



## בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 56150-05-22 פלוני נ' פלוני ואח'

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופטת חיה זנדברג

תובע פלוני

נגד

נתבעים 1. פלוני

2. פלונית

3. שר הביטחון

4. ראש המנהל האזרחי באיו"ש

5. קמ"ט רישום מקרקעין המינהל האזרחי לאיו"ש, בית אל

ע"י ב"כ עוה"ד מגיד בוטרוס

### פסק דין

#### נוסח מותר בפרסום בהשמטת פרטים מזהים

בקשה לסילוק התביעה על הסף מחמת חוסר סמכות עניינית.

#### כתב התביעה

1. ביום 29.5.2022 הגיש התובע את כתב התביעה בתביעה הנוכחית נגד הנתבעים. התביעה הוגדרה על ידו כ"סוג התביעה ונושאה: 141 – מקרקעין, 151 – פסק-דין הצהרתי". בתביעה טען התובע כי הוא "הבעלים הבלעדי, הרשום והמחזיק בחלקה מספר XXX גוש XXX בשטח של כ- XXX מ"ר XXX ובבניין בן XXX קומות הקיים עליה", וכי "התובע רשום בספרי מס רכוש... כבעלים בזכויות בחלקה וזאת החל משנת XXX" (עמ' 1 פסקה 1 ועמ' 3 פסקה 1 לכתב התביעה).

2. לדברי התובע, ביום 7.4.2022 נחתם הסכם בינו לבין נתבע 1 לפיו מכר לו התובע זכויותיו בחלקה תמורת 700,000 ד"נר ירדני. עוד קודם לכן, ביום 1.4.2022, שילם נתבע 1 לתובע סך של 70,000 ₪ כמקדמה על חשבון התמורה. במעמד החתימה על ההסכם שולם לתובע על ידי נתבע 1 סך \$ 262,800, וכן נמסרה המחאה – בנאמנות – על סך 1,824,000 ₪, המשקף את יתרת התמורה. בנוסף, חתם התובע על ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר (XXX) לפיו הוא מאשר שמכר לנתבע 1 את מלוא זכויותיו בקרקע.

3. לטענת התובע, בדיעבד התברר לו כי מי שעומד מאחורי נתבע 1 הוא למעשה נתבעת 2, שהיא לדבריו "חברה שהתאגדה ונרשמה בתאריך 16.3.2022 במשרדי הממונה על רישום החברות במנהל האזרחי" (פסקה 5 עמ' 2 לכתב התביעה). לטענתו, כשהתגלה שמי שעומד מאחורי נתבע 1 הוא נתבעת 2 החלו התובע ובני משפחתו לקבל אימים בגין מכירת הקרקע (פסקה 6 לעמ' 3 לכתב התביעה). עוד טען התובע שלא שולמה לו מלוא התמורה; שהוא לא יוצג בהסכם על ידי



## בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 56150-05-22 פלוני נ' פלוני ואח'

תיק חיצוני:

עורך-דין; שהוא כבן XXX, מתקשה בקרוא וכתוב, והדבר נוצל לצורך ההתקשרות עמו; כי ההסכם נחתם בתנאי עושה, ואינו משקף את שהוסכם בעל פה; וכי הוא ביטל את ההסכם עם נתבע 1.

4. התובע ביקש שיוצהר שההסכם וייפוי הכוח הנוטריוני בטלים ומבוטלים; שיינתן צו מניעה קבוע נגד נתבעים 1-2 האוסר על ביצוע דיספוזיציות בנכס; שיינתן צו האוסר על נתבעת 2 להיכנס לנכס; ושיינתן צו האוסר על נתבעים 3-5 – המה שר הביטחון, ראש המנהל האזרחי וקמ"ט רישום מקרקעין באיו"ש – ליתן לנתבעת 2 היתר לרכישת ואכלוס הנכס, והאוסר על נתבעים 3-5 לבצע דיספוזיציות או רישום ראשון בנכס.

### הבקשה הראשונה והבקשה השנייה לסעד זמני

5. ביום 26.5.2022, בסמוך לפני הגשת כתב התביעה, הגיש התובע בקשה לסעדים זמניים בתיק: צו איסור דיספוזיציות; צו איסור כניסה לנכס; איסור למתן היתר רכישה ואכלוס; איסור נקיטה בהליכי רישום ראשון. ביום 26.5.2022 מחק בית משפט זה (כב' השופטת אבמן-מולר) את הבקשה מחמת שלא ראה הצדקה לדיון בה לפני שהוגש כתב תביעה.

6. כאמור, ביום 29.5.2022 הגיש התובע את כתב התביעה. בו ביום הגיש התובע בקשה נוספת לסעדים זמניים כאמור. נתבע 1 בתגובתו לבקשה תמך בעמדת התובע וביקש שבית המשפט יורה על ביטולם של הסכם המכר וייפוי הכוח (ראו תגובה מיום 6.6.2022). נתבעת 2, בתגובתה לבקשה, ביקשה לסלק את התובענה ואת הבקשה על הסף בשל כך שהתובע נמצא בהליכי פשיטת רגל (ראו תגובה מיום 6.6.2022). נתבעים 3-5, בתגובתם לבקשה, טענו שאין להם כל עניין בסכסוך בין התובע לנתבעים 1-2, והוסיפו והעלו טענה לחוסר סמכות עניינית של בית משפט זה משום "שעניינו של ההליך דנן במקרקעין שאינם רשומים ואינם מוסדרים, ומשכך הסמכות להכריע בשאלת זכויות קנייניות במקרקעין מסוג זה, נתונה לוועדה לרישום ראשון במנהל האזרחי ביהודה ושומרון..." (פסקה 5 לתגובת הפרקליטות מיום 6.6.2022. ההדגשה במקור).

7. הפרקליטות (מייצגת את נתבעים 3-5) מסרה כי ביום 13.5.2022 – כשבועיים לפני שהגיש התובע את הבקשה הראשונה לסעד זמני – נכנסו מתיישבים מטעם נתבעת 2 לבניין המדובר, ובמקביל הגישה נתבעת 2 לנתבעים 3-5 בקשה לקבלת רישיון והיתר עסקה לרכישה שבוצעה, לפי הטענה, ביום 7.4.2022, היא העסקה שהתובע מבקש בתביעה הנוכחית להורות על ביטולה. בבקשה להיתר עסקה נטען שמיום 8.4.2022 החזיק נתבע 1 בנכס וביצע בו שיפוצים. עוד מסרה הפרקליטות שבהמשך אותו יום, 13.5.2022, הגיש התובע תלונה במשטרה בגין הסגת גבול, וביום 15.5.2022 חתם אלוף הפיקוד על צו המורה על סגירת המקרקעין מפני כניסת כל אדם עד ליום 15.11.2022. בהתאם לצו פונה המבנה באופן עצמאי. הפרקליטות עדכנה שבקשת נתבעת 2 להיתר עסקה עודנה נבחנת.

