



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1767/2024

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

לפניהם כבוד המפקחת בכירה על רישום מקרקעין
אישורת ארפוי מוראי

התוועדים:
1. קנוולר ניסן
2. קנוולר יהודית מרום
באמצעות ב"כ: עו"ד נוימן שרה
תובל 40, מגדל ספיר קומה 20, רמת גן
טל': 03-6055995
דוא"ל: sari@sarilaw.co.il

הנתבעים:	נגד
1. רוזנבלט גל מחנה יוסף 4, תל אביב - יפו	
2. רוזנבלט מעין רנה יוחנן הורקנוס 11, תל אביב - יפו	
3. רוזנבלט אוריה סימון קורדובירו 8, תל אביב - יפו	
4. בן דוד אמר קרית ספר 1, תל אביב - יפו	
5. סיון יורם הצדף 8, כפר ויתקין	
6. לוביין דוד מיכאל לווי יצחק 15, תל אביב - יפו	
7. כסטייאל אביגיל קרית ספר 1, תל אביב - יפו	
8. שפט אוריה קרית ספר 1, תל אביב - יפו	



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1767/2024

מפקח על רישום מקרקעין
בשם שופט בבית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

ההחלטה

1. תביעה לתיקון צו רישום הבית המשותף.
2. עניינה של התביעה בבית משותף ברחוב קרית ספר 1 בתל אביב יפו, הרשום בפנקס הבתים המשותפים חלקה 58 גגוש 7103 (להלן - "הבית המשותף"). בהתאם לצו רישום הבית המשותף, מרכיב הבית המשותף מבנה אחד כולל 8 דירות.
3. התובעים, יהודית מרימן קנוולר וניסן קנוולר (להלן - "התובעים"), הם בעלי של דירה בבית המשותף הרשומה בפנקס הבתים המשותפים חלקת משנה 7.
4. הנتابעים הם בעלי הזכיות של כל יתר הדירות בבית המשותף (להלן - "הנתבעים").
5. כנطען בכתב התביעה, ביום 14.7.1976 נחתם הסכם מכיר בין כל בעלי הזכיות בבית המשותף, במסגרתו רכשו התובעים חדר כביסה וחדר מגג הבית המשותף בשטח כולל של 10.23 מ"ר, מהווים רכוש משותף. זאת, כנطען, לצורך הרחבת דירותם. בהתאם להסכם המכיר, התחייבו המוכרים לתקן צו רישום הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים על דרך של רישום המכיר על שם התובעים. כנطען, במהלך השנים האחרונות פעלו התובעים להסדרת תיקון צו רישום הבית המשותף, באופן שישקף הסכומות הצדדים מושא ההסכם המכיר, ללא הצלחה, לרבות בשל העדר שיתוף פעולה של כל הבעלים הרשומים. לפיכך, עתרו להוראות "תיקון צו רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים על מנת שישקף את הסכומות הצדדים על פי הסכם המכיר".
6. בהתאם להוראות הדיין, מצאתי להידרש ביוזמתו לשאלת סמכות המפקח על רישום מקרקעין לדון בתביעה דן.
7. סמכותו השיפוטית של המפקח על רישום מקרקעין להכריע בסכסוכים קבועה בהוראת סעיף 74 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, תחת סימן ד' שכותרתו "יישוב סכסוכים בין בעלי דירות" לפרק ו' לחוק "בתים משותפים". בהתאם להוראת סעיף זה, שניים הם התנאים בהתקיימים, במצטבר, קונה המפקח על רישום מקרקעין סמכות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1767/2024

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

עניןית לדון בתביעה שלפניו. האחד, מהות הסכסוך במסגרתו נבחן האם עילת התביעה מנוגה בהוראת סעיף 72 לחוק המקרקעין. השני, זהות הצדדים במסגרתו נבחן האם הצדדים ל התביעה הם אלה שהמפקח על רישום מקרקעין מוסמך להכריע בעניינים (ראו גם: רע"א 15/6394 נציגות הבית המשותף קניון לב כרמייאל נ' חניה ניהול קניון כרמייאל בע"מ, פסקה 20 לפסק הדין, פורסם ב"נבו" (17.3.2016)).

