבע בהסכם כי הנתבע יעביר לתובעת את חניה מ' אשר גם כן שייכת לה על פי הרישום.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/369/2020

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

3. עוד יצוין, כי חניה לח' (אשר על פי ההסכם הועברה מהתובעת לנתבע) ממוקמת בסמוך לדירת הנתבע ומטרת ההחלפה, כך על פי הנתבע, הייתה לצורך קידום תכנית להרחבת דירתו.

4. ביום 20.10.21 התקיים דיון הוכחות במסגרתו העידו מטעם התובעת העדים הבאים: גב' דקלה בהומי, מנהלת המחלקה המשפטית בחברה הקבלנית פרשקובסקי (להלן: "פרשקובסקי"), מר מנשה צורף, בעל הדירה הקודם של דירת התובעת (להלן: "מר צורף") והתובעת עצמה. מטעם הנתבע העיד הנתבע עצמו.

**ב. טענות הצדדים:**

טענות התובעת

5. לטענת התובעת הנתבע מסיג גבול לחניה השייכת לה והרשומה על שמה במסמכי רישום המקרקעין. לשיטתה חתימתה על ההסכם נעשתה כיוון שהנתבע הטעה אותה וגרם לה לחשוב כי יש טעות ברישומי הבית המשותף אך מהר מאד הבינה כי לא כך הדבר. לשיטתה על בסיס המצג הכוזב שהוצג לה על ידי הנתבע חתמה היא על ההסכם. לשם חיזוק טענת ההטעיה הפנתה התובעת לכך שבמסגרת ההסכם העביר הנתבע לתובעת את חניה מ' אשר אין חולק כי על פי הרישומים שייכת לה ולא ברור מה טעם היה בהעברתה. עוד הוסיפה התובעת לטעון כי הנתבע שקט אל שמריו ולא פעל לאכיפת ההסכם וזה בלבד מלמד על טיבו של אותו הסכם. כן טענה כי מותב זה מוגבל בדיון בסוגיה זו שכן קיים רישום ברור במסמכי לשכת רישום המקרקעין ולפיכך על מותב זה לפסוק על בסיס הרישום בלבד ואילו רק בית המשפט המחוזי מוסמך לדון בסוגיית הבעלות ותוקפו של ההסכם.

טענות הנתבע

6. לטענת הנתבע דרישותיה של התובעת כלפיו השתנו מעת לעת; בתחילה דרשה כי לא יממש את תוכניותיו לבנות בריכה שכן הדבר יהווה רעש ומטרד עבורה. לאחר מכן תבעה, באמצעות עו"ד דבש, להסדיר את ההסכם ההחלפה בטאבו. הדרישה השלישית הופיעה בכתב התביעה דן והיא סילוק יד מן החניה שהועברה אליו במסגרת ההסכם. לטענתו



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/369/2020

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

הדרישות הראשונות שעלו מפי התובעת מעידות כי היא היתה מחוייבת להסכם ולחתימתה. לטענת הנתבע עובר לחתימת ההסכם קיימו השניים פגישה של שעה במסגרתה הציג לה תשריטים ומפות ורק לאחר שעיינה בהם היטב חתמה היא על ההסכם. כן טען כי לא הטעה את התובעת ולא טען מעולם שחניה לח' שייכת לו כדין. לגרסת הנתבע התובעת לא הוטעתה כלל אלא חתמה על ההסכם מדעת ובאופן צלול אלא שכאשר הבינה שתוכנית הבינוי של הנתבע כוללת בריכה חזרה בה מן ההסכמה. עוד הוסיף וטען הנתבע כי חניה מ' נכללה בהסכם זאת כיון שברישומי העיריה היא הופיעה על שמו והוא שילם בגינה ארנונה.

### ג. דיון והכרעה:

#### סמכות המפקח על רישום מקרקעין

7. הסעד שנתבקש בכתב התביעה הוא סילוק ידו של הנתבע מחניה לח'. כדי לדון בשאלת סילוק היד יש להכריע בגררא בסוגית תוקפו של ההסכם להחלפת חניות.
8. סעיף 72(ב) לחוק המקרקעין התשכ"ט – 1969 (להלן: "חוק המקרקעין") מונה את הסכסוכים המצויים בסמכות המפקח. בין היתר קובע סעיף זה כדלקמן:  
**"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".**
9. הנה כי כן, אין חולק כי למפקח על רישום מקרקעין נתונה הסמכות לדון בתביעה בה הסעד המבוקש הוא סילוק יד בבית משותף.
10. אולם, האם מוסמך המפקח לדון בעניין שבגררא בשאלה חוזית, אשר כשלעצמה אינה מצויה במסגרת סמכויותיו?
11. בסעיף 74 לחוק המקרקעין, הושוו סמכויותיו של המפקח לסמכויותיו של בית משפט שלום: **"למפקח הזן בסכסוך יהיו את כל הסמכויות שיש לשופט בית משפט שלום הזן בתביעה אזרחית".**
12. סעיף 76 לחוק בתי המשפט [נוסח משולב] התשמ"ד-1984 קובע כך: **"הובא עניין כדין לפני בית משפט והתעוררה בו אגב שאלה שהכרעתה דרושה לבירור העניין, רשאי בית**



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/369/2020

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

המשפט להכריע בה לצורך אותו עניין אף אם העניין שבשאלה הוא בסמכותו הייחודית של בית משפט אחר או של בית דין אחר".

