



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ה"פ 35337-03-10 נ. אלפא אינווסטמנטס בע"מ נ' שמבי ואח'

בפני כב' השופט יונה אטדגי

המבקשות 1. נ. אלפא אינווסטמנטס בע"מ
2. מייבן נדל"ן בע"מ

נגד

המשיבים 1. שמואל שמבי
2. חיה טובה שמבי

החלטה

בבקשת המשיבים לסילוק התובענה על הסף, ולחילופין – להעברת התובענה לפסים של תביעה רגילה

- 1
2 1. למי הסמכות העניינית לדון בתביעה לביטולו של הסכם מכר דירה, שהזכויות עליה טרם
3 נרשמו על שם הקונה?
4 זוהי השאלה העקרית הנדרשת להכרעה כאן.
5
6 2. המבקשות הקימו שני בנייני מגורים ביישוב יבנאל ומכרו אחת מהדירות שבהם למשיבים
7 תמורת סכום שנקבע בהסכם המכר.
8 לטענתן, המשיבים שילמו חלק מסכום התמורה בלבד והם מסרבים לשלם את יתרת
9 התמורה.
10 בינתיים, נמצא רוכש מעוניין אחר לדירה.
11 לפיכך, עותרות המבקשות בתובענה זו לביטול הסכם המכר.
12 דבר זה נדרש להן גם כדי לבטל את רישום דיווח עיסקת המכר בפנקסי משרדי מיסוי
13 מקרקעין.
14
15 המשיב 1 (להלן – המשיב) טען בתצהיר התשובה שהוגש, כי רכישת הדירה היוותה חלק
16 מהתמורה שהגיעה לו בגין עבודות אינסטלציה וביוב שביצע עבור קבלן משנה של המבקשות
17 ועבור המבקשות עצמן. לטענתו, בהתחשבות הכללית שביניהם המבקשות וקבלן המשנה
18 שעבד עימן הם שחייבים לו כספים, ואילו הוא אינו חייב עוד דבר.
19 משום כך מתנגדים המשיבים לסעד המבוקש בתובענה, ולטענתם, אדרבא, צריך להורות על
20 אכיפת הסכם המכר.
21
22 3. בבקשה זו עותרים המשיבים לסילוק התובענה על הסף מחמת חוסר סמכות עניינית.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ה"פ 35337-03-10 נ. אלפא אינווסטמנטס בע"מ נ' שמבי ואח'

לטענתם, הסמכות העניינית לדון בביטול חוזה מכר מקרקעין נתונה לבית המשפט המחוזי. המבקשות עותרות לדחיית הבקשה, ולטענתן, הסמכות העניינית לדון בביטולו של חוזה מכר מקרקעין, שהזכויות עליהם טרם נרשמו על שם הקונה, נקבעת על פי שוויין של הזכויות, ובהתאם לכך, הסמכות העניינית לדון בתובענה זו נתונה לבית משפט השלום. גם אלה וגם אלו מסתמכים על פסקי דין שניתנו בנושא.

4. שאלה עקרונית זו נדונה בפסק דינו של כב' השופט יצחק עמית, בשבתו בבית המשפט המחוזי חיפה, בש"א 6576/08, ה"פ 119/08, שניצזר נ' רפאל (2008). בית המשפט הציג את השאלה נשוא הדיון, כך (סעיפים 2-3 לפסק הדין):
"2. סעיף 51(א)(3) לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], התשמ"ד-1984 קובע את גדר סמכותו של בית המשפט השלום בענייני מקרקעין, וזו לשונו:

"תביעות בדבר חזקה או שימוש במקרקעין או בדבר חלוקתם או חלוקת השימוש בהם, לרבות תביעות הכרוכות בהן שענינן חזקה או שימוש במיטלטלין, יהיה שוויו של נושא התביעה אשר יהיה; אך בית משפט שלום לא ידון בתביעות בדבר חכירה לדורות ובתביעות אחרות הנוגעות למקרקעין".