8. ביום 7.6.2022 התקיים דיון בבקשה לסעד זמני בבית משפט זה (כב' השופט סלע). בדיון זה, נוכח הטענה לפיה התובע מצוי בהליכי פשיטת רגל ונוכח קיומו של צו האלוף, הסכים התובע למחוק את הבקשה לסעד זמני, והבקשה נמחקה.

### הבקשה השלישית לסעד זמני

9. ביום 5.7.2022 הגיש התובע בקשה שלישית לסעד זמני, בה התבקשו אותם סעדים זמניים שהתבקשו בבקשות הקודמות ובכלל זה הבקשה לאסור על נתבעים 3-5 לפעול בפעולות לרישום ראשון במקרקעין. המבקש הודיע כי ביום 20.6.2022 ניתן לו צו הפטר, והותר לו להמשיך ולנהל את התביעה הנוכחית (פש"ר XXX, כב' השופט טרברגר).



## בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 56150-05-22 פלוני נ' פלוני ואח'

תיק חיצוני:

### הבקשה לתיקון כתב התביעה

10. ביום 13.7.2022 הגיש התובע בקשה לתיקון כתב תביעה. התובע ביקש שכתב התביעה יתוקן כך שיוסף לו הטיעון לפיו ביום חתימת ההסכם היה התובע פושט רגל, וכן יוסף לו הטיעון לפיו ההסכם בין נתבע 1 לנתבעת 2 נחתם לפני שנתבע 1 רכש זכויות בנכס. בכתב התביעה המתוקן נותרו ללא שינוי הגדרת התביעה כתביעה ב"מקרקעין" והגדרת הסעדים המבוקשים ככוללים בקשות לצווי מניעה וצווי איסור דיספוזיציות נגד הנתבעים כולם, לרבות נגד רשויות המדינה ולרבות בקשה לאסור על הליכי רישום ראשון.

### הדיון בבקשה השלישית לסעד זמני

11. נתבעת 2, בתגובתה לבקשה השלישית לסעד זמני, העלתה טענה לחוסר סמכות עניינית משום שהסמכות העניינית נתונה לוועדה לרישום ראשון. כן העלתה נתבעת 2 טעמי התנגדות נוספים (פסקאות 20-24 לתגובת נתבעת 2 מיום 18.7.2022).

12. ביום 19.7.2022 התקיים דיון בבקשה לסעד זמני בבית משפט זה (כב' השופטת ליבוביץ). בדיון זה הורה בית המשפט, בהסכמת הצדדים, "על איסור כל דיספוזיציה בזכויות בנכס נשוא התובענה, חלקה XXX בגוש XXX ובמבנה שמעליו וזאת עד למתן פסק דין בתיק העיקרי או עד למתן החלטה אחרת", וכי "יתר הסעדים שהתבקשו במסגרת הסעד הזמני ימחקו". עוד נקבע כי "ככל וצו האלוף שניתן ביום 15.5.22 יבוטל, ישונה או לא יוארך תוקפו, המשיבים 3-5 יודיעו לצדדים על כך כך 10 ימים מראש. כל צד יהיה רשאי לנקוט צעדים כראות עיניו". בית המשפט הבהיר כי "אין בהסכמה אליה הגיעו הצדדים ואין בהחלטת בית המשפט כדי להביע עמדה בעניין מתן היתר לעסקה ואישור עסקה". עוד נקבע כי מתוך הסכום המופקד אצל נתבעת 2 כיתרת התמורה עבור המכר, סך של 50,000 ₪ ישמש כערובה לכל נזק שעשוי להיגרם לנתבעת 2 כתוצאה מצו איסור הדיספוזיציות.

### הגשת כתב התביעה המתוקן

13. ביום 6.10.2022 התיר בית משפט זה (כב' השופטת ד"ר נויבירט) את תיקון כתב התביעה, בבקשת התובע.

14. ביום 16.10.2022 הגיש התובע את כתב התביעה המתוקן, כשהתביעה נותרת מוגדרת על ידו כתביעה ב"מקרקעין" והסעדים המבוקשים נותרו אותם סעדים.

15. ביום 15.11.2022 הודיעה הפרקליטות כי צו המפקד הצבאי בדבר סגירת המקרקעין הוארך עד ליום 31.5.2023.

### כתבי ההגנה והטענה לחוסר סמכות עניינית

16. הנתבעים הגישו את כתבי הגנתם ביחס לכתב התביעה המתוקן. נתבע 1 בכתב הגנתו ביקש לקבל את התביעה על כל עילותיה, וטען ש"עניין סמכותו של בית המשפט אינו מוכחש" (ראו פסקה 33 לכתב הגנה מיום 13.2.2023).

17. נתבעת 2, בפתיח כתב הגנתה, ביקשה לסלק את התביעה על הסף מחמת חוסר סמכות עניינית. זאת, לצד טענות שונות בהן ביקשה נתבעת 2 לדחות את טענות התובע גם לגופן (ראו פסקאות 3-1 לכתב הגנה מיום 9.1.2023).



## בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 56150-05-22 פלוני נ' פלוני ואח'

תיק חיצוני:

18. הפרקליטות, בכתב ההגנה שהגישה מטעם נתבעים 3-5, שבה והעלתה את הטענה לחוסר סמכות עניינית. זאת, לצד הבהרה שבסכסוך גופו אין היא מביעה עמדה (ראו פסקה 4 לכתב ההגנה מיום 5.1.2023).

19. נוכח טענות אלו ניתנה על ידי ביום 16.4.2023 החלטה, בה התבקשה התייחסות התובע לטענות נתבעים 2-5 לפיהן הסמכות העניינית נתונה לוועדה לרישום ראשון ולא לבית משפט זה.

20. התובע אישר שמקום בו המחלוקת היא קניינית, הסמכות לדון בה נתונה לוועדה לרישום ראשון, אולם גרס שהמחלוקת היא חוזית ולא קניינית. חרף גרסה זו, חזר התובע על כך שהוא מבקש "לבסס את הבקשה למתן סעד זמני לצורך שיאסור על משיב 5 [=קמ"ט רישום מקרקעין באיו"ש], לתת היתר לעסקה..." (ראו פסקה 10 לתשובה מיום 28.4.2023).

