



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/451/2022

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

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין  
מאיר פורת

המבקש:

בן ציון עמי

באמצעות ב"כ: עו"ד דרדיק אירית

נגד

המשיבים:

1. פייזאקוב יוסף

2. פייזאקוב יהודית

באמצעות ב"כ: עו"ד משה מורגנשטרן

## החלטה

לפניי בקשה שהגיש המבקש שכותרתה " בקשה לאישור פסק בורר" (להלן – "הבקשה"). ייאמר כבר עתה כי אין מדובר בפסק דין, אלא בצו מניעה זמני.

### העובדות הדרושות בתמצית

1. ענייננו בבית המשותף מרחוב רבי עקיבא 25 אלעד, הרשום בפנקס הבתים המשותפים מתאריך 1.5.2012, והידועה כחלקה 2 בגוש 5757 (להלן – "הבית המשותף"). הבית המשותף מורכב מ - 2 מבנים בני ארבע קומות ו-16 יחידות. לבית תקנון מוסכם מתאריך 1.5.2012.

2. המבקש, מר בן ציון עמי (להלן – "המבקש") הוא בעל הזכויות בדירה הידועה כתת חלקה מספר 16 בבית המשותף.

3. המשיבים, פייזאקוב יוסף ופייזאקוב יהודית (להלן – "המשיבים") הם בעלי זכויות של דירה הידועה כתת חלקה מספר 15 בבית המשותף.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/451/2022

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

### טענות המבקש בבקשתו

4. במסגרת בקשתו נתבקש המפקח על רישום מקרקעין להשתמש בסמכותו מכוח סעיף 23 (א) לחוק הבוררות, תשכ"ח-1968 (להלן – "חוק הבוררות") ולאשר את פסק הבוררות שניתן לצדדים בתאריך א' בתמוז תשפ"ב (30.6.2022).

5. הבורר בהליך הבוררות הבהיר בהחלטתו מיום ז' בתמוז תשפ"ב (6.7.2022) כי המבקש רשאי לפנות לערכאה מוסמכת כדי ליתן תוקף לפסק הבוררות, לפיכך, כבוד המפקח על רישום מקרקעין מתבקש לאשר את פסק הבוררות.

### טענות המשיבים לבקשה

6. לטענת המשיבים לא מדובר בפסק בורר אלא בצו מניעה שאותו הוציא הבורר, ובהתאם לגישה שנקבע בפסיקה בנושא זה, אין לבית המשפט סמכות לאשר צו מניעה שניתן על ידי בורר.

7. מדובר בתיק שנוהל לפני שלוש שנים, לאחר ששני הדיונים התקיימו בשנת 2019 התיק הסתיים ולא התקיימו דיונים נוספים. משעברו שלוש שנים אי אפשר לפתוח את התיק מחדש ולהוציא צו מניעה במעמד צד אחד.

8. בזמן ניהול הליך הבוררות בין הצדדים המבקש בנה בניה רבה ללא היתר, הרחיב את דירתו ובנה קומה נוספת. לעומת זאת, המשיבים עמלו על קבלת היתר ואף קיבלו אותו. בהליך הבוררות המבקש ניסה לגרום למצב בו המשיבים יכשירו בפועל את הבניה הבלתי חוקית שביצע. המשיבים לא חתמו על הבוררות שבה הם נתבעו לאשר בניה בלתי חוקית ובעניין ביטול היתר בניה. לפיכך יש לדחות את הבקשה ולחייב את המבקש בהוצאות המשיבים ובשכר טרחת עורך דין.

דיון והכרעה



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/451/2022

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

9. לאחר שעיינתי בבקשה על נספחיה, ובתגובה שהוגשה לה, הגעתי למסקנה כי דין הבקשה להידחות.

10. בניגוד לטענת המבקש בבקשתו, אין מדובר בפסק בורר, אלא מדובר בצו מניעה זמני שניתן במעמד צד אחד. בנספח 1 שצורף לבקשה נכתב באופן מפורש כי "מודגש, כי אין בכוונת צו זה לומר שביה"ד קיבל את גרסת התובע, או שקבע איזו שהיא עמדה בגוף הנידון, זו תיקבע ע"י ביה"ד, רק לאחר דיון בין הצדדים וכו'".

11. וכן, על צו המניעה הארעי, חתום מזכיר בית הדין, ולא הבוררים עצמם. סעיף 20 לחוק הבוררות שכותרתו צורת פסק בוררות, קובע באופן מפורש כי "פסק הבוררות יהיה בכתב וייחתם על ידי הבורר", ומשכך המסמך שצורף, ממילא אינו עונה על הגדרתו הצורנית של פסק דין.