המחוקק הבחין אפוא בין תביעות שהסעד הנתבע בהם הוא חזקה/שימוש/חלוקה במקרקעין, שהסמכות לגביהן נתונה לבית משפט השלום, לעומת תביעות בדבר חכירה לדורות או "תביעות אחרות הנוגעות למקרקעין" שבגדר סמכותו של בית המשפט המחוזי. מכאן השאלה שבפנינו: האם נתכוון המחוקק למקרקעין רשומים בלבד, בעוד לגבי מקרקעין לא רשומים הסמכות תיקבע בהתאם לשווי הכספי, או שמא נתכוון המחוקק לכל סוגי המקרקעין, והסמכות בכל התביעות – למעט בסעדים של חזקה/שימוש/חלוקה – תהא מסורה לבית המשפט המחוזי?

3. למרות שבתי המשפט דנים מעשה של יום ביומו בשאלות הנוגעות למקרקעין לא רשומים, כמו תביעות אכיפה או תביעות בקשר לתוקפו של משכון, למיטב ידיעתי אין הלכה חותכת מבית מדרשו של בית המשפט העליון בנושא זה. הסוגיה נותרה פתוחה וניתן להצביע על דעות ומגמות סותרות בפסיקת בתי המשפט המחוזיים".

בהמשך סוקר בית המשפט בהרחבה את פסקי הדין שדנו בשאלה זו, חלקם סברו שהסמכות נתונה תמיד לבית המשפט המחוזי וחלקם קבעו שהסמכות נקבעת על פי שווי הזכויות.

5. דעתו של כב' השופט עמית היתה כדעתם של הפוסקים שציידו בסמכותו של בית המשפט המחוזי.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ה"פ 35337-03-10 נ. אלפא אינווסטמנטס בע"מ נ' שמבי ואח'

באשר לטענות העיקרית של אלה שסברו שהסמכות נקבעת על פי שווי הזכויות, ולפיה, "מקרקעין" על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, הם מקרקעין הרשומים בפנקסי לשכת רישום המקרקעין בלבד, ואילו התחייבות לעשות עסקה במקרקעין היא התחייבות חוזית בלבד, השיב כב' השופט עמית (סעיף 7 לפסק הדין), כי המושג "מקרקעין" שבסעיף 51(א)(3) לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], התשמ"ד-1984 צריך להתפרש על פי הגדרתו בפקודת הפרשנות [נוסח חדש]: "מקרקעין – קרקע, כל הבנוי והנטוע עליה וכל דבר אחר המחובר אליה חיבור של קבע זולת מחוברים הניתנים להפרדה", והגדרה זו אינה מחלקת בין מקרקעין רשומים לשאינם רשומים.

מסקנת כב' השופט עמית (סעיף 7 לפסק הדין):

"מכאן שכל תביעה הנוגעת למקרקעין, בין רשומים ובין אם לאו, מסורה לסמכותו של בית המשפט המחוזי".

6. את עיקר קביעתו מבסס כב' השופט עמית על הנימוק הבא (סעיף 9 לפסק הדין):

"סעדים שעניינם חזקה/שימוש/חלוקה מנותבים לבית משפט השלום, בין אם המקרקעין רשומים ובין אם לאו, בין אם שווי המקרקעין עולה על הסמכות הכספית של השלום ובין אם הוא בגדר הסמכות הכספית של השלום. כל יתר הסעדים שעניינם מקרקעין, כמו תביעה לאכיפת הסכם מקרקעין, הצהרה על זכות או היעדר זכות במקרקעין וכיו"ב – כל אלו מנותבים לבית המשפט המחוזי. ובקיצור, המבחן הוא מבחן הסעד ללא קשר אם התביעה היא לגבי מקרקעין רשומים או לגבי זכויות אובליגטוריות במקרקעין".

7. מסכים אני, בכל הכבוד, עם מסקנתו של כב' השופט עמית ועם הנמקותיו.

אני מבקש להוסיף, כי מסקנה דומה כבר נקבעה למעשה על ידי בית המשפט העליון בפסק הדין שניתן בע"א 476/88 אשתר נ' נפתלי, פ"ד מה(2) 749.

העניין שנדון שם ידע כמה גלגולים, ששימשו יסוד לפסקי דין נוספים של בית המשפט העליון (נזכרים בפסק הדין).

