



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/11/2026
מס' בקשה: 5/29/2026

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

לפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין
אושרת ארפי מוראי

נציגות הבית המשותף ברחוב בית לחם 9, רמת גן
באמצעות ב"כ: עו"ד כליפה דנה
פתח תקוה 6, נתניה
טל': 0523669652

התובעת:

נגד

קיינ קרוליינ
בית לחם 9, רמת גן
טל': 0584901535

הנתבעת:

החלטה

1. תביעה למתן צו עשה "לטיפול במפגע תברואתי", לפיו תפנה הנתבעת מיטלטלין שבדירתה, הכוללים "כל הארגזים ו/או קרטונים ו/או שקיות ו/או קופסאות אטומות ו/או בדים וחפצים רבים", וכן תאפשר ביצוע "פעולת הדברה מקיפה" בדירתה.
2. עניינה של התביעה בבית הראוי להירשם בית משותף ברחוב בית לחם 9 ברמת גן, הרשום בפנקס הזכויות חלקה 598 בגוש 6158 (להלן - "הבית המשותף").
3. התובעת היא נציגות הבית המשותף (להלן - "התובעת").
4. הנתבעת, קרוליינ קיינ (להלן - "הנתבעת"), זכאית להירשם בעלים של דירה בבית המשותף, הידועה כדירה מספר 13.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/11/2026
מס' בקשה: 5/29/2026

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

5. כנטען בכתב התביעה, בסמוך לאחר השלמת בניית הבית המשותף החלה להתפשט בבניין מגפת פשפשי מיטה חמורה וקשה המהווה "מפגע תברואתי". איש מקצוע בתחום ההדברה (מדביר), אשר ביקר בדירת הנתבעת בשני מועדים שונים, מצא כי בדירה "פשפשי מיטה בהיקף המוגדר חריג וקשה, נמצאו פשפשים חיים, צעירים ובוגרים, וכן ריבוי ביצים במספר אזורים". עוד כנטען, נמצאה בדירת הנתבעת "כמות חריגה של קרטונים, שקיות, קופסאות אטומות, בדים וחפצים רבים המהווים כר פוריה לפשפשים, לרבות להתרבותם", כבחנית "מפגע תברואתי משמעותי הדורש טיפול דחוף". כנטען, חרף פניות התובעת לנתבעת "לטיפול במפגע" ממאנת הנתבעת לעשות כן. בתוך כך, התנהלות הנתבעת גרמה "לנזקים חמורים" לדיירי הבניין כמפורט בכתב התביעה. בהתייחס לעילת התביעה, הפנתה התובעת לסעיף 58 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 וכן לסעיף 2 לחוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961.
6. בד בבד עם הגשת התביעה, הגישה התובעת בקשה למתן צווי עשה זמניים הזהים לסעדים שהתבקשו בהליך העיקרי. כלשון התובעת בבקשה, "מבוקש כי בית המשפט הנכבד יורה למשיבה לפנות באופן מיידי את החפצים המצויים בדירתה, לרבות ארגזים, קופסאות אטומות וחפצים רבים שאינם הכרחיים המגיעים עד כדי אגרנות שאינה סבירה ואשר גורמים לקושי בטיפול בבעיית פשפשים, אשר מגיעה מדירתה וגורמת למפגע תברואתי חמור ... וכן לאפשר ביצוע הדברה באופן מיידי בדירתה ועל חשבונה הפרטי".
7. בהתאם להוראות הדין, מצאתי להידרש ביוזמתי לשאלת סמכות המפקח על רישום מקרקעין לדון בתביעה דנן.
8. בהלימה, בהחלטה מיום 4.1.2026 הוריתי תגובת התובעת לעניין סמכות המפקח על רישום מקרקעין כאמור.
9. בתגובה מיום 5.1.2026 הפנתה התובעת להוראות סעיפים 58 ו-61 לחוק המקרקעין מכוחן, כנטען, למפקח על רישום מקרקעין הסמכות להורות "פעולות לתיקון



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/11/2026
מס' בקשה: 5/29/2026

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

- המפגע/הנוק. עוד כלשון התגובה "המדובר בדיירת אשר בהתנהלותה גורמת למפגע תברואתי חמור הפוגע בשטחי הרכוש המשותף ובכלל דיירי הבניין ובאיו".
10. סמכות המפקח על רישום מקרקעין להכריע בסכסוכים קבועה בהוראת סעיף 72 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969. בהתאם להוראת סעיף זה, שניים הם התנאים בהתקיימם, במצטבר, קונה המפקח על רישום מקרקעין סמכות 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)).
11. 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.
12. 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). בהתאם להוראת סעיף 73 לחוק המקרקעין, למפקח על רישום מקרקעין הסמכות להכריע בסכסוך שנציגות הבית המשותף היא צד לו.
13. משהמפקח על רישום מקרקעין מהווה טריבונל שיפוטי ייחודי, פורשו סמכויותיו בפסיקה באופן דווקני ונקבע כי אין להרחיב גדרן של אלה.
14. בהתייחס למהות הסכסוך, אין המפקח על רישום מקרקעין מוסמך לדון בתביעה שעניינה מפגע תברואתי למתן צו המורה לבעל דירה בבית משותף לפנות מיטלטלין



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/11/2026
מס' בקשה: 5/29/2026

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

המצויים בדירתו ולהדבירה מפני מזיקים. סכסוך כאמור אינו נמנה עם סכסוכים הקבועים בהוראת סעיף 72 לחוק המקרקעין, אשר אך בעניינם הוקנתה למפקח על רישום מקרקעין הסמכות לישיב בדין. בניגוד לטענת התובעת, הוראת סעיף 58 לחוק המקרקעין מסדירה החובה החלה על כל בעל דירה בבית משותף לשלם חלקו בהוצאות החזקה תקינה וניהול הרכוש המשותף בבית המשותף. אשר להוראת סעיף 61 לחוק, עניינה תקנון בית משותף בקבעה כי "בית משותף יתנהל על פי תקנון המסדיר את היחסים בין בעלי הדירות ואת זכויותיהם וחובותיהם בקשר לבית המשותף".

