



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 18-03-47960 ברוכים ואח' נ' גאון ואח'

1

לפני כבוד השופטת אביגיל כהן

המבקשים - המערערים

1. ציון ברוכים
2. אלעד דויד
ע"י ב"כ עו"ד גיא דוד ועו"ד אבי סרוסי

נגד

המשיבים:

1. ניסים גאון
2. לילי גאון
ע"י ב"כ עו"ד שלי סלע

2

פסק דין

3

4

5 1. לפני בקשת רשות ערעור על החלטת בימ"ש השלום בת"א – יפו (כ"י השופט יגאל נמרודי)
6 מיום 21.2.18 בת"א 17-06-25875 לפיה נדחתה בקשת המבקשים – הנתבעים לסילוק
7 התביעה על הסף בשל חוסר סמכות עניינית.

8

9 2. רקע נדרש:

10 (א) ביום 5.2.15 הגישו המשיבים – התובעים (להלן גם: "גאון") המרצת פתיחה בביהמ"ש
11 המחוזי. ה"פ 15-02-12917 (להלן: "ההליך בביהמ"ש המחוזי") במסגרתה ביקשו
12 סעד הצהרתי וצו עשה.
13 גאון ביקשו כי בימ"ש יקבע כי בכל הקשור למקרקעין הידועים כגוש 7148 חלקה 222
14 תת חלקה 41 הידוע גם ברח' בר שאול 3, בבת ים (להלן: "המקרקעין") הם זכאים
15 להירשם כבעלים של מחצית מהמקרקעין וכי מבקש 1 – נתבע 1 בת"א 17-06-25875
16 הוא בעלים של מחצית הנכס.

17

18

19

20

21



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 47960-03-18 ברוכים ואח' נ' גאון ואח'

1 ביום 30.1.16 ניתן תוקף של פס"ד להסכם גישור ע"י כב' השופט דורון חסדאי לפיו הוסכם
2 כי מבקש 1 מוכר לגאון וגאון קונים ממנו את מלוא זכויות הבעלות במקרקעין במחיר של
3 1,200,000 ₪. הוסכם כי בחתימת הצדדים על ההסכם הם מאשרים כי סך של 400,000 ₪
4 שולם למבקש 1 ע"י גאון ואופן תשלום היתרה בסך 800,000 ₪ הוסדרה בסעיף 2 להסכם.
5 עוד הוסכם כי :

6 **6. דמי השכירות המשולמים על ידי שוכר הנכס ישולמו לתובעים החל מיום 1.2.2016. אם**
7 **נמסרו ע"י השוכר שיקים מעותדים לפקודת הנתבע, יסב אותם לתובעים, ואם אינם ניתנים**
8 **להסבה -- "...".**

9 **12. הוסכם כי הנכס נמכר לתובעים כשהוא נקי מכל שיעבוד, עיקול או זכות צד ג', ובמצבו**
10 **כפי שהוא (as is) במועד חתימת הסכם זה, לרבות הסכם השכירות הקיים עם השוכר**
11 **המחזיק בנכס, למעט הערה, עיכול או שיעבוד שנרשם ו/או שירשם בעטיים של התובעים".**
12

13 ביום 26.12.16 הוגש על ידי גאון נגד מבקש 2, שהינו שוכר המקרקעין, "כתב תביעה לפינוי (ב)
14 מושכר" בבית משפט השלום במסגרת תא"ח 53918-12-16.

15 נטען כי בעקבות הגשת התביעה בבית המשפט המחוזי וסמוך למועד ניצול האופציה ע"י
16 מבקש 2, נפגשו מבקש 1 ומבקש 2 וכתרו ביניהם הסכם נוסף, לאחר הסכם השכירות הראשון
17 מיום 1.5.13 (להלן: "הסכם השכירות השני") אשר תנאיו מטיבים עם מבקש 2 ומירעים עם
18 המשיבים, בכוונת זדון ובחוסר תום לב.