21. הנתבעים השיבו לטענות התובע בעניין הסמכות העניינית. נתבע 1 תמך בטענות התובע (ראו תגובה מיום 14.5.2023). נתבעת 2 לא השיבה לטענות עד למועד שנקבע. הפרקליטות בתגובתה שבה וחזרה על טענת חוסר הסמכות העניינית, והוסיפה וטענה כי הוועדה לרישום ראשון היא הפורום הנאות לבירור המחלוקת בין הצדדים בהינתן שהמקרקעין אינם מוסדרים ואינם רשומים. כן טענה המדינה כי "כל החלטה... של בית המשפט הנכבד בדבר תוקפו של הסכם המכר בין התובע לנתבע 1, עשויה לכבול את שיקול דעתה של הוועדה לרישום ראשון בדיון העתידי שיתקיים ביחס למקרקעין אלו, או אף להביא למצב בו יינתנו הכרעות סותרות ביחס למסמכי העסקאות הרלוונטיים, המבססים את טענת הצדדים לזכויות במקרקעין הלא רשומים", ולכך אין מקום (ראו תגובה מיום 8.6.2023. ההדגשה במקור).

22. ביום 6.6.2023 ניתנה על ידי החלטה לפיה סוגיית הסמכות העניינית תידון בקדם המשפט.

### הבקשה הרביעית והבקשה החמישית לסעד זמני

23. עוד קודם לכן, ביום 30.5.2023 הגיש התובע בקשה שהוכתרה על ידו בכותרת "בקשה למתן הוראות". התובע טען בבקשה כי חרף פניות לפרקליטות, עד עתה לא חתם האלוף על הארכת צו הסגירה שהוצא ביחס למקרקעין. התובע ביקש שתיתנה הוראות לנתבעים 3-5 להודיע לצדדים אם צו האלוף נחתם אם לאו, וכן ביקש שיובהר כי צו איסור הדיספוזיציות ואיסור אכלוס הנכס ממשיך לחול.

24. ביום 4.6.2023 עדכן התובע כי צו האלוף הוארך עד ליום 31.12.2023. ביום 5.6.2023 ניתנה על ידי החלטה בדבר התייתרות הבקשה למתן הוראות נוכח הודעת התובע.

25. ביום 25.12.2023 הגיש התובע בקשה נוספת, חמישית במספר, נגד הנתבעים, וביקש כי יינתן צו מניעה זמני, האוסר על נתבעים 1-2 להיכנס לנכס. התובע טען כי חרף פניות לפרקליטות לא נמסר לו אם האלוף מתכוון להאריך את צו הסגירה שהוציא. ביום 28.12.2023 מסרה המדינה כי אינה מביעה עמדה ביחס למתן סעדים נגד נתבעים 1-2, ועדכנה כי האלוף האריך את צו הסגירה עד ליום 31.12.2024. ביום 28.12.2023 ניתנה על ידי החלטה בדבר התייתרות הבקשה לסעד זמני נוכח עדכון המדינה.

### קדם המשפט והשלמת הטיעון בנושא הסמכות העניינית

26. ביום 21.1.2024 התקיים קדם משפט בתיק, בו נדונה סוגיית הסמכות העניינית, והצדדים חזרו על טענותיהם. בדיון זה הודיע התובע, לאחר שמיעת הערות הערות בית המשפט, כי הוא מסכים למחוק את הסעדים שנכללו בכתב התביעה, ואשר הופנו לגורמי המדינה (נתבעים 3-5). לטענתו, מעבר



## בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 56150-05-22 פלוני נ' פלוני ואח'

תיק חיצוני:

לכך, התביעה היא חוזית. נתבע 1 תמך בטענות התובע. נתבעת 2 טענה שניסיונות התובע לתקן במסגרת קדם המשפט את הסעדים שביקש, הם עצמם מלמדת על הכשל שנפל בכתב התביעה. ב"כ המדינה חזר על הטענה שהסמכות היא לוועדה לרישום ראשון, והבהיר שכל הכרעה שתיתן על ידי בית משפט זה במחלוקת הנטענת ממילא לא תחייב את הוועדה לרישום ראשון, נוכח סמכויותיה הייחודיות, וזאת בין אם ייקבע שההסכם שנכרת בין הצדדים בטל ובין אם ייקבע שההסכם תקף (עמ' 7 לפרוטוקול). עוד הבהיר ב"כ המדינה שנוכח ההליך הנוכחי כל ההליכים בעניין העסקה מוקפאים על ידי רשויות המדינה ואינם מקודמים (עמ' 7 שו' 3 לפרוטוקול).

27. לאחר הדיון השלימו הצדדים טענותיהם. התובע שב וטען כי לבית משפט זה נתונה סמכות עניינית לדון בתביעה, למצער סמכות מקבילה, וגרס כי התביעה היא תביעה חוזית. עוד לטענתו הסמכות הייחודית קמה לוועדה לרישום ראשון רק ביחס לסוגיה שהגיעה לפתחה, מה שאין כן בענייננו. התובע ביקש למחוק את נתבעים 3-5 וכן למחוק את הסעדים שהופנו כלפיהם (ראו השלמת טיעון מיום 13.3.2024). נתבע 1 תמך בטיעוני התובע (ראו השלמת טיעון מיום 6.5.2024).

28. נתבעת 2 טענה כי התובע מנסה לשווא להעניק לתביעתו כסות חוזית הגם שהוא מבקש לברר שאלה קניינית שנתונה לסמכות הייחודית של הוועדה לרישום ראשון. נתבעת 2 תבהירה שלא ניתן לקבל את טענת התובע לפיה כביכול לא קמה סמכותה הייחודית של הוועדה לרישום ראשון מחמת שהעניין לא הגיעה עדיין לפתחה של הוועדה. נתבעת 2 הדגישה שההליך הנוכחי וצווי המניעה הרבים שביקש התובע במסגרתו, הם הסיבה לכך שהעניין לא הגיע עדיין לפתחה של הוועדה. עוד טענה נתבעת 2 כי אילו הייתה התביעה באמת ובתמים תביעה חוזית, היה התובע תובע את נתבע 1 בלבד (ראו השלמת טיעון מיום 14.4.2024).

