



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1767/2024

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

לפני כבוד המפקחת בכירה על רישום מקרקעין  
אושרת ארפי מוראי

- |          |                                    |
|----------|------------------------------------|
| התובעים: | 1. קנולר ניסן                      |
|          | 2. קנולר יהודית מרים               |
|          | באמצעות ב"כ: עו"ד נוימן שרה        |
|          | תובל 40, מגדל ספיר קומה 20, רמת גן |
|          | טל': 03-6055995                    |
|          | דוא"ל: sari@sarilaw.co.il          |
| נגד      |                                    |
| הנתבעים: | 1. רוזנבלט גל                      |
|          | מחנה יוסף 4, תל אביב - יפו         |
|          | 2. רוזנבלט מעין רנה                |
|          | יוחנן הורקנוס 11, תל אביב - יפו    |
|          | 3. רוזנבלט אורי סימון              |
|          | קורדובירו 8, תל אביב - יפו         |
|          | 4. בן דוד אמיר                     |
|          | קרית ספר 1, תל אביב - יפו          |
|          | 5. סיוון יורם                      |
|          | הצדף 8, כפר ויתקין                 |
|          | 6. לובין דוד מיכאל                 |
|          | לוי יצחק 15, תל אביב - יפו         |
|          | 7. קסטיאל אביגיל                   |
|          | קרית ספר 1, תל אביב - יפו          |
|          | 8. שפט אורי                        |
|          | קרית ספר 1, תל אביב - יפו          |



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1767/2024

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

## החלטה

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 בגוש 7103 (להלן - "הבית המשותף"). בהתאם לצו רישום הבית המשותף, מורכב הבית המשותף ממבנה אחד וכולל 8 דירות.
3. התובעים, יהודית מרים קנולר וניסן קנולר (להלן - "התובעים"), הם בעלים של דירה בבית המשותף הרשומה בפנקס הבתים המשותפים חלקת משנה 7.
4. הנתבעים הם בעלי הזכויות של כל יתר הדירות בבית המשותף (להלן - "הנתבעים").
5. כנטען בכתב התביעה, ביום 14.7.1976 נחתם הסכם מכר בין התובעים לבין כל בעלי הזכויות בבית המשותף, במסגרתו רכשו התובעים חדר כביסה וחלק מגג הבית המשותף בשטח כולל של 10.23 מ"ר, המהווים רכוש משותף. זאת, כנטען, לצורך הרחבת דירתם. בהתאם להסכם המכר, התחייבו המוכרים לתקן צו רישום הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים על דרך של רישום הממכר על שם התובעים. כנטען, במרוצת השנים פעלו התובעים להסדרת תיקון צו רישום הבית המשותף, באופן שישקף הסכמות הצדדים מושא הסכם המכר, ללא הצלחה, לרבות בשל העדר שיתוף פעולה של כל הבעלים הרשומים. לפיכך, עתרו להורות "תיקון צו רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים על מנת שישקף את הסכמות הצדדים על פי הסכם המכר".
6. בהתאם להוראות הדין, מצאתי להידרש ביוזמתי 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 בהתקיימם, במצטבר, קונה המפקח על רישום מקרקעין סמכות



**מדינת ישראל**  
**משרד המשפטים**  
**תל אביב - יפו**

מס' תיק: 5/1767/2024

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

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

8. בהתייחס למהות הסכסוך, הוקנתה למפקח על רישום מקרקעין סמכות ייחודית לדון בסכסוכים בדבר זכויותיהם וחובותיהם של בעלי דירות בבית המשותף לפי התקנון החל על הבית המשותף, בסכסוכים המנויים בהוראות חוק המקרקעין, וכן בסכסוכים בנושאים המנויים בדברי חקיקה אחרים. בנוסף, הוקנתה למפקח על רישום מקרקעין סמכות מקבילה לדון בסכסוך שבין בעלי דירות בדבר הסגת גבול של בעל דירה לדירה אחרת או לרכוש המשותף בבית המשותף.

9. אשר לזהות הצדדים, נקבע בהוראת סעיף 72 לחוק המקרקעין כי המפקח על רישום מקרקעין מוסמך להכריע בסכסוך שבין בעלי דירות בבית משותף, לרבות מחזיק הדירה מטעם בעל הדירה, מחכיר לדורות, מחכיר משנה לדורות ומתחזק (כהגדרתו בסעיף 71(ב) לחוק המקרקעין). הוראת סעיף 73 לחוק המקרקעין מוסיפה ומורנו סמכות המפקח על רישום מקרקעין להכריע בסכסוך, אשר נציגות הבית המשותף היא צד לו.

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

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

12. אוסיף, למעלה מן הצורך, כי בהתאם להוראות סעיפים 143 ו-145 לחוק המקרקעין, הוקנתה 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  
בסמכות 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 במחלוקות קנייניות שניטשו בין צדדים בעניין רישום הבית המשותף ותיקון צו הרישום (ראו גם: ה"פ (מחוזי מרכז לוד) 39926-06-20 תנעזר 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 להורות דחיית התביעה על הסף, בהעדר סמכות למפקח על רישום מקרקעין לדון בה.

14. הדיון שנקבע לבירור התביעה ליום 23.6.2025 - בטל.

15. משטרם הומצא כתב התביעה לנתבעים (הוגש ביום 30.12.2024), איני עושה צו להוצאות.

המזכירות תמציא ההחלטה לצדדים.

ניתנה היום, א' טבת תשפ"ה, 1 ינואר 2025, בהעדר הצדדים.

---

אושרת ארפי מוראי  
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין  
תל אביב יפו