19 נטען כי מבקש 2 פעל בחוסר תום לב כשלקח חלק בעריכת ההסכם הנוסף בתוך תקופת
20 השכירות הראשונה ובטרם הסתיימה, לא מסר עותק של ההסכם למשיבים וידע את המשיב
21 1 בדבר ההסכם הנוסף רק לאחר מתן פסה"ד.
22 המשיבים עתרו לסעד של פינוי מבקש 2 מהמושכר.
23

24 מבקש 2 הגיש בקשה לסילוק התובענה על הסף בשל העדר עילה, שימוש לרעה בהליכי משפט
25 והעדר סמכות. לאחר שהוגשה תגובה ותשובה לתגובה והתקיים דיון ביום 20.4.17 במהלכו
26 טענו באי כוח הצדדים, בימ"ש קמא (כב' השופטת כרמלה האפט) קיבל את הבקשה והורה
27 על מחיקת התובענה על הסף.
28
29
30
31
32
33





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 18-03-47960 ברוכים ואח' נ' גאון ואח'

- 1 נקבע כי עיון במכלול החומר מלמד כי בבסיס התובענה עומדת מחלוקת בשאלת הבעלות
2 במושכר בעת עריכת הסכם השכירות משנת 2013 וכן מחלוקת לעניין תוקפו של הסכם
3 השכירות משנת 2015 שאף היא יורדת לטענות בעניין זכויות בעלות על המושכר בעת עריכתו.
4 נקבע כי אין בטענות אלה כדי לגבש עילת תביעה בהתאם לפרק ט"ז 4 לתקסד"א.
5 בימ"ש קמא ציין כי המחיקה היא מחמת העדר עילה "ויתכן אף בחוסר סמכות".
6
7 ביום 12.6.17 הגישו גאון את התביעה קמא נגד המבקשים במסגרת ת"א 17-06-25875. (ג)
8 תביעה כספית בסך 261,792 ₪ וכן לסעד הצהרתי וסילוק יד.
9 בכתב התביעה נטען כי בין המבקשים נחתם הסכם השכירות השני אשר מקורו בתרמית וכי
10 אם גאון היו מודעים לו, הם לא היו מתקשרים עם מבקש 1 לצורך רכישת המקרקעין.
11
12 עילות התביעה הן: הטעייה בהתאם לסעיף 15 לחוק החוזים (חלק כללי), התש"ל – 1973
13 (להלן: "חוק החוזים") והפרת חובת תום הלב מכוח סעיפים 12 ו- 39 לחוק החוזים.
14
15 הסעדים המבוקשים הם:
16 (א) להצהיר כי ההסכם השני שנחתם בין המבקשים ביום 15.4.19 דינו להתבטל ויש
17 לאכוף את קיומו של ההסכם הראשון מיום 1.5.13.
18
19 (ב) לחייב את המבקשים בהפרשי דמי השכירות בין ההסכם הראשון להסכם השני וזאת
20 עד ליום הפינוי בפועל בהתאם לתנאי ההסכם הראשון- סך של 68,376 ₪.
21
22 (ג) להורות על סילוק ידו של מבקש 2 מהמושכר.
23
24 (ד) לחלופין, לחייב את המבקשים בסך של 261,792 ₪ - הפרשי השכירות בין ההסכם
25 הראשון להסכם השני בצירוף יתרת דמי השכירות עד לתום תקופת השכירות
26 שנקבעה בהסכם השני.
27
28
29
30
31
32
33
34



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 47960-03-18 ברוכים ואח' נ' גאון ואח'

המבקשים הגישו בקשה לסילוק התביעה על הסף.

3. הבקשה לסילוק על הסף בבימ"ש קמא:

המבקשים ביקשו לסלק את התביעה על הסף מחמת העדר סמכות עניינית. (ראה העתירה בבקשה מס' 7 בתיק קמא).

