



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 19-04-20055 כידר דור יזמות ובנייה בע"מ ואח' נ' אבואל עיון ואח'

לפני כבוד השופטת יעל בלכר

התובעים

1. כידר דור יזמות ובנייה בע"מ
  2. אברהם ניסן
  3. כידר דור בסון
- ע"י ב"כ עו"ד אופיר בלטמן

נגד

הנתבעים

1. חסן אבואל עיון
2. חסנה אבואל עיון

### החלטה

לפניי בקשת התובעים למתן פסק דין בהעדר כתב הגנה.

השאלה העיקרית המתעוררת היא האם התביעה היא בגדר "תביעות אחרות במקרקעין" כאמור בסעיף 51(א)(3) לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], התשמ"ד-1984 (חוק בית המשפט), כך שהסמכות העניינית לדון בה נתונה לבית משפט זה, או שמא הסמכות העניינית לדון בתביעה נתונה לבית משפט השלום.

1. בסעיף 91 לכתב התביעה נטען, כי הסמכות העניינית של בית משפט זה קמה משעה שהבקשה היא להורות על אכיפת הסכם מכר זכויות במקרקעין ויתר הסעדים הם סעדים נלווים. מעיון בתביעה, לא נחה דעתי בעניין זה נוכח הנסיבות שתוארו בכתב התביעה והסעדים המבוקשים ובשים לב, בין היתר, לרע"א 4890/15 אלוש נ' עיריית טבריה מיום 31/12/15 (פסק דין אלוש). לפיכך, ביקשתי לקבל את הבהרת התובעים בעניין הסמכות העניינית. בהבהרה שהגישו נטען כי התביעה נתונה לסמכותו של בית משפט זה שכן היא באה בגדר "תביעות אחרות במקרקעין" כאמור בסעיף 51(א)(3) לחוק בתי המשפט ולחלופין, בשל שווי הזכויות במקרקעין שעולה על הסך של 2.5 מיליון ש"ח. כפי שאבאר להלן, אינני מקבלת טענות אלה. סבורני כי הסמכות העניינית נתונה לבית משפט השלום.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 19-04-20055 כיזר דור יזמות ובנייה בע"מ ואח' נ' אבואל עיון ואח'

2. עסקינן במקרקעין שבבעלות רשות הפיתוח ברחוב הדולפין 15 ביפו, אשר מנוהלים ע"י עמידר. על המקרקעין מצוי בית משותף שאינו רשום בלשכת רישום המקרקעין והרישום בעניין הדירות מתנהל בחברת עמידר.

3. לפי הטענה בתביעה, התובעת 1 (התובעת) מבקשת לקדם פרויקט נדל"ן במקרקעין ולצורך קידומו התקשרה עם בעלי הזכויות והמחזיקים השונים בדירות. בתוך כך, נחתם בין התובעת לבין הנתבע 1 (הנתבע) הסכם מיום 1/5/18 "לצורך רכישת זכויותיו הלכאוריות בדירה" (להלן: "ההסכם" או "ההסכם עם הנתבע") (ההסכם לרבות הנספח לו, צורף בנספח 3 לתובענה). עוד צוין, כי בנוסף להסכם עם הנתבע וקודם להסכם האמור, חתמה התובעת בגין אותה הדירה על הסכם נפרד ונוסף לרכישת זכויות עם המחזיקים בדירה, בנו וכלתו של הנתבע (המחזיקים) (ראו "הסכם למכירת נכס מקרקעין" מיום 24/3/17 נספח 2, והסכם נוסף "נספח להסכם מכירת נכס מקרקעין" מיום 4/7/18, נספח 5 לתובענה, להלן: "הסכם המכר עם המחזיקים"). כמו כן, לטענת התובעת, ועל אף שאין לנתבעת 2 (הנתבעת) כל זכויות בדירה, היא נאלצה לשלם לה "דמי הסכמה" בסך של 100,000 ש"ח על מנת שלא תחבל בפרויקט (ראו נספח 6 לתובענה).

4. מעיון בהסכם עם הנתבע עולה, כי נקבע שם, בין היתר: כי הבית המשותף שבו מצויה הדירה אינו רשום כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים והזכות של הנתבע רשומה אצל החברה המשכנת, עמידר; כי הנתבע הוא דייר מוגן בדירה ותבע את המחזיקים לפינוי בתביעה בבית המשפט לענייני משפחה, שבמסגרתה ניתן פסק דין שלפיו הזכות תימכר באופן שהנתבע יקבל 50% מהתמורה והמחזיקים את המחצית השניה; כי הנתבע הגיש לעמידר בקשה לרכישת בעלות שאושרה, אך תוקף הבקשה פג והנתבע התחייב להגיש בקשה חדשה לעמידר ולאחר אישורה, להעביר לתובעת את שובר התשלום שהונפק ע"י עמידר לצורך תשלום ע"י התובעת; וכי לצורך העברת הזכויות מהנתבע לתובעת ייתכן כי יש צורך שהנתבע ירכוש תחילה את זכות הבעלות מעמידר ולאחר מכן, ימכור אותה לתובעת. (ראו פסקאות "והואיל" שבפתח ההסכם, נספח 3 לתובענה).

