



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 19-09-43643 זבן ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז ואח'

בפני כבוד השופט רמי אמיר

התובעים

1. סוהד זבן
2. סעיד זבן
- ע"י ב"כ עו"ד אלי מור

נגד

הנתבעים

1. רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז
ע"י ב"כ עו"ד שרון לייב פלג מפמ"מ (א)
2. מונא זבן
3. בהאא זבן
4. גדי זבן
5. עודאי זבן
ע"י ב"כ עו"ד עלא תלאווי
6. מועצה מקומית כפר-ברא
ע"י ב"כ עו"ד אלון עדיני

החלטה

1. בתביעה זו שלפניי עותרים התובעים למתן פסק דין הצהרתי כי יש להם זכויות בר רשות במקרקעין מסוימים בכפר ברא עליהם בנו בניין, וכי יש להם זכויות קנייניות או אחרות בבניין, ולחלופין כי הם ברי רשות מכללא במקרקעין. עוד ביקשו להורות לנתבעת 1 לבצע הליכי הסדרה מולם לצורך הקצאה מסודרת של המקרקעין.
2. כבר בישיבה ראשונה העליתי את שאלת הסמכות העניינית, והצעתי לצדדים מדוע אין מדובר בתביעה הנתונה לסמכותו של בית המשפט המחוזי אלא לסמכות של בית משפט השלום.
3. הדיון ומתן ההחלטה בעניין נדחו בהסכמה לנוכח הליך גישור שהתקיים, ואולם זה בא אל קיצו, ויש להחליט בעניין הסמכות.
4. במסגרת הדיון הראשון הצהיר ב"כ התובעים, כי טענת מרשיו היא לזכויות בר רשות, בין שמדובר בזכויות בלתי הדירות ובין שמדובר בזכויות ניתנות לביטול, הא ותו לא. באשר לשווי הכספי השיב ב"כ התובעים כי לא נערך לעניין וכי יבדוק את הדברים. ואולם לא הובאו בפניי כל הודעה או בקשה לתיקון התביעה בעניין זה.
4. בדיון היום הודיעו ב"כ הצדדים כי אינם חולקים על היעדר סמכות.
- בצד זאת טען ב"כ התובעים, כי ראוי לראות תחילה את הגנת הנתבעים 2-5 שטרם הוגשה כדי להחליט בשאלת הסמכות. ואילו ב"כ הנתבעת 1 טענה כי ראוי שהתובעים יעריכו את תביעתם מבחינה כספית וישלמו אגרה בהתאם, ורק אז ראוי יהיה להחליט בדבר הסמכות.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 43643-09-19 זבן ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז ואח'