נטען כי בימ"ש שלום שדן בתביעה לפינוי מושכר קבע, כי ההכרעה בדבר תוקף הסכם השכירות מצריכה הכרעה בנוגע לטענות הצדדים לעניין זכויות הבעלות במושכר והגשת התביעה מחדש שעניינה ביטול הסכם השכירות הינה ניסיון חוזר באותה טענה. הובהר כי אין עסקינן בתובענה שעניינה שימוש במקרקעין הואיל והשאלה נוגעת לעצם זכותו של מבקש 2 להתקשר בהסכם השכירות, כלומר לעצם בעלותו בנכס בעת ההתקשרות בהסכם השכירות. שאלה שדינה להתברר בביהמ"ש המחוזי.

עוד נטען כי טענות בדבר טעות או הטעיה בעת החתימה על הסכם הפשרה צריכות להתברר בביהמ"ש שאישר את הסכם הפשרה - בביהמ"ש המחוזי.

בתגובה לבקשה נטען כי בבסיס התובענה עומדת מחלוקת בדבר חוסר תום לב, לרבות תרמית אשר נוגעת להתקשרויות הצדדים בהסכמי שכירות.

נטען כי המשיבים עתרו לבטלותו של הסכם השכירות, ולחלופין תשלום פיצויים הנובעים מהסכם השכירות אשר נוגעים לשימוש וחזקה במקרקעין, ובהתאם לסעיף 51 (א) (3) לחוק בתי המשפט, התשמ"ד – 1984 (להלן: "חוק בתי המשפט") עסקינן בתביעת שווי לתשלום נזקים הנובעים מהסכם שכירות או לבטלות הסכם שכירות, קרי שימוש במקרקעין, אשר בסמכות בימ"ש השלום.

נטען כי תוקף הסכם השכירות אינו מצריך הכרעה לעניין זכויות הבעלות במושכר שכן ביהמ"ש המחוזי כבר פסק בסוגיה זו וככל ולשיטת המבקשים יש להכריע בעניין זכויות הבעלות במושכר במועדים הרלוונטיים הרי מדובר בהכרעה אגבית.

בתשובה לתגובה טענו המבקשים כי טענת גאון – המשיבים לפיה ההכרעה בנוגע לזכויות הבעלות במקרקעין בזמן נתון היא שאלה אגבית לסעדים המבוקשים בכתב התביעה, היא טענה שגויה.





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 18-03-47960 ברוכים ואח' נ' גאון ואח'

1 המשיבים מבקשים כי ביהמ"ש יקבע כי התקיימה בעלות משותפת עובר לפברואר 2016,
2 בניגוד לתוצאות ההליך שהתקיים בביהמ"ש המחוזי. נטען כי לא רק שלבימ"ש שלום אין
3 סמכות לעסוק בשאלה זו, הרי גם שבעניין זה חל מעשה בית דין.

4. החלטת בימ"ש קמא:

5 בימ"ש קמא דחה ביום 21.2.18 את הבקשה תוך חיוב בהוצאות.
6 נקבע כי הסעד העיקרי בתביעה הוא ביטול הסכם השכירות ועיקר התביעה נוגע לתוקף הסכם
7 השכירות וכפועל יוצא מכך לשאלת זכותו של השוכר להחזיק במקרקעין ולהשתמש בהם
8 מכוח הסכם השכירות.

9
10
11 נקבע כי אמנם דיון בשאלת תוקף הסכם השכירות עשוי לחייב קביעה נקודתית בדבר זכויות
12 הבעלות במקרקעין במועד עריכת הסכם השכירות אך מדובר בבחינה של שאלת הזכויות
13 בנקודת זמן ספציפית לצורך בחינת תוקפו של הסכם השכירות.
14 אין מחלוקת כי שאלת הבעלות מעבר לנקודת הזמן נשוא הסכמי השכירות הוכרעה כבר. אין
15 מחלוקת כי למשיבים זכויות בעלות במקרקעין החל מחודש פברואר 2016.
16 נקבע כי בימ"ש קמא מוסמך לדון בשאלת הבעלות לצרכי הליך זה כעניין שבגררא, אגב בחינת
17 הזכות להשתמש ולהחזיק במקרקעין, מכוח סעיף 76 לחוק בתי המשפט.