5. לטענת התובעת, היא נאלצה לחתום על שני הסכמי מכר (עם הנתבע ועם המחזיקים), שכן הנתבעים נטשו את המקרקעין ואת הדירה שנים רבות טרם חתימת ההסכם עם הנתבע, והמחזיקים הם שהחזיקו בדירה ערב החתימות על ההסכמים. עוד צוין כי הנתבעת - אחותו של הנתבע - נעדרת כל זכות, שכן וויתרה על זכויותיה לפני שנים רבות ו"בנוסף, קיים ספק באשר לזכויות הנתבע 1 במקרקעין לאחר שנטש אותם במשך שנים ארוכות..." בשל מצב



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 20055-04-19 כיזר דור יזמות ובנייה בע"מ ואח' נ' אבואל עיון ואח'

זה, סוכם בהסכם עם הנתבע, כי מסירת החזקה תעשה ע"י המחזיקים בהתאם להסכם עמם. התובעת הפקידה בנאמנות בא כוח הנתבעים את מלוא התמורה החוזית שלה זכאי הנתבע ופעלה לפינוי המחזיקים לצורך ביצוע העבודות. לפי הטענה בתביעה, הנתבעים אינם מקיימים את חובותיהם ואף פועלים באופן זדוני להפרת ההסכם, לרבות הליכים שונים שפתחו הנתבעים בבית משפט השלום, לסיכול. לפי הטענה: **"הנתבע 1 מסרב לשלל את ההסכם שנחתם מולו (אלא אם ישולמו לו 'פרוטקשן' נוספים), נמנע מלקיים את התחייבויותיו על פי ההסכם שנחתם מולו ופועל בחוסר תום לב"** (ס' 33). בין היתר, הנתבע **"לא חתם על הצעת מחיר של עמידר מיום 26.8.2018 אשר כנגד תשלום הסכום הקבוע בה וקיום האמור בה ניתן לרכוש את הדירה ולשלל את ההסכם מול הנתבע 1"** (ס' 34).

6. התביעה היא **תביעה לפיצוי כספי בסך של 962,600 ש"ח** כדלקמן: הנתבעים יחד ולחוד נתבעו לשלם לתובעת 647,600 ש"ח לפיצוי התובעת בגין נזקי סיכול הפרויקט; ונתבעו לשלם לתובעים כולם 200,000 ש"ח בגין לשון הרע ועוד 15,000 ש"ח פיצוי בגין עוגמת נפש. כמו כן, נתבעה הנתבעת בלבד, להשיב לתובעת את הסך של 100,000 ש"ח ששילמה לה.

7. התבקשו גם **סעדים שאינם כספיים**, כדלקמן: להצהיר כי ההסכם שבין התובעת לנתבע הופר ויש לאוכפו עליו באופן שהנתבע יפנה לאלתר לעמידר לצורך קבלת הצעת מחיר עדכנית לרכישת הדירה, לדרוש מעמידר שוברים לתשלום לשלול הצעת המחיר, ויתיר לתובעת להגיש בשמו, אם תרצה בכך, השגה על גובה הצעת המחיר העדכנית. כן, על הנתבע לרשום לטובת התובעת משכון על זכויותיו בדירה ולרשום לטובתה התובעת "הערת אזהרה" בעמידר. בנוסף, התבקש להורות לנתבע להפקיד בידי ב"כ התובעת יפויי כח בלתי חוזרים המסמיכים את התובעת ובאי כוחה לפעול בשמו לצורך ביצוע כל הנ"ל. התובעת מכנה את כל הנ"ל כמכלול, **כבקשה להורות לנתבע להמציא מסמכים לפי ס' 65 לתביעה**.

התבקש, אפוא, סעד הצהרתי שלפיו הנתבע הפר את ההסכם וכן צו עשה, שמחייב את הנתבע להמציא את המסמכים הדרושים לצורך קיום ההסכם. עניין של פעולות אלה לחייב את הנתבע לפעול מול עמידר על מנת שהנתבע עצמו ירכוש זכויות בדירה, שאותן ימכור לתובעת.

8. כאמור, ביקשתי לקבל את עמדת התובעים אשר לסמכות העניינית. לאחר עיון בטענות התובעים סבורני כי הסמכות נתונה לבית משפט השלום, כמבואר להלן.