5. עניין הסמכות העניינית הוא עניין קוגנטי ויש להחליט בו ולנמק את ההחלטה – אף כשהצדדים מסכימים לסמכות או להיעדרה, ואף כשהסכמתם היא לעמדת בית המשפט.
6. אקדים בשאלת המועד לבירור שאלת הסמכות, והדרוש לשם כך. הסמכות העניינית נקבעת לפי התביעה ולא לפי ההגנה, ולכן אין להמתין להגנת הנתבעים 5-2, כפי שהציע ב"כ התובעים. ומצד שני, הסמכות העניינית אינה נקבעת לפי האגרה המשולמת ורק לאחר ששולמה. הסמכות העניינית נקבעת לפי התביעה. לכן אין מקום להמתין לעדכון אגרה לאחר שהתובעים יכמתו את שווי תביעתם, כפי שסבורה ב"כ הנתבעת 1. למען הסר ספק, אף אני סברתי כי התובעים היו צריכים לאמוד את שווי הכספי של תביעתם. אך משלא עשו כן, יש להחליט בעניין על יסוד מה שנמצא בפני בית המשפט, ובהתאם לקריטריונים שנקבעו בהלכה הפסוקה. ומכל מקום, לא האגרה היא שקובעת לעניין הסמכות, ולא הטלתה היא תנאי להחלטה בעניין הסמכות. יש, אפוא, להחליט כעת בדבר הסמכות העניינית.
7. כלל היסוד במשפטנו עליו עומדת הסמכות העניינית של בתי המשפט הוא מבחן הסעד. הסעד המתבקש בתביעה הוא זה המשליך על קביעת הסמכות העניינית. סעיף 51(א) לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], התשמ"ד-1984 ("החוק") מסדיר את סמכותו הספציפית של בית משפט השלום, תוך הבחנה בין שני סוגי תובענות: תביעות הנוגעות למקרקעין (ס"ק 3), ותביעות אזרחיות שאינן נוגעות למקרקעין (ס"ק 2). וסעיף 40(1) לחוק מסדיר את סמכות בית המשפט המחוזי, וקובע הסדר שיורי לפיו יוסמך בית המשפט המחוזי לדון בכל תביעה שאינה בסמכות בית משפט השלום. מדובר אפוא בהסדר "שיורי כפול": תביעות במקרקעין לעומת תביעות שאינן כאלו; וסמכות ספציפית של בית משפט שלום לעומת סמכות שיורית של בית משפט מחוזי. והכול לפי מבחן הסעד.
- כפועל יוצא מכך, מתודת הבדיקה הנדרשת היא כדלקמן: תחילה יש לשאול כיצד לסווג את התביעה, כתביעה שבמקרקעין או כתביעה שאינה במקרקעין. ולאחר שסיווגו אותה לאחד מהתחומים, יש לעבור ולבדוק את ההסדר שבאותו תחום, ולראות כלום נתונה התביעה לפי הסעד המבוקש בה לסמכות בית משפט השלום או לסמכות השיורית של בית המשפט המחוזי.
8. המבחן לסיווג של תביעה כתביעה שבמקרקעין לצורך הסמכות העניינית נקבע בהלכה הפסוקה כתביעת זכות לפי חוק המקרקעין; וראו למשל: רע"א 5071/03 הוד נ' גבע (16.11.03). אך זאת לראות, כי מדובר בזכות אותה מבקש התובע לקבל, ולא בזכות המקימה את עילתו. לשון אחר, עדיין מדובר במבחן הסעד המבוקש ולא במבחן העילה.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 19-09-43643 זבן ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז ואח'

- 1 כך למשל, תובע שהתקשר בחוזה מכר מקרקעין עם הנתבע, כאשר התובע הוא הקונה
2 והנתבע הוא המוכר, וכעת מבקש אותו תובע לאכוף את חוזה המכר – הרי שהזכות שבידיו
3 בשלב זה היא זכות חוזית, ולא זכות לפי חוק המקרקעין; ואולם הסעד אותו הוא מבקש
4 לקבל הוא את זכות הבעלות, קרי זכות לפי חוק המקרקעין. אשר על כן, תביעה כזו הינה
5 תביעה במקרקעין לצורך קביעת הסמכות העניינית.
- 6 אמת, הפסיקה סייגה זאת במעט, כך שגם אם לשון הסעד המבוקש הינה לשון של זכות
7 במקרקעין, אך תוכן הנטען בתביעה עצמה מצביע כי הזכות לה יכול התובע להיות זכאי
8 אינה זכות במקרקעין – לא נראה בכך תביעה במקרקעין. לעניין זה ראו: רע"א 4890/15
9 **אלוש נ' עיריית טבריה** (31.12.15); רע"א 1924/16 **אבו גאנם נ' נכסי רמלה 3 בע"מ**
10 (20.4.16).
- 11 ואולם עדיין, מה שקובע הוא הסעד המבוקש בתביעה, בהסתייגות מסוימת של הסעד
12 שאותו ניתן לבקש לפי הנטען בתביעה עצמה.
- 13
- 14 9. ומהכלל אל הפרט. מהי התביעה שבענייננו, וכיצד יש לסווגה לפי הסעדים המבוקשים בה?
15 ב"כ התובעים לא התייחס בתביעה לשאלת הסמכות העניינית, ואולם נראה היה שהוא
16 מכוון לסיווג התביעה כתביעה שבמקרקעין. ולא היא.
- 17 התובעים ביקשו, כאמור, להצהיר על היותם בעלי זכויות בר רשות במקרקעין ובבניין.
18 אמת, התובעים ביקשו גם להצהיר כי יש להם גם זכויות קנייניות בבניין. ואולם אין
19 בתביעה כל טענה שמבססת "זכות קניינית" כלשהי, ולו לכאורה. כמו כן, אין במשפטנו גם
20 כל הכרה בקניין עצמאי בבנוי, בנפרד מהקרקע עליו הוא בנוי.
- 21 דא עקא, שזכות בר רשות איננה זכות לפי חוק המקרקעין. לכן אין גם לסווג תביעה לזכות
22 כזו כתביעה במקרקעין. לעניין זה ראו את פסק דין הוד הנזכר לעיל.
- 23
- 24 10. משהגענו למסקנה כי אין מדובר בתביעה שבמקרקעין, יש לבחון את שאלת הסמכות לפי
25 סיווג שיורי זה של תביעה שאינה במקרקעין. והמבחן הוא, כאמור בסעיף 51(א)(2) לחוק,
26 לפי סכום התביעה או לפי שווי הכספי של הנושא.
- 27 בענייננו אין מדובר בתביעה כספית, ולכן לא סכום התביעה הוא שקובע, אלא השווי.
28 מהו, אפוא, שווי הכספי של נושא התביעה?
- 29 התובעים לא נתנו הערכה ברורה ומפורשת לעניין זה. ב"כ התובעים אישר בפניי בדיון
30 הראשון שהוא לא נערך להשיב לעניין זה; אך לא הוגשו לאחר מכן כל הודעה מבהירה או
31 כל בקשה לתיקון.
- 32 לפיכך, כל שיש לנו הוא מה שנאמר בתביעה, אף שלא כאמירה מפורשת לעניין הסמכות.
33 והנה, בסעיפים 26.7 ו-27.2 לתביעה נאמר, כי עלות בניית הבניין הייתה "מיליוני ₪".
34 ואולם לא ניתן כל פירוט לעניין זה, למרות שהדבר מצוי בראש וראשונה בידעת התובעים,
35 שבנו את הבניין, כך לטענתם. זאת ועוד, הביטוי "מיליונים" סובל גם 2 מיליון כשם שהוא
36 סובל 6 מיליון ויותר.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 43643-09-19 זבן ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז ואח'

