



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1099/2025
 מס' בקשה: 5/1100/2025

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

לפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין
 אושרת ארפי מוראי

המבקשים: 1. שיליאן דוד
 2. שיליאן אסתר
 באמצעות ב"כ: עו"ד ברוש רוני
 פיינשטיין 2, תל אביב - יפו
 טל': 0546644388
 דוא"ל: einatron@netvision.net.il

נגד

המשיב: בר גיל
 שד' יד לבנים 2, תל אביב - יפו

החלטה

1. בקשה למתן צו עשה זמני המורה חיוב המשיב לבצע מלוא הפעולות הדרושות להפסקת נזקים הנגרמים לבית שבבעלות המבקשים - בכללם נזקי סדיקה בקירות הבית ונפילת חלקי בלוקים - בשל עבודות בניה שמבצע המשיב בביתו. בד בבד עם הגשת הבקשה, הגישו המבקשים כתב תביעה בגדרה עתרו למתן צווי עשה הקשורים בעבודות הבניה שמבצע המשיב בביתו, לרבות למתן צו הריסה ביחס לכל הבנוי בבית המשיב שאינו בהתאם להיתר בניה כדין.
2. המבקשים, דוד ואסתר שיליאן (להלן - "המבקשים"), הם בעלים של חלקה (מגרש) שעליה בנוי בית פרטי, המצוי ברחוב יד לבנים 2 בתל אביב, הרשום בפנקס הזכויות חלקה 41 בגוש 7097.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1099/2025
מס' בקשה: 5/1100/2025

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

3. המשיב, בר גיל (להלן - "המשיב"), הוא בעלים של חלקה (מגרש) שעליה בנוי בית פרטי, המצוי בצמידות לבית המבקשים, הרשום בפנקס הזכויות חלקה 40 בגוש 7097.
4. בהתאם להוראות הדין, מצאתי להידרש ביוזמתי לשאלת סמכות המפקח על רישום מקרקעין לדון בבקשה ובתביעה דנן.
5. 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)).
6. 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.
7. 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.
8. בהתאם להוראת סעיף 72 לחוק המקרקעין, למפקח על רישום מקרקעין סמכות לדון בתביעה שבין בעלי דירות בבית משותף אחד. אין בהוראת סעיף זה, הקובעת גדר



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1099/2025
מס' בקשה: 5/1100/2025

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

- סמכותו העניינית של המפקח על רישום מקרקעין, כדי ליתן בידו סמכות לדון במחלוקות שניטשו בין בעלים של בתים פרטיים, אשר המגרשים שעליהם בנויים הבתים רשומים בפנקס המקרקעין בחלקות נפרדות.
9. משהמפקח על רישום מקרקעין מהווה טריבונל שיפוטי ייחודי, פורשו סמכויותיו בפסיקה באופן דווקני ונקבע כי אין להרחיב גדרן של אלה.
10. במישום לענייננו, בהתייחס למהות הסכסוך, עניינם של הבקשה ושל ההליך העיקרי בשני בתים פרטיים המצויים כל אחד על חלקה נפרדת (מגרש). אין המדובר בבית משותף כהגדרתו בסעיף 52 לחוק המקרקעין, לאמור "בית שיש בו שתי דירות או יותר והוא נרשם בפנקס הבתים המשותפים". אין המדובר אף בבית שאינו רשום בית משותף והראוי להירשם בית משותף, כהגדרתו בסעיף 77א בפרק ו' לחוק המקרקעין, לאמור "מבנה של קבע שיש בו לפחות שתי דירות, ובכלל זה הקרקע שעליה נבנה, ואינו רשום כבית משותף". זאת, כאמור, משעניינו של ההליך בשתי חלקות (מגרשים) נפרדות שעליהן בנויים בתיהם הפרטיים של הצדדים.
11. ממילא, בהתייחס לזהות הצדדים, הצדדים אינם בגדר 'בעל דירה' כהגדרתו בסעיף 52 ובסעיף 77א לחוק המקרקעין, בהתאמה, בהתייחס לבית משותף שנרשם בפנקס הבתים המשותפים ולבית שטרם נרשם וראוי להירשם בית משותף (המגרש רשום בפנקס הזכויות). זאת, משהצדדים הם בעלים, כל אחד, של בית פרטי צמוד קרקע בחלקה נפרדת.
12. לפיכך, הנני להורות העדר סמכות המפקח על רישום מקרקעין לדון בהליך דנן.
13. 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, שנתה 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,



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1099/2025
מס' בקשה: 5/1100/2025

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

- 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: פסק דינו של כבוד סגן הנשיא, ד"ר ג' קלינג בת"א (מחוזי ת"א) 1098/01 פיק נכסים בע"מ נ' נציגות הבית המשותף, פסקה 6 לפסק הדין, פורסם ב"נבו" (5.6.2002)).
14. לפיכך ובהתאם להוראת סעיף 51(א)(3) לחוק בתי המשפט, הנני להורות העברת הבקשה לסעד זמני והתביעה לבית משפט השלום במחוז תל אביב יפו, אשר לו הסמכות העניינית והמקומית לדון בתביעה.
15. משהחלטה ניתנה טרם המצאת הבקשה וכתב התביעה למשיב, איני עושה צו להוצאות.
16. הנני להורות השבת אגרת התביעה למבקשים, משיהא עליהם לשלם אגרת תביעה בבית המשפט המוסמך.
17. הדיון הקבוע ליום 5.1.2026 - בטל.
18. המזכירות תמציא ההחלטה לנשיאת בתי משפט השלום במחוז תל אביב יפו, לצורך ניתוב התביעה במחוז.

המזכירות תמציא ההחלטה לצדדים.
ניתנה היום, ח' אלול תשפ"ה, 1 ספטמבר 2025, בהעדר הצדדים.

אושרת ארפי מוראי
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
תל אביב יפו