8. בהתייחס ל מהות הסכסוך, הוקנעה למפקח על רישום מקרקעין סמכות יהודית לדון בסכסוכים בדבר זכויותיהם וחובותיהם של בעלי דירות בבית המשותף לפי התקנון החל על הבית המשותף, בסכסוכים המנוים בהוראות חוק המקרקעין, וכן בסכסוכים בנוגעם המנוים בדברי حققيقة אחרים. בנוסף, הוקנעה למפקח על רישום מקרקעין סמכות מקבילה לדון בסכוסך שבין בעלי דירות בדבר הסגת גבול של בעל דירה לדירה אחרת או לרכישת המשותף בבית המשותף.

9. אשר זהות הצדדים, נקבע בהוראת סעיף 72 לחוק המקרקעין כי המפקח על רישום מקרקעין מוסמך להכריע בסכוסך שבין בעלי דירות בית משותף, לרבות מחזק הדירה מטעם בעל הדירה, מחייב לדורות, מחייב משנה לדורות ומתחזק (כהגדתו בסעיף 71(ב) לחוק המקרקעין). הוראת סעיף 73 לחוק המקרקעין מוסיפה ומורנו סמכות המפקח על רישום מקרקעין להכריע בסכוסך, אשר נציגות הבית המשותף היא צד לו.

10. רישום בית משותף ותיקון צו רישום בית משותף אינם נמנים עם סכסוכים שבעניינים מסורה למפקח על רישום מקרקעין, בהפעילו סמכותו השיפוטית, הסמכות להכריע בסכוסך, קבועה בהוראת סעיף 72 לחוק המקרקעין.

11. די באמור כדי להורות דחיתת התביעה דנן על הסוף, בהעדר סמכות למפקח על רישום מקרקעין לדון בה.

12. אוסיף, למללה מן הצורך, כי בהתאם להוראות סעיפים 143 ו-145 לחוק המקרקעין, הוקנעה למפקח על רישום מקרקעין סמכות מנהלית ליתן צו לרישום בית משותף ולהורות תיקון צו רישום הבית המשותף. סמכות זו אינה נמנית עם סמכותו השיפוטית של המפקח על רישום מקרקעין הקבועה בהוראת סעיף 72 לחוק



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1767/2024

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

המקרקעין. כפי שנקבע בהלכה הפסוקה, למפקח על רישום מקרקעין, בהפעילו סמכותו המנהלית, אין כל סמכות לדון ולהכריע במקרים קנייניות שניטשו בין צדדים בעניין רישום הבית המשותף ותיקון צו הרישום (ראו גם: ה''פ (מחוזי מרכז לוד) 20-06-39926 תגוזר נ' סינגר, פורסם ב''נבו'' (15.9.2020); ת''א (מחוזי חיפה) 778/07 גל נ' קצובשווילי, פורסם ב''נבו'' (11.8.2009); תיק מפקח על רישום מקרקעין (פתח תקווה) 6/640/2019 עוז נ' סינגר, פורסם ב''נבו'' ((3.3.2020).

13. לנוכח האמור לעיל, הנני להזכיר דחיתת התביעה על הסוף, בהעדר סמכות למפקח על רישום מקרקעין לדון בה.
14. הדיון שנקבע לבירור התביעה ליום 23.6.2025 - בטל.
15. מטרם הומצא כתוב התביעה לנתקעים (hogosh ביום 30.12.2024), איני עושה צו להוצאות.

המצירות תמציא החלטה לצדים.
ניתנה היום, א' טבת תשפ"ה, 1 בינואר 2025, בהעדר הצדדים.

אישור ארפי מורה
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
תל אביב יפו