13. בבר"ע 587/83 ועד הבית ברחוב תנועת המרי 3 נ' דן ירדני, פ"ד לח (4) 487, דן בית המשפט העליון, בין היתר, בסוגיית סמכותו של המפקח לדון בעניין שבגררא במסגרת תובענה לסילוק יד שהוגשה לפניו. כך קובע שם כב' השופט ש' לוי: "האם הוסמך המפקח לדון כעניין שבגררא, בגדר תובענת סילוק היד שהוגשה לפניו, בזכויותיהם ה"קנייניות" של המשיבים? לדידי אין הדבר מוטל בספק; כך הוחלט כבר לעניין הפקיד המוסמך לפי חוק בתים משותפים [נוסח משולב], קודמו של המפקח, שהמחוקק לא הקנה לו, כמו למפקח, סמכויות של בית משפט שלום: ע"א 191/66. והוא – כדי למנוע תוצאה, שעל פיה ייבצר מהפקיד המוסמך לעשות את המלאכה שהחוק הטיל עליו" (ראה דעת הרוב, מפי השופט זוסמן ז"ל, כתוארו אז, שם, בעמ' 510); קל וחומר הוא במפקח, שהוא "בית דין" למהדרין: ע"א 44/72, שסמכויותיו הן כסמכויות בית משפט שלום; כפי שמוסמך המפקח ליתן צו הריסה, כמו בית משפט שלום בגדר סעיף 75 לחוק בתי המשפט [נוסח משולב] (מקודם סעיף 34 לחוק בתי המשפט, תשי"ז-1957): ע"א 768/80, כך רשאי הינהו, לצורך העניין שלפניו, לדון בגררא בשאלה, שהכרעתה דרושה לבירור העניין, אף אם העניין שבשאלה הוא בסמכותו הייחודית של בית המשפט המחוזי (סעיף 76 לנוסח המשולב, מקודם סעיף 35 לחוק משנת תשי"ז); וכבר נפסק, שלא ברשות שבשיקול דעת עסקינן אלא בסמכות חובה: 89/63. והשווה: ע"א 510/82."

14. וראו גם דברי כב' השופטת נאור בע"א 10112/03, גיטה פן נ' דן טרלן- אסן ואח' (נבו 4.10.09): "סמכויותיו של המפקח הזהות לסמכויותיו של שופט בית משפט שלום הדן בתביעה אזרחית וכן העובדה שערעור על החלטותיו של המפקח מוגש לבית המשפט המחוזי "מצביעות על האופי השיפוטי של התפקיד אותו ממלא המפקח בדונו בסכסוך בין בעלי דירות" (ראו והשוו 5087/07 ע"א פולק נ' בן מאור [פורסם בנבו, 7.2.2008]) אשר עניינו סמכות בית משפט זה לדון בפסלות מפקח). משכך רשאי המפקח לדון בגררא בשאלה שהכרעתה נדרשת לבירור העניין שלפניו"



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/369/2020

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

15. עולה אפוא, כי לצורך בירור המחלוקת רשאי המפקח לדון בגררא בשאלה אשר אינה מצויה במסגרת סמכויותיו.

16. למותר לציין כי הכרעתי ביחס לתוקפו של ההסכם היא בגררא בלבד ואינה מהווה מעשה בית דין ועל כן אין מניעה מהבאתה של שאלה זו בפני בית המשפט המתאים (ראו לעניין זה ע"א 7510/06 תמיר נ' הסל (נבו) 11.10.20).

תוקפו של ההסכם

17. כידוע, משחתמו הצדדים על הסכם, עומדים הם בחזקתם שהסכימו לכל האמור בו, לשבט או לחסד (ע"א 1/84 נתן נ' סטרוז, פ"ד מב(1) 670, 661 (19.4.1988); ע"א 16/80 לולו נ' סלומון, פ"ד לו(4), 70, 74-75 (18.9.1983)) כך שחתימה על חוזה היא ראייה לקיומה של גמירות דעת (ע"א 7189/09 הלר נ' כהן (6.6.2012)).

18. אלא שבהתאם לדיני החוזים, העילה לביטול חוזה כתוצאה מהטעייה נמנית עם העילות המקנות לצד הנפגע את האפשרות לבטל חוזה מחמת פגם ברצון. מדובר בעילות של טעות, הטעייה, כפיה ועושק. ההטעייה, שיסודותיה קבועים בסעיף 15 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 (להלן-"חוק החוזים"), עשויה להיווצר באמצעות מצג שווא שהוצג לצד הנפגע (קרי, הצהרה כוזבת שאינה משקפת את המציאות) או בדרך של הימנעות מגילוי מידע אשר בנסיבות העניין מוטלת הייתה חובה למוסרו (ע"א 9528/07 Foundation Sansounimaille נ' ישראל פרי, בפסקה 9 והאסמכאות שם (נבו) 16.11.2011).