- 1 יתרה מכך. מתוך עיון בתביעה נלמד, כי חמש מתוך שש קומות הבניין נמסרו לבני משפחתם
2 של התובעים, הלוא הם הנתבעים 5-2. והתובעים אינם טוענים ואינם תובעים את זכויות
3 הנתבעים 5-2. לשון אחר, מדובר בתביעה לזכויות שאינן עולות על שישית משווי הבניין
4 כולו.
5 מכל מקום, הנטל בעניין פירוט השווי הוא על התובע. כך נפסק לאחרונה ברע"א 6500/19
6 **גבריאלי נ' אשד** (7.5.20). יתרה מכך, בעניין **גבריאלי** האמור נקבעה למעשה חזקה שלילית,
7 שכאשר אין אינדיקציה בתביעה לשווי העולה על 2.5 מיליון ₪ – נראה זאת כתביעה
8 ששוויה אינו עובר את תקרת סמכותו של בית משפט השלום. כך בסעיף 39 לפסק הדין
9 בעניין **גבריאלי**.
10 אשר על כן, שוויו של נושא התביעה בענייננו אינו עולה על סך של 2.5 מיליון ₪, ולכל הפחות
11 יש לומר שהתובעים לא הראו שהוא עולה על כך. כלומר, התביעה נתונה לפי שוויה
12 לסמכותו העניינית של בית משפט השלום.
13
14 11. לאור כל האמור לעיל, בהיעדר סמכות עניינית בבית משפט זה, ובהיותה של התביעה נתונה
15 לסמכות עניינית של בית משפט השלום – **אני מורה מכוח סעיף 79 לחוק על העברת הדין**
16 **בתובענה לבית משפט השלום בפתח-תקווה**, שהוא בית משפט השלום במחוז מרכז הקרוב
17 למקום המקרקעין ואשר בו גם התבררה תביעת פינוי בין חלק מהצדדים בהתייחס לאותם
18 מקרקעין.
19
20 12. המזכירות תעביר את תיק הנייר לבית משפט השלום בפתח-תקווה, ושם יובא התיק לפניי
21 כב' סגה"נ לשם קביעת המותב שידון בתיק.
22
23 13. כיוון ששאלת הסמכות העניינית עלתה מיוזמתי, לא יהיה צו להוצאות.
24
25 ניתנה היום, כ"ט חשוון תשפ"ב, 04 נובמבר 2021, בהעדר הצדדים.
26

רמי אמיר, שופט