15. בהתאם להוראת סעיף 77ג לחוק המקרקעין, על הבית המשותף דנן חל התקנון המצוי שבתוספת לחוק.

16. הגם שלא נטען בכתבי טענות התובעת, אוסיף כי הוראות סעיף 2 לתקנון המצוי, האוסרות על בעל דירה בבית משותף "לעשות בדירתו שינויים או תיקונים" הפוגעים בדירה אחרת או ברכוש המשותף בבית המשותף או המסכנים או העשויים לסכן את קיומם או המשנים או העשויים לשנות את ערכם, וכן הוראות סעיף 3 לתקנון המצוי, המטילות על בעל דירה בבית משותף החובה לבצע בדירתו תיקון שאי ביצעו עלול לפגוע בדירה אחרת בבית המשותף - עניינן בשינויים פיסיים בלבד בדירה, משתכליתן "להבטיח את שלמות המבנה ותקינותו". זאת, להבדיל משינוי בשימוש שאינו כרוך בשינוי פיסים, אשר סכסוך בעניינו אינו בסמכות המפקח על רישום מקרקעין (ראו גם: ד"נ 20/73 שמע נ' סדובסקי, פ"ד כח(1) 730, (1974)).

17. אין בהוראות התקנון המצוי, כאמור, כדי להקנות למפקח על רישום מקרקעין הסמכות ליתן צו ביחס למיטלטלין המצויים בדירה העולים כנטען כדי מפגע תברואתי. עילת תביעה זו נעוצה בדיני הנזיקין, לרבות עוולת מטרד, אשר בהתאם להלכה הפסוקה המפקח על רישום מקרקעין אינו מוסמך לדון בה (ראו גם: ע"א (מחוזי ת"א) 2295/01 מנחמי בוני מגדלי דוד רמת גן בע"מ נ' נציגות הבית המשותף ברחוב ז'בוטינסקי, פורסם ב"נבו" (30.6.2002); רע"א (מחוזי י-ם) 38744-06-16



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/11/2026
מס' בקשה: 5/29/2026

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

- הושיאר נ' רחמים, פורסם ב"נבו" (9.3.2017); עש"א (מחוזי ת"א) 34810-10-18 רבין נ' נציגות הבית המשותף ברחוב רמז 35 תל אביב, פורסם ב"נבו" (15.4.2019)).
18. משהתנאים מכוחם קונה המפקח על רישום מקרקעין הסמכות להכריע בסכסוך שלפניו הם תנאים מצטברים, ומשלא מתקיים התנאי בדבר מהות הסכסוך, אין המפקח מוסמך לדון בתביעה דנן.
19. בהתאם להוראת סעיף 79(א) לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], תשמ"ד-1984, רשאי בית המשפט להעביר עניין לבית משפט או לבית דין אחר, אם העניין אינו בסמכותו העניינית או המקומית. למפקח על רישום מקרקעין הסמכות להעביר תביעה שאינה בסמכותו לבית משפט מוסמך, מכוח הוראת סעיף 74 לחוק המקרקעין, המורה כי למפקח הדן בסכסוך יהיו כל הסמכויות שיש לשופט בית משפט שלום הדן בתביעה אזרחית. בהקשר זה, קבעה כבוד השופטת א' חיות, כתוארה דאז, בפסק הדין שניתן בע"א (מחוזי ת"א) 1730/99 צ.ה.ר. בע"מ נ' יום טוב בע"מ, פסקה 9 לפסק הדין, פורסם ב"נבו" (31.12.1999), כי חלף סילוק התביעה על הסף, מן הראוי כי המפקח על רישום מקרקעין יעבירה לבית המשפט המוסמך להכריע בה (ראו גם: ת"א (מחוזי ת"א) 1098/01 פיק נכסים בע"מ נ' נציגות הבית המשותף, פסקה 6 לפסק הדין, פורסם ב"נבו" (5.6.2002)).
20. עילת התביעה דנן נתונה לסמכותו של בית משפט שלום, בהתאם להוראת סעיף 51(א) לחוק בתי המשפט.
21. לפיכך, הנני להורות העברת התביעה והבקשה לסעד זמני לבית משפט שלום במחוז תל אביב, אשר לו הסמכות העניינית והמקומית לדון בתביעה.
22. לפנים משורת הדין, הנני להורות השבת אגרת התביעה לתובעת משיאה עליה לשלם אגרת תביעה בבית המשפט המוסמך.
23. המזכירות תמציא החלטה לנשיאת בתי משפט שלום במחוז תל אביב יפו, לצורך ניתוב התביעה במחוז.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/11/2026
מס' בקשה: 5/29/2026

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

המזכירות תמציא ההחלטה לצדדים.

ניתנה היום, כ"ב טבת תשפ"ו, 11 ינואר 2026, בהעדר הצדדים.

אושרת ארפי מוראי
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
תל אביב יפו