



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1767/2024

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

לפני כבוד המפקחת בכירה על רישום מקרקעין  
אוושרת ארפִי מורהַי

התובעים:

.1 קנוֹלֶר נִיסְן  
.2 קנוֹלֶר יְהוּדִית מִרְם  
באמצעות ב"כ: עו"ד נוימן שרה  
תוּבֵל 40, מַגְדָּל סְפִיר קוֹמָה 20, רָמַת גַּן  
טל': 03-6055995  
דו"ל: sari@sarilaw.co.il

נגד

הנתבעים:

.1 רוזנבלט גֵּל  
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 לובין 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 כוחות שופט בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

## ההחלטה

1. תביעה לתקן צו רישום הבית המשותף.
2. עניינה של התחביעה בבית משותף ברחוב קריית ספר 1 בתל אביב יפו, רשום בפנקס הבתים המשותפים הלהקה 58 גגוש 7103 (להלן - "הבית המשותף"). בהתאם לצו רישום הבית המשותף, מרכיב הבית המשותף מבנה אחד וכלול 8 דירות.
3. התובעים, יהודית מרימן קנוולר וניסן קנוולר (להלן - "התובעים"), הם בעלי של דירה בבית המשותף הרשומה בפנקס הבתים המשותפים הלהקמת 7.
4. הנتابעים הם בעלי הזכיות של כל יתר הדירות בבית המשותף (להלן - "הנתבעים").
5. כנطען בכתב התחביעה, ביום 14.7.1976 נחתם הסכם מכיר בין כל בעלי הזכיות בבית המשותף, במסגרתו רכשו התובעים חדר כביסה וחלק 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 דנן.
7. סמכותו השיפוטית של המפקח על רישום מקרקעין להכריע בסכסוכים קבועה בהוראת סעיף 72 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  
בשם כוחות שופט בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

עניןית לדון בתביעה שלפניו. האחד, מהות הסכוסוך במסגרתו נבחן האם עילית התביעה מנוהה 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 6394/15 **נכסיות הבית המשותף קניון לב כרמייאל נ' חניתה ניהול קניון כרמייאל בעמ'**, פסקה 20 לפסק הדין, פורסם ב"נבו" (17.3.2016)).

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

9. אשר לו זהות הצדדים, נקבע בהוראת סעיף 72 לחוק המקרקעין כי המפקח על רישום מקרקעין מוסמך להכריע בסכוסוך שבין בעלי דירות בבית 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 בסכוסוך, אשר נציגות הבית המשותף היא צד לו.

10. רישום בית משותף ותיקון צו רישום בית משותף אינם נמנים עם סכוסוכים שבעניינים מסורה למפקח על רישום מקרקעין, בהפעילו סמכותו השיפוטית, הסמכות להכריע בסכוסוך, 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, לעלה 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 כוח 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) 39926-06-20 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 הסף, בהעדר סמכות למפקח על רישום מקרקעין לדון בה.
14. הדיון שנקבע לבירור התביעה ליום 23.6.2025 - בטל.
15. מושטרם הומצא כתוב התביעה לנתקבעים (hogosh b'iyom 30.12.2024), איני עושה צו להוצאות.

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

---

אישור ארפי מודאי  
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין  
תל אביב יפו