29. נתבעים 3-5, באמצעות הפרקליטות, טענו כי המחלוקת בין הצדדים היא מחלוקת קניינית, והפורום הנאות לבידור הוא הוועדה לרישום ראשון. לדברי הפרקליטות, המסמכים שהתובע מבקש כי בית המשפט יכריז על בטלותם הם חלק ממארג לביסוס טענה לזכויות מהותיות-קנייניות במקרקעין. צירופו של קמ"ט רישום מקרקעין – כמקובל אך ורק בתביעות קנייניות – והסעדים שביקש התובע בכתב התביעה, מעידים על קנייניותה המובהקת של התביעה. הודעת התובע בדבר מחיקת נתבעים 3-5 ובדבר מחיקת הסעדים שהתבקשו נגדם, אינה משנה מהמהות, ואין לאפשר עקיפה של סמכויות הוועדה לרישום ראשון באמצעות ההליך הנוכחי, שהוא ניסיון לכבול את שיקול דעתה של הוועדה לרישום ראשון (ראו השלמת טיעון מיום 16.5.2024).

### דיון והכרעה

#### המקרקעין – אינם רשומים בפנקסי המקרקעין

30. שאלת הסמכות העניינית מתעוררת בענייננו בשל כך שהמקרקעין השנויים במחלוקת אינם רשומים באיזה מפנקסי המקרקעין, ועל-פי הדין החל באיו"ש הסמכות הייחודית לדון בכל עניין הנוגע למקרקעין שאינם רשומים בפנקסים, נתונה לוועדה לרישום ראשון. התובע טען אמנם שהמקרקעין המדוברים רשומים בפנקסי המסים. אולם, כידוע רישום בפנקסי המסים, שתכליתו גביית מיסים (בדומה לרישומי הארנונה), שונה מרישום בפנקסי המקרקעין, ובכל מקרה אין הרישום בפנקסי המסים מוכיח, כשהוא לבדו, את הבעלות במקרקעין. ראו ע"א 10653/05 ת"ת הכללי והישיבה הגדולה "עץ חיים" בירושלים נ' החברה לפיתוח הרובע היהודי, בפסקה 13 לפסק-הדין (1.8.2010). למשקל הניתן באיו"ש לרישומים בספרי המיסים,



## בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 56150-05-22 פלוני נ' פלוני ואח'

תיק חיצוני:

ראו תקנה 3(א)(3) לתקנות רישום נכסי דלא נידי אשר טרם נרשמו (בקשות לרישום) (יהודה והשומרון), התשס"ט-2008.

31. התובע הוסיף וטען כי המקרקעין רשומים על שמו בפנקסי המקרקעין ברש"פ (ראו פסקה 3 לכתב התביעה), אולם פשיטא שלרישום נטען זה אין כל נפקות שהיא בבית משפט בישראל, והמשמעות היא, כאמור, שעסקינן במקרקעין שאינם מוסדרים ואינם רשומים בפנקסי המקרקעין.

### רישומם של מקרקעין שאינם רשומים בפנקסים

32. כידוע, לפי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 קיימים שני פנקסי מקרקעין (בנוסף לפנקס הבתים המשותפים, שאינו נוגע לענייננו): פנקס הזכויות, בו נרשמות הזכויות לאחר שהקרקע עברה הליך של הסדר לפי פקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], התשכ"ט-1969; ופנקס השטרות, בו נרשמות הזכויות לאחר הליך של רישום ראשון. ראו סעיפים 123, 125, 141 לחוק המקרקעין; תקנה 7 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011.

33. בהתאם לכך, מקום בו זכויותיו הנטענות של אדם אינן רשומות באיזה מהפנקסים הנ"ל, יכול האדם המעוניין ברישום להמתין להליך של הסדר, שהוא הליך מקיף שמתנהל על ידי רשויות המדינה וביוזמתו; או שהאדם יכול לנקוט ביוזמתו בהליך של בקשה לרישום ראשון בפני המפקח על רישום מקרקעין, הליך שמשמעו, כפשוטו, רישומם של המקרקעין לראשונה בפנקסים. בסיומו של הליך ההסדר – שמתייחס לשטח נרחב, כולל פרסומים רבי היקף, סיור בשטח, בירורים מקיפים, קביעת גבולות וכיו"ב – יירשמו המקרקעין בפנקס הזכויות, והרישום יהווה ראיה חותכת לתוכנו. בסיומו של הליך הרישום הראשון (אם תתקבל הבקשה שהגיש המבקש), יירשמו המקרקעין בפנקס השטרות, והרישום יהיה ראיה לכאורה לנכונות תוכנו. ראו סעיפים 125, 134-140 לחוק המקרקעין.

34. הדין באיו"ש שונה במובנים משמעותיים מהדין הנ"ל הקבוע בחוק המקרקעין. הליכי ההסדר באיו"ש הותלו (ראו צו בדבר הסדר קרקעות ומים (יהודה והשומרון) (מס' 291), התשכ"ט-1968), והליך הרישום הראשון באיו"ש קרוב במהותו להליך ההסדר. הליך הרישום הראשון באיו"ש מתנהל בפני הוועדה לרישום ראשון (ולא בפני המפקח על רישום מקרקעין), הוא אינקוויזטורי ומעמיק וכולל פרסומים רבים, סיור בשטח ובדיקות שונות, בדומה להליך ההסדר המלא. רישומם של מקרקעין, שנרשמו בפנקסים באיו"ש לאחר רישום ראשון, הוא בעל נפקות כבדת משקל, בדומה בקירוב לזו הניתנת לרישומם של מקרקעין לאחר הליך ההסדר. ראו סעיף 8(ג) לחוק רישום נכסי דלא נידי שלא נרשמו קודם, מס' 6 לשנת 1964, לפיו מקרקעין שנרשמו בפנקסים באיו"ש לאחר רישום ראשון, "יירשבו הרישום כסופי ולא ניתן לערער עליו בפני בתי המשפט", למעט במקרים החריגים ביותר ("ואולם לנפקד, למשוגע ללקוי בשכלו או לקטין, תהיה זכות להגיש תביעה נגד הבעלים שנרשמו בספרי המקרקעין"). מטעם זה, נתפס הליך הרישום הראשון באיו"ש כ"הליך הסדר בזעיר אנפין". כדברי כב' השופט הנדל בבג"ץ 1299/11 צורים 2000 בע"מ נ' ראש המנהל האזרחי (5.4.2012):

"הליך הרישום הראשון הוא למעשה הסדר זעיר המתייחס לחלקה פלונית, מבלי להמתין לפעולות ההסדר הנערכות על ידי הממשל. ההליך נערך מיוזמתו של מי שמבקש לרשום על שמו קרקע שרכש בה זכויות לפי דיני הקרקעות המהותיים. הליך זה כרוך בפרסום הבקשה, הזמנה להגשת התנגדויות, עריכת סיור בחשתתפות השכנים והמוכתארים וקיום דיון מעין שיפוטי בוועדה לרישום ראשון שכוונה על פי חוק. על תוצאות הדיון בוועדה לרישום ראשון ניתן לערור לוועדת העררים הצבאית" (שם, בפסקה 3 לפסק-הדין).



## בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 22-05-56150 פלוני נ' פלוני ואח'

תיק חיצוני:

### חוק רישום נכסי דלא נידי

35. המסגרת המשפטית בענייננו קבועה אפוא בחוק רישום נכסי דלא נידי שלא נרשמו קודם, מס' 6 לשנת 1964 (להלן – חוק הרישום). חוק הרישום הוא חוק ירדני, שנחקק בשנת 1964, והמפקד הצבאי הכניס בו שינויים. החוק קבע בזמנו כי רשם המקרקעין, שהוגשה לו בקשה לרישום נכס מקרקעין שאינו רשום בפנקסים, חייב לפרסם הודעה על כך, ולהזמין כל מי שמתנגד לכך להגיש ערעור מתאים לרשם (סעיף 4 לחוק). הרשם חייב היה לנסוע למקומם של המקרקעין, לחקור בעניין, לשמוע את ההתנגדויות, ולהידרש גם לגבולות ולשטח של המקרקעין (סעיף 5 לחוק). עוד קבע החוק הירדני בזמנו כי תוקם וועדה בכל מחוז, בה יהיו חברים מושל המחוז, החשב והרשם שתבחן את העניין (סעיף 6 לחוק). על החלטות הוועדה ניתן היה לערער אל וועדת ערעורים המורכבת ממנהל הקרקעות, שופט בית משפט לערעורים וסגן התובע הכללי (סעיף 7 לחוק).

36. בשנת 1971 תיקן המפקד הצבאי את החוק. ראו צו בדבר תיקון חוק רישום נכסי דלא נידי אשר טרם נרשמו (יהודה והשומרון) (צו מס' 448), התשל"ב-1971, קמצי"ם מס' 29, בעמ' 1088. בתיקון נקבע כי במקום סעיפים 6 ו-7 לחוק (שעסקו, כנזכר, בוועדה שתדון בבקשה לרישום ראשון, ובוועדת הערעורים על החלטות וועדה זו), יבואו סעיפים 6 ו-7 בנוסחם המתוקן. בסעיף 6 המתוקן נקבע שבכל נפה תקום וועדת רישום, שתורכב משופט שלום שבתחום שיפוטו נמצאים המקרקעין, נציג הממונה לצורך מס הכנסה ומס רכוש ונציג מנהל הקרקעות. הוועדה תדון בבקשת הרישום, תשמע התנגדויות, תערוך בדיקות נוספות, תזמין עדים ותגבה עדויות. סעיף 7 המתוקן קבע כי על החלטת וועדת הרישום ניתן להגיש ערר לוועדת העררים, שחבריה הם שופט בית משפט לערעורים, נציג מנהל הקרקעות והתובע הכללי או עוזרו. עוד נקבע בתיקון כי הממונה על הרישום יבצע את רישום נכס המקרקעין בהתאם להחלטתה החלוטה של הוועדה (סעיף 7ג לחוק בנוסחו המתוקן).

37. בשנת 1982 תוקן החוק שוב על ידי המפקד הצבאי. ראו צו בדבר תיקון חוק רישום נכסי דלא נידי אשר טרם נרשמו (תיקון) (יהודה והשומרון) (מס' 1034), התשמ"ב-1982, קמצי"ם מס' 57, בעמ' 30. התיקון נגע בעיקרו לשינויים קלים בהרכב הוועדה.

38. בשנת 1983 תוקן החוק בתיקון החשוב לענייננו. ראו צו בדבר תיקון חוק נכסי דלא נידי אשר טרם נרשמו (תיקון מס' 2) (יהודה והשומרון) (מס' 1060), התשמ"ג-1983, קמצי"ם מס' 60, בעמ' 16. התיקון הוסיף לחוק את סעיף 7ד, שקבע והבהיר את סמכותה הייחודית של הוועדה לרישום ראשון. זו לשון סעיף 7ד(א) שהוסף בתיקון:

*"לוועדה תהא סמכות ייחודית לדון בכל ענין הנוגע לכל קרקע שהוגשה לגביה בקשה לרישום ובין היתר סמכות ייחודית לדון בהתנגדויות לכל בקשת רישום והיא תהיה מוסמכת לתת סעדי ביניים או צווים לגבי הרישום".*

39. סעיף 7ד(ב), שאף הוא הוסף במסגרת התיקון, קבע כי "בית משפט לא ידון בכל התנגדות לבקשה לרישום או בכל עניין אחר הנוגע לכל קרקע שהוגשה לגביה בקשה לרישום ואשר טרם נרשמה, ולא יהיה מוסמך לתת סעדי ביניים או צווים או החלטות בכל הנוגע להם". "בית משפט" הוגדר כ"משמעותו בצו בדבר בתי משפט מקומיים (יהודה והשומרון) (מס' 412), התשל"ל-1970" (ראו סעיף 7ד(ג) כפי שהוסף בתיקון). בצו מס' 412 ה"ל (פורסם בקמצי"ם מס' 25 בעמ' 954), פורטו בתי משפט שפעלו בזמנו בחברון, בבית לחם, בטול כרם ובקלקיליה.

40. בשנת 1985 שוב תוקן החוק. ראו צו בדבר תיקון חוק רישום נכסי דלא נידי אשר טרם נרשמו (תיקון מס' 3) (צו מס' 1145), התשמ"ה-1985, קמצי"ם מס' 74, בעמ' 84. במסגרת התיקון,



## בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 56150-05-22 פלוני נ' פלוני ואח'

תיק חיצוני:

הוכנסו תיקונים קלים בסעיף 7 לחוק. הובהר שסמכותה של הוועדה לרישום ראשון היא לתת "צווים לגבי אותה קרקע". כמו כן, הוענקה סמכות לדון יחד מחברי הוועדה ליתן סעד זמני במקרים דחופים.

41. בשנת 1993 תיקן המפקד הצבאי תיקון נוסף בחוק. ראו צו בדבר תיקון חוק רישום נכסי דלא נידי אשר טרם נרשמו (תיקון מס' 4) (יהודה והשומרון) (מס' 1392), התשנ"ג-1993, קמצי"מ מס' 146, בעמ' 1449. התיקון עסק בעיקרו בבקשות רשות ערעור על החלטות ביניים של וועדת הרישום.