18
19 עוד צוין כי שאלת הסמכות העניינית לא נדונה והוכרעה במסגרת ההחלטה מיום 20.4.17
20 בתביעת הפינוי.

21 כן נפסק כי המשיבים אינם מבקשים סעד כלשהו בעניין הסכם הפשרה, ועל כן טענת
22 המבקשים כי בימ"ש זה אינו מוסמך לדון העניין תוקף ההסכם הפשרה אינה רלוונטית.
23 כמו כן, טענת המבקשים בתשובה לתגובה לפיה שאלת הבעלות אינה בסמכות בימ"ש מחמת
24 מעשה בית דין, אינה חלק מהבקשה שהועמדה בפני בימ"ש קמא.

25
26 על החלטה זו הוגשה בקשת רשות הערעור שלפני.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 18-03-47960 ברוכים ואח' נ' גאון ואח'

5. המבקשים טוענים בבקשה כי עיקר המחלוקת בתיק בימ"ש קמא נוגעת לעצם זכותו של מבקש 1 להתקשר בהסכם שכירות, כלומר לעצם זכות הבעלות שלו במקרקעין. משכך הדבר, לא ניתן להכריע בשאלה בדבר הבעלות במקרקעין במסגרת סמכות בגררא.
- כמו כן נטען כי אף אם הייתה לבימ"ש קמא סמכות נגרת להכריע בעניין הבעלות במקרקעין, הרי שעניין זה הוכרע כבר ע"י ביהמ"ש המחוזי במסגרת הסכם הפשרה שקיבל תוקף של פס"ד, ועל כן ממילא בימ"ש קמא אינו רשאי להכריע בשאלה זו במסגרת סמכות שבגררא. נטען כי המחלוקת בין הצדדים בביהמ"ש המחוזי נגעה באופן מפורש לזכויות במקרקעין במהלך התקופה הרלוונטית לתביעה.
- הסכם הפשרה שקיבל תוקף של פס"ד הכריע במחלוקת זו בכך שקבע כי למשיבים לא היו זכויות כלשהן במקרקעין עובר למועד הסכם הפשרה. המבקשים מפנים בעניין זה לסעיפים 1, 6, 10, 13, 15. לטענתם, משהוכרעה המחלוקת לעניין הזכויות במקרקעין קיים מעשה בית דין לעניין זה.
- נטען כי בימ"ש קמא שגה בקביעתו כי שאלת מעשה בית דין לא הועלתה בפניו, ובימ"ש קמא היה מחויב בכל זאת להתייחס לשאלה זו בשל חשיבות העניין.
- עוד נטען כי מעשה בית דין קיים אף בפסיקת בימ"ש שלום במסגרת תביעת הפינוי וכי לא ניתן לדון בתביעה בהתעלם מהסכם הפשרה וכל הסעדים המבוקשים במסגרת התביעה עומדים בסתירה להוראותיו.
- לטענת המבקשים בימ"ש קמא שגה כאשר נמנע מקביעה כי בקשה לבטל את הסכם הפשרה בעילה כלשהי צריך שתוגש באותה ערכאה בה התקבל ואושר ההסכם ובכך שנמנע מסילוק על הסף בשל העדר עילה לביטול הסכם השכירות.
6. בתשובת המשיבים לבקשת רשות הערעור נטען, כי החלטת בית משפט קמא נכונה לגופה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 18-03-47960 ברוכים ואח' נ' גאון ואח'

1 בפתח בקשת רשות הערעור נכתב, כי הבקשה לסילוק על הסף עוסקת בטענות ל"היעדר
2 סמכות עניינית, מעשה בית דין והיעדר עילה" (סעיף 1 לבר"ע), אך ניתן לראות כי הבקשה
3 לסילוק על הסף הוגשה רק בעניין סמכות עניינית.