לענייני נציין רק זאת, שבאחד מהם, קיבל בית משפט השלום את טענת רוכשי הדירה שהמוכרים הם שהפרו את הסכם המכר וציווה, לכן, על פינאיים של המוכרים מהדירה ומסירת החזקה בה לקונים.

בית המשפט העליון דן בשאלה, עד כמה קביעת בית משפט השלום בדבר תקפותו של הסכם המכר מהווה מעשה בית דין, וקבע (עמ' 755):

"בית המשפט המחוזי הוא זה המוסמך לפסוק בשאלת ביטולו, תקפותו ואכיפתו של חוזה המכר, כל שהוסמך בית משפט השלום (מסיבות ארכאיות) בהקשר לחוזה מכר זה הוא לדון בתביעה בדבר החזקה או השימוש בדירה הנדונה. בדונו במיגור החזקה או השימוש בדירה על פי החוזה, נוקק אמנם בית משפט השלום להתייחס



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ה"פ 35337-03-10 נ. אלפא אינווסטמנטס בע"מ נ' שמבי ואח'

לטענות המערערים בדבר ביטול חוזה המכר, הפרתו וקיום התנאי המתלה, אולם זאת לא כשאלות שבסמכותו להכריע בהן, שהרי אין הוא, כאמור, מוסמך לדון בתביעות "הנוגעות למקרקעין", אלא רק לצורך הכרעה בעניין שבסמכותו, הנוגע להתחייבות שבחוזה למסירת החזקה. טענות המערערים כלפי החוזה אינן מצטמצמות לעניין מסירת החזקה, אלא הן נוגעות לחוזה שכל עניינו במכר דירה, ואשר התחייבות אחת שבו נוגעת למסירת החזקה בעקבות המכר, ובנפול חוזה המכר נופלת התחייבות זו עמו. משמע, כי הכרעת בית משפט השלום בטענות המערערים לא היתה על סמך סמכותו הישירה (כדעה שהובעה בר"ע 236/84), אלא כעניין שבגררא, בעוד ש"העניין שבשאלה" – למי מגעת הדירה עקב החוזה הוא בסמכותו הייחודית של בית המשפט המחוזי.

פסק הדין אינו מאבחן בין זכויות רשומות לשאינן רשומות, וקביעתו ברורה: כל תביעה לביטול או לאכיפתו של הסכם מכר מקרקעין, דינה להתברר בבית המשפט המחוזי.

8. מסקנת פסק דינו של כב' השופט עמית, בפסק דין **שוויצר נ' רפאל**, אולי מבלי שהוא כיוון לכך, עולה אם כן בקנה אחד עם מסקנתו של בית המשפט העליון בפסק דין **אשתר נ' נפתלי**. לדעתי, הקביעה שבפסק דין **אשתר נ' נפתלי** הינה הלכה פסוקה של בית המשפט העליון בשאלה הנדונה, ובתי המשפט האחרים חייבים לפעול על פיה (סעיף 20(ב) **לחוק יסוד: השפיטה**).

9. אמנם מפסק דין אחר של בית המשפט העליון, ע"א 4796/95 **אלעזבירה נ' אלעזבירה**, פ"ד נא(2) 669, שנזכר בפסק דינו של כב' השופט עמית, עשויה לעלות מסקנה אחרת. התביעה שנדונה שם היא תביעתו של אחד השותפים בעסקה משותפת לרכישת מקרקעין, לאכוף על שותפו את ההסכם שביניהם, לאחר שהמקרקעין נרשמו על שם השותף בלבד. כב' המשנה לנשיא ש' לוין כותב בפסק דינו (עמ' 678):

"אני מסכים שההסכם שנערך בין בעלי הדין הוא הסכם אובליגטורי גרידא, שהסמכות לדון בו דינה להיקבע לפי "שווי הנושא".

וגם כב' השופטת (כתוארה אז) ד' בייניש כותבת (עמ' 670):

"אכן, על עיסקה בזכויות הנוגעות למקרקעין שאינן "זכויות במקרקעין" כמשמעותן **בחוק המקרקעין**, חלים דיני המיטלטלין".