9. ראשית אציין, כי כידוע, לבית משפט השלום הסמכות לפי סעיף 75 לחוק בתי המשפט ליתן סעדים לא כספיים, כגון צו עשה וסעד הצהרתי. אזכיר עוד כי סעד הצהרתי מצוי בשיקול



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 19-04-20055 כידר דור יזמות ובנייה בע"מ ואח' נ' אבואל עיון ואח'

דעת בית המשפט וכי משעה שבידי התובעת אפשרות לבקש סעדים מעשיים אין מקום ליתן סעד הצהרתי ערטילאי, שלפיו ההסכם הופר ע"י הנתבע. לפי העניין והצורך, יכריע בית המשפט בשאלה אם ההסכם הופר לצורך מתן הסעדים האחרים שהתבקשו.

10. על פי מבחני הפסיקה לצורך קביעת הסמכות העניינית בקשר ל"תביעות אחרות במקרקעין", יש לבחון אם **"מדובר בפועל בסעד הנוגע לזכות קניינית" (פס"ד אלוש, פסקה 7)**, דהיינו: השאלה היא האם תוצאת מתן הסעד המבוקש היא קניינית. ברע"א 1924/16 **אבו גאנם נ' נכסי רמלה 3 בע"מ** מיום 20/4/16 הובהר, כי **"נדרש לבחון, אפוא, במבט צופה פני עתיד, מה תהא המשמעות האופרטיבית של מתן הסעד המבוקש בתביעה? - אם המשמעות תהא העברת זכויות חוזיות בלבד, ללא כל הוראה 'קניינית' אופרטיבית, למשל כאשר לא ניתן לרשום את הזכויות, אזי הסמכות העניינית תיקבע בהתאם לשווי הסעד" (להלן: פסק דין נכסי רמלה 3 בע"מ)**. המבחן לצורך הסמכות העניינית הוא, אפוא, מבחן פועלו ותוצאתו של הסעד המבוקש לכשינתן.

11. התובעים סבורים כי יש לאבחן את פסק דין **אלוש** מענייננו, שכן במקרה זה הנתבע התחייב להעביר לתובעת בסופה של הדרך את זכות הבעלות (לאחר שרכוש זכות זו מעמידר) ומדובר ברכישת זכות קניינית עתידית ובנוסף, בעניין אלוש דובר במקרקעין שאינם מוסדרים ומלכתחילה לא ניתן היה להכיר אלא בזכות אובליגטורית בלבד.

12. אני דוחה טענת אלה. הפרשנות המצמצמת של התובעים אינה עולה בקנה אחד עם פסקי הדין בעניין **אלוש ונכסי רמלה 3 בע"מ הנ"ל**.

13. בענייננו, למוכר אין כלל זכות בעלות. אף אין בידו התחייבות של עמידר להקנות לו את זכות הבעלות. בידו של הנתבע זכות דיירות מוגנת לכאורה וזכות נטענת לכאורה לרכוש זכות בעלות בדירה מעמידר מכוח מעמדו כדייר מוגן בדירה. למעשה מבוקש לאכוף על הנתבע לפעול למימוש הזכות העומדת לו לכאורה לרכישת זכות בעלות בדירה מעמידר, בקיום תנאים כאלה ואחרים. למותר לציין, כי זכות הנתבע לרכוש בעלות אינה ודאית. אף מתוך עיון בכתב התביעה כמצוטט לעיל, עולה לכאורה סימן שאלה בעניין זה. ברי כי לא ניתן בתובענה כגון זו שהוגשה כאן, שבין התובעת לבין הנתבעים, לקבוע דבר אשר ליחסים שבין הנתבע לעמידר/רשות הפיתוח, שאינה צד לתובענה ובכל הקשור לזכותו של הנתבע כלפי עמידר/רשות הפיתוח, לרכוש בעלות בדירה (ואף לא התבקש לקבוע זאת). כל עוד לא הושלם המהלך של רכישת הזכויות ע"י הנתבע, לא ניתן להתייחס לזכויות הנתבע כזכות קניינית בנכס לצורך הסמכות העניינית (ואף יוער כי על פניו, אין מדובר בשלב טכני בלבד או עניין



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 20055-04-19 כידר דור יזמות ובנייה בע"מ ואח' נ' אבואל עיון ואח'

של מה בכך). אזכיר, כי נדבך זה מצטרף למצב הרישומי, שלפיו הבית כלל לא רשום כבית משותף וטרם נרשמו הדירות ויוחדו בעלויות.