4
5 המשיבים מרחיבים יתר על המידה באשר למכלול ההליכים המשפטיים שנוהלו. בנוגע
6 להיעדר לתום ליבו של המבקש 2 לגרסתם ואף לחוסר תום לב של המבקש 1.

7
8 בנוגע לסמכות העניינית נטען, כי בית משפט השלום מוסמך לדון בתובענה. שאלת הבעלות
9 במקרקעין במועדים הרלבנטיים להתקשרות בהסכמי השכירות היא אגבית לשאלה
10 העיקרית. לא נדרש סעד של בטלות הסכם מכר אלא רק בטלות של הסכם שכירות, ולחלופין
11 – פיצויים הנוגעים לשימוש וחזקה במקרקעין ולכן לפי סעיף 51 (א) (3) לחוק בתי המשפט,
12 הסמכות היא לבית משפט השלום.

13
14 עוד נטען, כי לפי מבחן הסעד, הסמכות היא לבית משפט השלום.

15
16 מטעמי זהירות נטען ביחס לטענת מעשה בי-דין, כי מחיקת תביעה לפינוי מושכר אינה יוצרת
17 מעשה בי דין.

18 התביעה שם התבססה על הסכם השכירות ראשון ואילו התביעה קמא הוגשה מטעמים
19 אחרים והתבקשו סעדים אחרים.

20
21 **לאחר עיון בטיעוני הצדדים הגעתי למסקנה ולפיה יש ליתן רשות לערער, לדון בבקשת רשות** .7

22 **הערעור כבערעור ולדחות את הערעור לגופו מהנימוקים כדלקמן:**

23 (א) דחיית הדיון בהשגה על החלטת ביניים זו לשלב הערעור על פסק הדין בנוגע לשאלת
24 הסמכות העניינית, עלולה להביא לקיומו של הליך מיותר או שגוי, ולפיכך מצאתי
25 לנכון ליתן רשות לערער ולהידרש לנושא הסמכות העניינית כבר עתה (ראה: רע"א
26 7913/14 **תרכובת ברום בע"מ נ' חצב**, פסקה 7 לפסק דינו של כבי השי' זילברטל
27 (8.2.15)). לפיכך מצאתי לנכון ליתן רשות לערער על החלטת הביניים.





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 47960-03-18 ברוכים ואח' נ' גאון ואח'

- 1 לגופו של עניין אני סבורה כי לבימ"ש השלום סמכות עניינית לדון בתובענה, ולפיכך יש לדחות
2 את הערעור לגופו.
3
- 4 (ב) אין צורך להרחיב בעניין מושכלות יסוד ולפיהן סמכותו העניינית של בימ"ש שלום קבועה
5 בסעיף 51 לחוק בתי המשפט, התשמ"ד – 1984 (להלן: "חוק בתי משפט"). כל עניין שאינו
6 מנוי בסעיף זה, נתון לשיפוטו של ביהמ"ש המחוזי, בהתאם לסעיף 40 (1) לחוק בתי
7 המשפט.
8
- 9 (ג) בימ"ש שלום מוסמך לדון בתביעות כספיות, כאשר סכום התובענה או שווי הנושא אינו עולה
10 על 2,500,000 ₪ ביום הגשת התובענה (סעיף 51 (א) (2) לחוק בתי המשפט).
11 תביעות כספיות הינן תביעות ששווין ניתן להערכה בכסף, למעט תביעות הנוגעות למקרקעין.
12
- 13 (ד) סעיף 51 (3) לחוק בתי המשפט מסייג את גבול סמכותו של בימ"ש השלום בענייני מקרקעין
14 וקובע כי בימ"ש שלום מוסמך לדון בתביעות שנושאן חזקה או שימוש במקרקעין וכן חלוקת
15 מקרקעין, אולם הוא אינו מוסמך לדון בתביעות שעניינן חכירה לדורות ובתביעות אחרות
16 הנוגעות למקרקעין.
17
- 18 (ה) שאלת הסמכות העניינית נבדקת לפי הסעדים המבוקשים במסגרת התובענה – מבחן הסעד.
19
- 20 (ו) במקרה דנן, שאלת הבעלות במקרקעין אינה בלב המחלוקת כלל ועיקר.
21 נקבע, ובצדק, כי הסעד העיקרי הוא ביטול הסכם שכירות.
22 השאלה היא – האם השוכר, שאינו טוען לזכות בעלות במקרקעין, זכאי להמשיך ולהחזיק
23 במושכר.
24 נקבע, כי יתכן שיהיה צורך לקבוע נקודתית בדבר זכות הבעלות במקרקעין במועד עריכת
25 הסכם השכירות, אך אין מדובר בקביעה עקרונית בשאלת הבעלות מעבר לנקודת הזמן נשוא
26 הסכמי השכירות.
27
28
29
30
31
32
33