42. תיקון מקיף ביותר תיקן המפקד הצבאי בשנת 2008. ראו צו בדבר תיקון חוק רישום נכסי דלא נידי אשר טרם נרשמו (יהודה והשומרון) (מס' 1621), התשס"ט-2008, קמצי"מ מס' 228, בעמ' 5390. במסגרת התיקון, תוקנו רבים מסעיפי החוק, כגון הרכב חברי הוועדה לרישום ראשון (סעיף 6 לחוק בנוסחו המתוקן); המתכונת המדויקת של הפרסומים אודות הגשת הבקשה (סעיף 4 לחוק בנוסחו המתוקן); הפרטים המדויקים בדבר זכות הערר ומועדה (סעיף 7 לחוק); ועוד. עם זאת, העקרונות המלווים את החוק מאז התקופה הירדנית נותרו בעינם, לאמור: מקרקעין שאינם רשומים בפנקסי המקרקעין, קביעת הבעלות בהם תיעשה – בטרם הליך הסדר – באמצעות פנייה בבקשה מתאימה לוועדה לרישום ראשון; קיימת חובת פרסום כדי להביא העניין לידיעת הציבור; קצין הרישום יוצא לסיור בשטח; הוועדה מקיימת בירור עובדתי מקיף ושומעת התנגדויות; על החלטות הוועדה נתונה זכות ערר לוועדת העררים. עוד נשמר העיקרון הברור בדבר סמכותה הייחודית של הוועדה לרישום ראשון לדון בעניינים אלו. וזו לשון סעיף 6(ו) לחוק בעקבות התיקון האמור, סעיף שהוא שעומד בבסיס טענת חוסר הסמכות שהועלתה בענייננו:

*"הועברה הבקשה לדיון בפני וועדת רישום, תהא לוועדת רישום סמכות ייחודית לדון בכל עניין הנוגע למקרקעין שרישומם התבקש..." (ההדגשה הוספה).*

43. בשנת 2009 תוקן החוק תיקון טכני. ראו צו בדבר תיקון חוק רישום נכסי דלא נידי אשר טרם נרשמו (תיקון מס' 2) (יהודה והשומרון) (מס' 1642), התשס"ט-2009, קמצי"מ מס' 232, בעמ' 5716. התיקון הסמיך את קמ"ט רישום מקרקעין באיו"ש לפנות אל הוועדה בבקשת הבהרה. וראו גם תיקון טכני נוסף שנחקק בצו בדבר תיקון חוק רישום נכסי דלא שלא נרשמו קודם, מס' 6 לשנת 1964 (תיקון מס' 3) (יהודה ושומרון) (מס' 2052), התשפ"א-2021, קמצי"מ מס' 257, בעמ' 11426.

### טעמה של ההוראה בדבר הסמכות הייחודית

44. על רקע מסגרת משפטית זו וההיסטוריה החקיקתית הנוגעת לה, ניתן להבין את טעמו של הדין הקבוע בסעיף 6(ו) לחוק הרישום בדבר סמכותה הייחודית של הוועדה לרישום ראשון לדון "בכל עניין הנוגע למקרקעין" שאינם רשומים. שכן יש בהוראה זו דמיון להוראת סעיף 43 לפקודת ההסדר, וכאמור רישום ראשון באיו"ש הוא "הסדר בזעיר אנפין". כידוע, סעיף 43 לפקודת ההסדר קובע כי "הסמכות לדון ולפסוק בכל סכסוך בנוגע למקרקעין שבאזור הסדר תהא בידי בית המשפט [המחוזי] בלבד...". על מטרתו של סעיף 43 לפקודת ההסדר עמד כב' הנשיא שמגר ז"ל בע"א 707/75 אגבריה נ' אגבריה, פ"ד (2) 714, 720 (1976), לאמור:

*"זו... המגמה המונחה ביסודו של סעיף 43 לפקודה הנ"ל: לא בכדי ביקש המחוקק למנוע, ככל האפשר, התדיינויות מצטלבות וסותרות בערכאות שונות סביב שאלות היסוד של מעמד המקרקעין הנמצאים בהסדר, כי הרי יהיה בכך כדי לסכל כל אפשרות להביא את ההסדר לסיומו המועיל. במילים אחרות, אם לא ירוכזו הדיונים סביב שאלות הבעלות וכל הכרוך*





## בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 56150-05-22 פלוני נ' פלוני ואח'

תיק חיצוני:

והנובע מהן באותה ערכאה, לא תצמח תועלת מן החסדר, אשר מגמתו להנהיג רישום ברור וחד-משמעי של הזכויות ולסלק את אי-הבהירויות והסתירות והטענות הנוגדות שהתעוררו בעבר...".

45. וראו גם דברי כב' השופטת וילנר ברע"א 3899/20 אסעד נ' סמוס, בפסקה 10 להחלטה (27.8.2020).

46. סעיף 6(ו) לחוק הרישום נועד אף הוא – בדומה, בשינויים מחויבים, לסעיף 43 לפקודת ההסדר – לקבוע את סמכותה הייחודית של הוועדה לרישום ראשון. זאת, כדי למנוע את ביזורן של הכרעות היסוד בענייני מקרקעין בין ערכאות שיפוטיות שעלולות להגיע להכרעות "מצטלבות וסותרות" (דברי כב' הנשיא שמגר לעיל). בהתאם למטרה זו, יש לילך.

47. ואכן, כפי שעמד על כך כב' השופט סולברג בבג"ץ 4988/15 געברי נ' ועדת ערר באזור יהודה ושומרון (18.6.2017), הכלל הוא שמי שמעוניין בבירור זכויותיו הקנייניות באיו"ש, מקום בו המקרקעין אינם רשומים בפנקסים, מוטלת עליו החובה לפנות לוועדה לרישום ראשון ולא לערכאה שיפוטית אחרת:

ייעותר טוען כי רכש בהן [=באדמות השנויות במחלוקת] זכויות בשנת 2002, מידיהם של מי שהיו להם באותה העת זכויות במקרקעין... דיני המקרקעין באזור קובעים גם את הפרוצדורה שבה יש לבחון טענה זו: הליך של רישום ראשון במקרקעין, לפי חוק רישום נכסי דלא ניידי אשר טרם נרשמו, מסי' 6 לשנת 1964, ולפי התיקונים לחוק זה שנחקקו בתחיקת הביטחון... הנה כי כן, על העותר לשטוח את טענותיו בחקשר זה לפני הוועדה לרישום ראשון" (שם, בפסקה 10 לפסק-הדין).