12. אומנם די היה בכך כדי לדחות את הבקשה, אלא שאני סבור כי יש לדחות את הבקשה, גם מטעמים נוספים.

13. סעיף 16 לחוק הבוררות מורה כי:

16. (א) בענינים הבאים נתונות לבית המשפט לגבי בוררות הסמכויות למתן סעד הנתונות לו לגבי תובענה שהוגשה לפניו:
- (1) הזמנת עדים, פסיקת שכרם והוצאותיהם;
  - (2) נקיטת אמצעי כפיה וענישה כלפי עד שלא נענה להזמנה של הבורר או של בית המשפט, או שסירב להעיד;
  - (3) גביית עדות מיד או מחוץ לתחום השיפוט;
  - (4) תחליף המצאה של הודעות או מסמכים לבעל-הדין;
  - (5) עיקול נכסים, עיכוב יציאה מן הארץ, ערובה להמצאת נכסים, מינוי כונס נכסים, צו עשה וצו לא תעשה.
- (ב) בקשה למתן סעד לפי סעיף זה יכול שתוגש על ידי בעל-דין או על ידי הבורר; לא נתמנה עדיין בורר, רשאי בעל-דין להגיש את הבקשה לאחר שנתן לבעל-הדין האחר הודעה כאמור בסעיף 8(ב).



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/451/2022

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

(ג) לענין סעיף קטן (א) דין מינוי בורר או מתן הודעה כאמור כדין הגשת תובענה לבית המשפט.

(ד) הוראות סעיף זה אין בהן כדי לגרוע מסמכויות הבורר לפי הסכם הבוררות או לפי חוק זה.

14. סעיף 17(א) לחוק הבוררות קובע כי: "סעד שניתן לפי סעיף 16(א)(5) יעמוד בתקפו, אם לא בוטל על-ידי בית המשפט, עד למתן פסק הבוררות, ורשאי הבורר בפסק הבוררות לעשותו, כולו או מקצתו, לסעד סופי."

15. מאחר שצו מניעה זמני לא ניתן כדבר שבשגרה, ומאחר שמתן צו זמני עלול להשפיע על תוצאות ההליך כולו, נקבעה מערכת של דינים וכללים אשר מגבילים ומסייגים את המקרים שבהם בית המשפט מורה על צו מניעה זמני. לכן, בין היתר נקבע שככלל, קיימת חובה לקיים דיון במעמד הצדדים, בטרם מתן הכרעה בבקשה לסעד זמני (ראו והשוו רע"א 42/22 אונומרה ייבוא וייצוא בע"מ נ' שופרסל בע"מ, בפסקאות 9-13 (נבו 13.3.2022); רע"א 8339/21 עצמאות ניהול מלונות בע"מ נ' פלטרין השקעות בע"מ (נבו 21.06.2022); תקנה 97(א) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 (להלן-"התקנות").

16. מה עוד שכידוע, צו מניעה זמני, אינו מכריע באופן סופי את ההליך, והוא לא יוצר מעשה בית דין. זו גם הסיבה, שבניגוד לעיקרון סופיות הדיון החל על פסקי דין (ע"א 642/21 פרידה ורקשטל נ' בנק לאומי לישראל בע"מ, בפסקה 9 והאסמכתאות שם (נבו 29.06.2022), דאג מתקן התקנות לקבוע שניתן בתנאים המתאימים, לעיין מחדש בהחלטות שניתנו בעניין סעדים זמניים (תקנה 98 לתקנות; רעא 4472/10 Proneuron Biotechnologies, Inc נ' טבע תעשיות פרמצבטיות בע"מ, פסקה כ' (נבו 6.10.10)).

17. בתגובתם הפנו המשיבים לפסק דינו של כב' השופט שוחט בעניין ה"פ (מחוזי תל אביב-יפו) 598/07 ה"פ (מחוזי תל אביב-יפו) 598/07 נעמן איתן חברה להנדסה ובניין בע"מ נ' סוליד מקרקעין ופיתוח (1993) בע"מ (נבו 12.11.2007) (נבו 12.11.2007) במסגרתו הוסבר בהרחבה, מדוע לבית המשפט