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 18-03-47960 ברוכים ואח' נ' גאון ואח'

- 1 נקבע, כי המחלוקת העקרונית בנוגע לבעלות כבר הוכרעה אך בית משפט השלום
2 מוסמך לדון בשאלת בעלות כעניין שבגררא, ככל שיש צורך להידרש לעניין הבעלות,
3 שכן נראה כי הצדדים אינם חלוקים על כך שלמשיבים זכויות בעלות במקרקעין החל
4 מחודש פברואר 2016.
5
6 ז) במסגרת הבקשה לסילוק על סף שהוגשה לביהמ"ש קמא התבקש סילוק התביעה
7 מחמת העדר סמכות עניינית בלבד (ראה סעיפים 2 ו-13 לבקשה).
8 הטענה שהעלו המבקשים תוך התייחסות להליך שהתנהל בבימ"ש שלום בתביעת
9 הפינוי לא נטענה כלל בהקשר של מעשה בית דין כי אם לצורך ביסוס טענתם כי
10 השאלה העומדת בענייננו היא שאלת הבעלות (ראה סעיף 4 לבקשה).
11 בכתב תשובה לא ניתן להוסיף עילות חדשות שלא נטענו כלל במסגרת הבקשה.
12 מעשה בית דין אינו מסוג הטענות שבימ"ש צריך לדון בהן מבלי שהועלו במסגרת
13 בקשה.
14
15 ח) בגדר הסעדים המבוקשים בכתב התביעה בתיק קמא המשיבים אינם מבקשים
16 ביטול של הסכם הגישור שקיבל תוקף של פסה"ד, כי אם ביטול של הסכם השכירות
17 השני.
18 משכך, בימ"ש קמא צדק בקביעתו לפיה טענת המבקשים כי אינו מוסמך לדון לעניין
19 תוקף הסכם הפשרה אינה רלוונטית.
20
21 ט) אציין, כי אף אני סבורה לגופו של עניין, כי במסגרת תביעת הפינוי שנמחקה לא היתה
22 הכרעה בשאלת הסמכות העניינית כי אם רק בשאלת מחיקת התביעה מחמת העדר
23 עילה.
24
25 **8. לסיכום:**
26 א) לאור האמור לעיל, ניתנת רשות ערעור והערעור נדחה לגופו.
27
28 ב) המבקשים ישאו בהוצאות המשיבים ושכ"ט עו"ד בסך 8,000 ₪.
29 סכום זה יחולט מתוך הערבון ויועבר למשיבים באמצעות בא כוחם.
30 יתרת הערבון תוחזר למבקשים באמצעות בא כוחם.
31
32 ג) המזכירות תשלח פסק הדין לצדדים
33
34 ניתן היום, י" אייר תשע"ח, 25 אפריל 2018, בהעדר הצדדים.
35





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 18-03-47960 ברוכים ואח' נ' גאון ואח'

אביגיל כהן
אביגיל כהן, שופטת

1
2