14. ביישום לענייננו, מה תהא תוצאת הסעד המבוקש כאן, אם יינתן? כל שיקרה הוא שהנתבע יגיש הצעה לעמידר ואם זו תתקבל וימולאו התנאים, יהא בידי הנתבע לקנות זכויות בעלות בדירה, לכשיירשם הבית המשותף. הסעד אינו גורר בשלב זה כל הוראה קניינית אופרטיבית ביחסים שבין התובעת והנתבע, ואינו יכול לכלול הוראה כזו. המשמעות האופרטיבית אינה קניינית במובן האמור, גם אם במבט כולל, בסוף סופה של הדרך, אם וככל שישתכלל ההסכם ויירשם בית משותף, ירשמו זכויות הבעלות ע"ש התובעת. אף אם הנתבע התחייב בסופה של הדרך להעביר לתובעת, כטענתה, זכות קניין במקרקעין, הרי שענייננו בשלב זה הוא בהתחייבות בעל אופי אובליגטורי (לאבחנה דומה ראו גם עניין **אלוש** בסעיף 8, הסיפא לפסקה השלישית). אף הדרישה מהנתבע (כחלק מהסעד המבוקש להמצאת מסמכים) להמצאת מסמכים לרישום משכון על הזכות החוזית של הנתבע מול עמידר ולרישום הערת אזהרה אצל החברה המשכנת, מעידים על כך שבזכויות חוזיות עסקין (ראו גם החלטת בית המשפט בעניין **נכסי רמלה 3 בע"מ בס' 12** היפים גם לכאן בשינויים המחוייבים: **"מסקנה זו נלמדת גם מכך שבתביעה לא התבקש סעד נגד רשויות התכנון או רשם המקרקעין, כדוגמת סעד שיורה להם להשלים את רישום הבעלות על מגרשי המשנה, וגורמים אלו כלל לא צורפו לתביעה"**).

15. התובעים טענו עוד, כי גם אם באכיפת זכויות חוזיות עסקין, יש לקבוע את שווי התובענה לפי שווי הנכס לאחר שהנתבע יירשם כבעלים של הדירה, שעולה על 2.5 מיליון ש"ח; וכי גם לפי שיטה זו, קנויה הסמכות העניינית לבית משפט זה. אני דוחה גם טענה זו. הסמכות נקבעת לפי שווי הסעד שהתבקש. אילו התבקש להצהיר על בעלות התובעת בנכס יש רלבנטיות לכאורה לשווי הנכס. אלא שאין זה הסעד המבוקש. התבקשו סעדים לאכיפת ההסכם בין התובעת לבין הנתבע, שהתמורה החוזית לפיו לנתבע היא תשלום של 900,000 ש"ח. מובהר, כי סך של 900,000 ש"ח נוספים ישולמו למחזיקים שעמם נחתם הסכם מכר נוסף ונפרד (ראו התמורה הנקובה בהסכם עם המחזיקים, נספח 2 לתובענה, בסעיף 12 ובסעיף 4א). אף שהסכום המשולם למחזיקים נזכר גם הוא בהסכם עם הנתבע, אין זו התמורה החוזית לנתבע לפי ההסכם עמו, שאותו מבקשת התובעת לאכוף עליו. שווי הסעד אינו עולה, אפוא, על גבול הסמכות של בית משפט השלום.

16. אין חולק כי הסעדים הכספיים המבוקשים מצויים לפי סכומם, בתחום הסמכות העניינית של בית משפט השלום. יתר על כן, חלקם התבקשו כלפי הנתבעת בלבד (ביחס לרכיב של 100,000 ש"ח); והיתר, כנגד שני הנתבעים, יחד ולחוד (תביעה לפיצויים בגין נזקי התובעת



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 19-04-20055 כידר דור יזמות ובנייה בע"מ ואח' נ' אבואל עיון ואח'

בשל סיכול הפרוייקט, בגין לשון הרע ופיצוי בגין עוגמת נפש). הנתבעת אינה צד להסכם של התובעת עם הנתבע, ההסכם שמכוחו טוענים התובעים לסמכות בית משפט זה כתביעה שעניינה במקרקעין. גם התובעים 2-3 אשר במסגרת תביעה זו תבעו מהנתבעים (ביחד עם התובעת) פיצוי בגין לשון הרע ועוגמת נפש, אינם צד להסכם שבין התובעת לנתבע, שמכוחו נטען לסמכותו של בית משפט זה. ברי כי בנסיבות אלה, גם אין מדובר בסעדים נלווים או טפלים לאכיפת ההסכם, כפי שנטען בעלמא ע"י התובעים.

17. התוצאה היא שהסמכות קנויה לבית משפט השלום ואני מורה על העברת התיק בהתאם.

ההחלטה ניתנה בסמכותי כרשמת.

**המזכירות תמציא לנשיא בתי משפט השלום בתל אביב לצורך ניתוב.**

**בשלב זה המזכירות תדוור לב"כ התובעת.**

**בחלוף 30 ימים, ההחלטה תפורסם במאגרים. תזכורת בהתאם**

ניתנה היום, ג' כסלו תש"פ, 01 דצמבר 2019, בהעדר הצדדים.

יעל בלכר, שופטת