אולם, פסק הדין דחה, הלכה למעשה, את טענת המערער בדבר חוסר סמכותו של בית המשפט קמא, בית המשפט המחוזי, לדון בתביעה שהוגשה, וכך כותבת כב' השופטת בייניש (עמ' 674):

"דין טענת הסמכות של המערער להידחות. נוטה אני לדעה כי כך הדבר משום שמלכתחילה הוגשה לבית המשפט המחוזי תביעה למתן הצהרה, ולפיה "התובע הוא הבעלים של מחצית זכויות החכירה במגרש... או בעל זכויות להירשם כבעלים



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ה"פ 35337-03-10 נ. אלפא אינווסטמנטס בע"מ נ' שמבי ואח'

1 כאמור במגרש לרבות בבניין שהוקם עליו". משהוגשה התביעה בבקשה להצהרה על
2 זכויות הבעלות או החכירה לדורות במקרקעין, קנה לו בית המשפט סמכות לדון גם
3 ביתר השאלות הנוגעות לשימוש במקרקעין, ובזכויות האחרות של הצדדים
4 הנוגעות לעיסקה.

5
6 אין ספק, כי לו היה בית משפט קמא נותן את הסעד כמבוקש, ומצהיר על בעלות
7 המשיב במחצית זכויות החכירה במקרקעין, הוא היה מוסמך לתת גם סעדים
8 אחרים הטפלים לסעד זה, ובכלל זה להורות על הריסת המבנה ועל חלוקת זכויות
9 השימוש. סבורה אני כי משקנה בית המשפט את סמכותו בעת הגשת התביעה על פי
10 כתב התביעה, מתקיימת סמכות זו עד להכרעה בסכסוך כולו".

11
12 כך או כך, הערעור עצמו נדחה מטעמים אחרים, בעיקר מהנימוק שלא צויין ולא הוכח
13 שוויין של הזכויות הנדונות, ולפיכך קמה סמכותו השיריות של בית המשפט המחוזי,
14 ומהנימוק שטענת חוסר הסמכות לא הועלתה בבית המשפט קמא.
15 הערותיהם האמורות של כב' השופט לוין ושל כב' השופטת בייניש הינן אימרות אגב שלא
16 נצרכו להכרעה עצמה, וייתכן שניתן לפרשם על רקע העובדות המיוחדות שנדונו באותו
17 מקרה.
18 קביעת בית המשפט העליון בפסק דין **אשתר נ' נפתלי**, לעומת זאת, היא קביעה ברורה וחד
19 משמעית, שנצרכה להכרעה עצמה.

20
21 10. לעומת זאת, עלי לדחות את טענת המשיבים בדבר חוסר התאמתה של התובענה לדרך של
22 המרצת פתיחה.
23 המחלוקת הנדונה בתביעה זו ברורה ותחומה, גירסאות הצדדים ברורות ומוגדרות ואינני
24 רואה כל מורכבות מיוחדת בבירור העובדות הנדרשות.
25 מובן, שגם בהמרצת פתיחה ניתן לעתור להליכים מקדמיים, כפי שמבקשים המשיבים
26 לעשות.
27 טענה זו נדחית, אפוא.

28
29 11. בהקשר לסמכות המקומית יצוין, כי המשיבים עתרו תחילה להעברת התביעה לבית המשפט
30 בנצרת, אך משהצביעו המבקשים על תניית הסמכות הייחודית בהסכם, המקנה את
31 הסמכות לבתי המשפט בתל אביב, שבו המשיבים מעתירתם זו.

32
33 12. אשר על כן, ובהתאם לאמור בסעיף 79 (א) לחוק **בתי המשפט [נוסח חדש] התשמ"ד-1984**,
34 אני מורה על העברת התובענה לבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ה"פ 35337-03-10 נ. אלפא אינווסטמנטס בע"מ נ' שמבי ואח'

הצדק מחייב כי הוצאות הבקשה ייפסקו בהתאם לתוצאות פסק הדין בתביעה כולה, ולכן
אני נמנע מפסיקת הוצאות במסגרת בקשה זו.

ניתנה היום, א' טבת תשע"א, 08 דצמבר 2010, בהעדר הצדדים.

יונה אטדגי, שופט