48. וראו גם דברי כב' הנשיאה נאור ז"ל בבג"ץ 7292/14 מוסא נ' שר הבטחון (1.9.2016), לפיהם:

"פתיחה בחליך רישום ראשון היא כיום דרך מרכזית לרישום זכויות במקרקעין באזור יהודה ושומרון. במסגרת הליך זה נבחנות ומוכרעות הזכויות בחלקה פלונית לפי דיני הקרקעות המחוקקים החלים באזור. בסופו של ההליך רשאי בעל הזכויות במקרקעין להירשם ככזה, בכפוף לחליכי ערר... ככלל, הליך הרישום הראשון מתאים למקרים שבהם אדם פרטי מבקש לרשום חלקה מסוימת על שמו..." (שם, בפסקה 27 לפסק-הדין).

49. על יסוד פסיקת בית המשפט העליון, פסקו בתי המשפט המחוזיים וחזרו ופסקו כי יש לסלק על הסף תביעות שעניינן בעלות במקרקעין באיו"ש, ביחס למקרקעין שאינם רשומים בפנקסים. ראו, למשל, ת"א (מחוזי י-ם) 40985-06-15 אח ראש (אלקנה) בע"מ נ' טהה (27.6.2026), כב' השופטת זינגר; ת"א (מחוזי י-ם) 20993-10-21 סדה נ' עיזבון אבו סלים (15.02.2022), כב' השופט סלע; ת"א (י-ם) 2535-04-19 נעלין להשקעות נ' חברת קרקעות לפיתוח נעלין (19.2.2020), כב' השופטת אבמן-מולר; ה"פ (מרכז) 1064-04-08 אח ראש (אלקנה) בע"מ נ' אחוזת שומרון (אלקנה) בע"מ (7.9.2008), השופטת גרסטל; ת"א (י-ם) 1820/96 קהתי נ' אל עפיפי (9.12.1998), השופט זילר. וראו פסיקה רבה נוספת המצוטטת בפסיקה זו.

50. התובע הפנה אמנם בטענותיו לע"א 8012/12 רג'בי נ' טל בניה (11.3.2014), וטען שיש בפסק-הדין כדי לבסס טענתו לפיה גם לבית משפט זה נתונה הסמכות לדון בסכסוכי מקרקעין באיו"ש, אולם העיון בפסק-הדין מעלה שאין הנדון דומה לראיה כלל ועיקר. פסק-הדין עסק במקרקעין "רשומים" בלשכת רישום המקרקעין באזור" (פסקה 2 לפסק-הדין בת.א. (י-ם) 2025/08, הוא פסק-הדין שהערעור עליו נדון בע"א 8012/12). סוגיית הסמכות הייחודית של הוועדה לרישום ראשון ביחס למקרקעין שאינם רשומים בפנקסים, כלל לא נדונה בפסק-הדין;



## בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 56150-05-22 פלוני נ' פלוני ואח'

תיק חיצוני:

מקום בו המקרקעין כבר רשומים בפנקסים, ממילא אין בהליך המתנהל בבית המשפט כדי לעקוף סמכות ייחודית זו.

### מן הכלל אל הפרט

51. הפסיקה בסוגייתנו היא אפוא ברורה וחד משמעית: חוק הרישום קובע שהליכים שעניינם מחלוקת קניינית באשר לזכויות במקרקעין המצויים באיו"ש ואינם רשומים בפנקסים, נתונה לסמכותה הייחודית של הוועדה לרישום ראשון. על כן, מקום בו מובאת מחלוקת שכזו לפתחו של בית המשפט המחוזי, התביעה מסולקת על הסף בין מחוסר סמכות עניינית בין כחלק משיקול הדעת הנתון לבית המשפט מקום בו מוגשת אליו תביעה לסעד הצהרתי, שתכליתה לעקוף את סמכותה של הערכאה המוסמכת לדון בעניין. וראו גם דברי כב' הנשיא זילר ז"ל בעניין קהתי לעיל:

'הכרעות הוועדה [לרישום ראשון], עליה יש ערעור, הן 'הכרעות חפצא' והן משתרעות כלפי עולם ומלואו. לא כן הכרעת בית המשפט בהליך זה שבמקרה הטוב ביותר תחייב את הצדדים להליך זה, ואוסף ואומר משלי שאינני בטוח אם הן תחייבנה רישום ראשון באזור בו מצויה 'קרקע המריבה', אפילו ביחסים שבין הצדדים...

...שהפורום הנאות לדיון במחלוקת שבין הצדדים איננו בית-משפט זה. לא רק שהכרעתו לא תפתור כלל, או לא תפתור באופן מלא את מחלוקת הבעלויות שמדובר בה, אלא שהתוואי המתוכנן על-ידי המחוקק המקומי ישובש ללא צורך. המחוקק המקומי קבע פורום האמון על פתרון סכסוכים מסוג זה, הבקי בחלכות עשייה והתנהגות הסובב את העשייה במקרקעין באזור בו מצויה קרקע המריבה, היודע את השפה, היכול לצאת לשטח, הקרוב פיזית לעדים פוטנציאליים, והבקי בהלכי הרוח השוררים באותו אזור. אם אין סיבה אחרת ראוי שפורום זה יכריע בענייני מקרקעין באזור, הכל כפי שהמחוקק המקומי קבע. לא בכדי מקפיד חדין על כך שענייני מקרקעין ישמעו על-ידי פורום שיש לו 'זיקה טריטוריאלית' למקרקעין שבמחלוקת. סמכות זו ניתנת בדרך כלל לפורום המצוי במדינה בה מצויים המקרקעין, ובתוך המדינה לבית המשפט בעל הסמכות 'הגיאוגרפית' למקרקעין שבחלוקה. אם אין סיבה אחרת, ראוי שהפורום שנקבע על-ידי המחוקק המקומי יכריע בכגון דא" (עמ' 8-9 להחלטה, תוך ציטוט פסיקה קודמת, ת.א 1188/97, שלא פורסמה).

52. כן ראו דברי חברתי, השופטת זינגר, בעניין אח ראש הנ"ל, לפיהם:

'לבית משפט זה, אין סמכות להורות על רישום זכויות במקרקעין הנדונים ועל כך לא חולקת התובעת. עת חוקם גוף מעין-שיפוטי, שהוסמך לכך, עת מערכת הדינים אינה זו הישראלית, לאותו הגוף הידע הייחודי הנדרש ואף החל הליך בפניו, עובר להגשת התביעה דן – המסקנה המתבקשת היא כי אפילו היינו סוברים שאין בעיית סמכות, מכל מקום, אין להמשיך בדיון כאן, בין מאחר ולא מדובר בפורום הטבעי למחלוקת ובין מחמת הליך אחר תלוי ועומד" (שם, בפסקה 31 לפסק-הדין).