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/451/2022

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

אין סמכות לאשר צו זמני של בורר: "בית המשפט אינו מוסמך לאשר צו זמני של בורר, שכן אין בו כדי להכריע באופן סופי בתביעה או בחלק ממנה. דומה שניסוחו של סעיף 23 לחוק הבוררות אף שולל אפשרות שכזו, שכן מכוון הוא לפסק בורר שאושר שדינו כפסק דין ו"החלטה" לא נאמר. לכן אין דרך בה יוכל בית משפט לאשר צו כזה של בורר ובלי אישור לא ניתן לכפות את ביצועו באמצעות אף אחת מהרשויות המבצעות. גם אם תאמר שכן יש סמכות לבימ"ש לאשר צו זמני ממילא יהא האישור כפוף לפרוצדורה הרגילה של אשור הפסק ומבקש האישור, שבדרך כלל לזכותו ניתן הצו, חייב להמתין 15 ימים עד לקבלת האישור. פרק זמן זה, עלול, במקרים רבים, לרוקן מתוכן את התכלית של הצו שכל עיקרו במיידיות ביצועו."

18. לא נעלמה מעיני העובדה כי בשטר הבוררות שנחתם על ידי הצדדים ושצורף כנספח 2 לבקשה, נכתב בין היתר כי: "הבוררים רשאים להוציא לפי ראות עיניהם, צווים ו/או הוראות ו/או החלטות ו/או פסק דין מכל סוג ומין שהוא ולרבות זמניים ו/או חלקיים ו/או ביניים...".

אלא שהסכמות אלו, חלות רק ביחסים שבין הצדדים לבוררות וכל עוד הם מקבלים עליהם לבצע החלטות כאלה של הבורר, או מסכימים על סנקציות במסגרת הליך הבוררות וכל עוד הוא נמשך, אך אין בכך כדי להסמיך את בית המשפט או במקרה זה את מפקח על רישום מקרקעין, לאשר זאת מכוח חוק הבוררות. לעניין זה יפים הדברים שנקבעו בעניין ה"פ (מחוזי תל אביב-יפו) 190/06 תיחכום ט.מ. טכנולוגיה משרדית בע"מ נ' אור עוז בע"מ, תשסד (2) 377 (2006) "אפשר שצדדים לבוררות יסכימו ליתן לבורר סמכות למתן סעד זמני, אולם הסמכה כזו תהיה מעשית רק ביחסים שבין הצדדים לבוררות וכל עוד הם מקבלים עליהם לבצע החלטות כאלה של הבורר, או מסכימים על סנקציות במסגרת הליך הבוררות. מכל מקום החלטה כזו שאין בה כדי להכריע בסכסוך או בחלק ממנו אינה בגדר פסק בוררות אלא החלטת ביניים שבית-משפט לא הוסמך לאשר או לבטלה מכוח חוק הבוררות." (כן ראו ע"א 3253/02 שירותי בריאות כללית נ' עורכת-דין חניתה מייטלס נז(3) 405 (2003)).



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/451/2022

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

19. לפני סיום יצוין כי בספרות המלומדים הובא ספק, האם בורר רשאי לתת סעדים זמניים. לעניין זה ראו למשל מאמרו של כב' השופט שאול מנהיים "לשאלת סמכותו של בורר ליתן צו מניעה זמני וצו עיקול זמני" הפרקליט לו 239-233 (התשמ"ד – התשמ"ה), שם נכתב כי: "לדעתנו, אין בורר מוסמך גם כיום - כפי שלא היה מוסמך קודם לחקיקת החוק - ליתן צו עקול זמני וצו מניעה זמני, וחוסר סמכות זה היא "קוגנטי", במובן זה שהוא מתקיים גם מקום שהצדדים התימרו להעניק סמכות זו בהסכם הבוררות". [כן ראו גם בספרו של ישראל שמעוני דיני בוררות - אופק חדש בבוררות, בעמ' 376 (מהדורה שנייה 2014); אורי גורן בוררות, בעמ' 538-541 (2018)]. אולם לאור התוצאה שאליה הגעתי, איני נדרש להכריע בכך.

### סוף דבר

20. לאור האמור לעיל, הבקשה נדחית. הדיון הקבוע לתאריך 26.12.2022 - מבוטל.

21. אשר להוצאות הבקשה - בהתאם לתקנה 53 לתקנות ומאחר שהבקשה נדחתה, על המבקש לשלם למשיבים, את הוצאות הבקשה בסך כולל של 2,000 ₪, וזאת בתוך שלושים ימים מהיום, שאם לא כן, יישא התשלום הוצאות ריבית והצמדה עד לתשלום בפועל.

המזכירות תמציא העתק ההחלטה לבאי כוח הצדדים / לצדדים.  
ניתנה היום, כ"ג חשון תשפ"ג, 17 נובמבר 2022, בהעדר הצדדים.

מאיר פורת  
המפקח על רישום מקרקעין  
פתח תקווה