19. עוד יש לזכור, כי סעיף 20 לחוק החוזים, קובע כי בכל מקרה "ביטול החוזה יהיה בהודעת המתקשר לצד השני תוך זמן סביר לאחר שנודע לו על עילת הביטול..." (ההדגשה אינה במקור).

20. לאחר ששקלתי את טענות הצדדים, לא מצאתי כי התובעת הוכיחה שהוטעתה בעת חתימת ההסכם, ומכל מקום, גם לא מצאתי שהתובעת הודיעה בתוך זמן סביר, על ביטולו של ההסכם. להלן נימוקיי.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/369/2020

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

21. את עיקר יהבה תולה התובעת בטענה לפיה הנתבע הטעה אותה בעת החתימה על ההסכם תוך שהציג בפניה מצג כאילו הייתה טעות רישומית וחניה לח' אמורה הייתה להירשם על שמו. ראו לעניין זה עדותה:

"בזמנו שאני חתמתי גם לרז על כל נושא ההחלפה הוא בא ואמר לי שיש טעות ברישום ולא היה לי עניין להתעקש ואני עשיתי את זה רק מטעמי שכנות טובה והתגלגלו העניינים והסתבר לי שזה לא שייך לו בכלל ואין טעות רישומית בדקתי עם הקבלן, העירייה ומר צורף. גיליתי שאין שום טעות ברישום ורז ניסה להוציא מצורף את החניה במרמה כל השנים" (עמ' 8 שורות 8-11 לפרוטוקול הדיון).

22. אני מוצאת כי יש לדחות טענה זו של התובעת. השתכנעתי כי התובעת חתמה מדעת על ההסכם ולא מצאתי כי חתימתה היא תוצאה של הטעיה מצד הנתבע. במכתבי באת כוחה של התובעת, עו"ד דבש, אשר נשלחו לנתבע כשנה וחצי לאחר החתימה על ההסכם וליתר דיוק בחודש אוגוסט 2020 דרשה התובעת את אכיפת ההסכם ותיקון הרישום כך שהחניות יירשמו בהתאם להסכם (נספחים ל' יא' לכתב ההגנה). על פי עדותה במועד זה בו נכנסה עו"ד דבש לתמונה גילתה היא אודות ההטעיה, יחד עם זאת ובמקום שידרש ביטול ההסכם עם הגילוי דרשה התובעת אכיפת ההסכם ורישום ההחלפה בטאבו (עמ' 9 לפרוטוקול הדיון מיום 20.10.21 שורות 1-4).

23. מעבר לכך מעדותה של התובעת עולה כי היא חזרה בה מן ההסכם שעה שהבינה שהנתבע מתכנן לבנות בריכה במסגרת הרחבת דירתו והחלפת החניה היא שמאפשרת זאת (ראו סעיף 11 לתצהיר התובעת לפיו: "...ואני בכלל לא התכוונתי להעביר את החניה על שמו כי בהמשך הבנתי שיש לרז תכנית הרבה יותר גדולה לעשות בריכה מתחת לחדר השינה שלי"). ניכר כי טעות זו היא טעות בכדאיות העסקה אך אין בטעות כזו כדי להוביל לביטול ההסכם כקבוע בסעיף 14(ד) לחוק החוזים.

24. התובעת טענה כי ההטעיה נלמדת אף מעצם העברתה לתובעת של חניה מ' אשר בכל מקרה רשומה על שמה כך שלא היה כל מקום בהעברתה. מקובל עלי הסברו של הנתבע בעניין הוספתה של חניה מ' להסכם ולפיו חניה זו נכללה במסגרת ההסכם כיון שחלה לגביה טעות ברישומי עיריית מודיעין והיא הופיעה על שמו תוך שהוא שילם בגינה ארנונה.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/369/2020

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

25. לכל זאת יש להוסיף כי רישומי המקרקעין חשובים לכל בלחיצת כפתור וחזקה על בעל דירה שהוא יודע או שעליו לדעת אילו חניות שייכות לו על פי המרשם. אין המדובר במידע נסתר או לא נגיש. קשה לקבל טענת הטעיה באשר למידע שהוא חשוף לכל או לכל הפחות עליו להיות בידי התובעת.
26. עולה אפוא, כי התובעת לא הוכיחה טענתה לפיה ההסכם בטעות יסודו, לכל היותר עסקינן בטעות בכדאיות העסקה אשר אין בה כדי להביא לביטולו של ההסכם.
27. לאור האמור דין התביעה לסילוק יד להידחות.

**ד. סוף דבר**

28. התביעה נדחית.
29. אני מחייבת את התובעת בהוצאות משפט לטובת הנתבע בסך 2000 ש"ח.
30. הסכום המפורט לעיל ישולם בתוך 30 ימים, שאם לא כן, יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק החל מיום פסק הדין ועד למועד התשלום בפועל.

ניתן היום, 2.6.2022, ג' סיון תשפ"ב, בהעדר הצדדים.

---

ציפי קוינט-שילוני

מפקחת על רישום מקרקעין