53. במקרה הנוכחי התביעה היא – במובהק ובבירור – תביעה במקרקעין, ואין היא תביעה חוזית, כפי שניסה התובע לטעון. כל מהותו של ההליך הנוכחי היא קניינית. כתב התביעה הוגדר על ידי התובע עצמו כ"סוג התביעה ונושאה: 141 – מקרקעין, 151 – פסק-דין הצהרתי". הגדרה זו נכללה הן בכתב התביעה המקורי הן בכתב התביעה המתוקן, הגם שכתב התביעה המתוקן הוגש לאחר שהפרקליטות כבר העלתה את טענת חוסר הסמכות העניינית. כתב התביעה (הן המקורי הן המתוקן) כולל סעדים מבוקשים נגד רשויות המדינה, לרבות סעד מבוקש מפורש של אי-קידום הליך רישום ראשון במקרקעין. קשה לחשוב על כתב תביעה שהוא מובהק יותר בניסיונו לעקוף את סמכויותיה של הוועדה לרישום ראשון. ברור שמדובר בכתב תביעה שהוא קנייני ולא חוזי.



## בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 56150-05-22 פלוני נ' פלוני ואח'

תיק תיצוני:

54. אמנם, בקדם המשפט שהתקיים ביום 21.1.2024 הודיע התובע, לאחר שמיעת הערות בית המשפט, שהוא מבקש למחוק את הסעדים המבוקשים נגד רשויות המדינה, אולם גם בשלב זה לא ביקש למחוק את רשויות המדינה – ובהם קמ"ט רישום מקרקעין – כנתבעים בהליך, מתוך שביקש לחייבם בתוצאותיו, תוך ניסיון מובהק לעקיפת סמכותה הייחודית של הוועדה לרישום ראשון. רק במסגרת השלמת הטיעון שהגיש, ראה התובע לבקש למחוק את רשויות המדינה כצד להליך, וגם אז הותיר את התביעה כל כולה, מבחינת תוכנה ומהותה, כתביעה בעניין זכויות קניין במקרקעין. ראו פתח כתב התביעה המתוקן, בו כתב התביעה מוגדר, כאמור, כ"סוג התביעה ונושאה: 141 – מקרקעין, 151 – פסק-דין הצהרתי". כן ראו סעיף 1 לכתב התביעה המתוקן בו נטען כי "התובע, שהנו **הבעלים הבלעדי** והחוקי בזכויות בחלקה...", סעיף 8 לכתב התביעה המתוקן, בו נטען כי "במעשיהם החמורים כמתואר לעיל ניסו ומנסים נתבעים 1-2 לנשל את התובע שלא כדין מזכויותיו בחלקה שהנה רכושו וקניינו"; ועוד (ההדגשות הוספו). הנה כי כן, עסקינן בתביעה קניינית מובהקת גם לאחר התיקונים הקוסמטיים שביקש התובע להכניס בה, ואין ממש בטיעוני התובע לפיהם מדובר בביכול בתביעה חוזית.

55. התובע הוסיף וטען כי במקרה הנוכחי לא קיימת כלל סמכות ייחודית לוועדה לרישום ראשון. זאת, מן הטעם שעדיין לא החלו ההליכים בפניה. דין הטענה להידחות. אמנם, סעיף 6(ו) לחוק הרישום קובע כי "**הוועדה הבקשה לדיון בפני וועדת רישום**, תהא לוועדת רישום סמכות ייחודית לדון בכל עניין הנוגע למקרקעין שרישומם התבקש..." (ההדגשה הוספה). אולם, הסיבה לכך שבענייננו לא הובאה הבקשה לדיון בפני הוועדה, היא ההליך הנוכחי בו נקט התובע עצמו: התובע הוא שביקש במסגרת ההליך הנוכחי כי יינתן סעד האוסר על נקיטה בהליך של רישום ראשון, והוא שהגיש בקשות חוזרות ונשנות לסעד זמני שימנע את הליכי הרישום הראשון. בעטיו של ההליך הנוכחי והבקשות הנ"ל, הקפאה המדינה את הטיפול בבקשה שהגישה נתבעת 2 עוד ביום 13.5.2022, לפני כשנתיים ולפני שנפתח ההליך הנוכחי, לקבלת רישיון והיתר עסקה לרכישה הנטענת (ראו פסקה 6 לכתב ההגנה מטעם נתבעים 3-5; להקפאת פעילות נתבעים 3-5 בעקבות ההליך הנוכחי, ראו דברי נציג הפרקליטות עמ' 7 שו" 3 לפרוטוקול; לכך שבקשה להיתר עסקה היא השלב המקדים באיו"ש להגשת בקשה לרישום ראשון, ראו בג"ץ 6247/17 אבו רג'ב נ' חברת אלעאידון, בפסקה 10 לפסק-הדין (12.3.2018)). התובע אינו יכול לטעון שהעניין עדיין לא הגיעה לפתחה של הוועדה לרישום ראשון, בשעה שהוא עצמו גרס לכך וביקש זאת בבקשות שהגיש בהליך הנוכחי, בקשות שהוגשו כחלק ממהותו הקניינית הברורה של ההליך.

56. לכך יש להוסיף כי ממילא משעה שהסעד המבוקש בענייננו הוא סעד הצהרתי, לבית המשפט נתון שיקול דעת שלא להידרש למבוקש בהינתן שיש ערכאה מוסמכת שיכולה להידרש לעניין. וראו ההחלטות שהובאו לעיל בעניין קהתי ובעניין אח ראש.

### התוצאה

57. לפיכך, בהתאם לבקשת נתבעים 2-5, התובענה מסולקת בזאת על הסף.

58. חרף סילוק התובענה על הסף, לא ראיתי לעשות צו להוצאות. זאת, מן הטעם שהתובענה הסתיימה לפני שנשמעה פרשת ההוכחות ומבלי שנדרשתי לגוף המחלוקת שבין הצדדים.

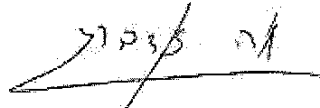


# בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 56150-05-22 פלוני נ' פלוני ואח'

תיק חיצוני:

ניתן היום, ט' אייר תשפ"ד, 17 מאי 2024, בהעדר הצדדים.



חיה זנדברג, שופטת