



בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

16 באפריל 2020
כ"ב בניסן תש"ף

ת"א 58310-09-17 מדינת ישראל
ואח' נ' יצחקי מחסנים בע"מ ואח'

בקשה מס' 26

לפני כבוד סגנית הנשיא צילה צפת

התובעת/הנתבעת שכנגד מדינת ישראל

ע"י ב"כ עו"ד עמי עבר הדני

המשיבה בבקשה

נ ג ד

1. יצחקי מחסנים בע"מ

הנתבעים/ התובעים

שכנגד

המבקשים בבקשה

ע"י ב"כ עו"ד גיורא ארדינסט, עו"ד רענן קליר ועו"ד טל פורר התובעת שכנגד

2. קבוצת יעקב יצחקי השקעות בע"מ (נמחקה)

3. בנק הפועלים בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד אורי גאון ועו"ד ברוריה שריר הראל

החלטה

בקשה לדחייה על הסף של התביעה לפינוי ולסילוק יד מחמת העדר סמכות עניינית.

התובענה

1. ביום 26.9.17 הגישה התובעת (המשיבה בבקשה דנא) (להלן: **המדינה**) תובענה נגד הנתבעות 1-2 (המבקשות בבקשה דנא) (להלן: **יצחקי**), ונגד הנתבעת 3 (להלן: **בנק הפועלים**). התביעה הוגדרה במהותה: "**מתן חשבונות, כספית, הצהרתית, וסילוק יד**". בהחלטה מיום 27.9.19 נמחקה הנתבעת 2 מכתב התביעה בהסכמה.

2. בתמצית, עניינה של התביעה בטענה, כי יצחקי כרתה עם המדינה חוזים המאפשרים לה זכות להחזיק ולעשות שימוש ללא תמורה במתחמים המכונים "דן דיזיין" ו"שופרסל" ברח' הלח"י בבני-ברק אשר בבעלות המדינה. יצחקי מאידך התחייבה להקים על חשבונה מבני אחסנה ומבנים ומחסנים הדרושים לרכבת לצורך הובלה, אחסון ממגורות ושירותים נלווים וכן מרכז מסחרי כמקובל בקניון אילון הסמוך. בנוסף התחייבה יצחקי שלא להחכיר ולא להעביר את זכויותיה לצד ג'; לאפשר עיון במסמכיה לשם אכיפת חיוביה הכספיים, ולשלם את חיוביה הכספיים במועד.

3. המדינה טוענת כי יצחקי הפרו את ההסכמים: לא אפשרו עיון במסמכים בהתאם לחוזה; לא פינו את מתחם דן דיזיין כמוסכם ביום 19.2.2009 ולא פינו את מתחם שופרסל ביום 27.12.06; דמי



בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

16 באפריל 2020
כ"ב בניסן תש"ף

ת"א 58310-09-17 מדינת ישראל
ואח' נ' יצחקי מחסנים בע"מ ואח'

חכירה שנתיים הועמדו על סך של \$400,000 ובנוסף סך של 17% על כל דולר ככל שההכנסה תעלה על 2.35 מיליון דולר משני המתחמים – הסכום הנוסף לא שולם זה 20 שנה; יצחקי חרגה בשטחי הבנייה מהמוסכם ובגין חריגה זו זכאית המדינה לדמי חכירה מעבר למוסכם; נתבעת 1 יצחקי מחסנים, החכירה והעבירה זכויות לנתבעת 2 יצחקי השקעות, שהיא צד ג' בניגוד למוסכם.

4. המדינה פותחת את התביעה בסעדים המבוקשים כדלהלן:

[...] לזמן את הנתבעות 1-2, לחייבן לסלק ידן מן המקרקעין נושא התביעה – המכונים גם דן דיזיין סנטר ושופרסל סנטר ברח' הלח"י אשר בבני ברק, למלא אחר הצווים המבוקשים, למסור חשבונות בתצהיר ולחייבן בתשלום מלוא הסכומים המגיעים לתובעת, בתוספת הפרשי ריבית והצמדה כמפורט להלן; כל זאת, בין מכוח דיני החוזים], בין מכוח דיני עשיית עושר ולא במשפט, בין מכוח דיני הנזיקין, בין מכוח דיני הנאמנות, בין מכוח דיני הקניין. עוד מתבקש בית המשפט הנכבד לזמן את הנתבעת 3, וליתן צו המורה למחוק כל רישום במרשם המקרקעין שנעשה על יד[י]ה, מטעמה, לזכותה או לטובתה, בגין המקרקעין נושא תביעה זו [...] (ההדגשה במקור).

5. בכתב ההגנה הכחישה יצחקי את זכותה של המדינה לסעדים הנ"ל ואף הגישה תביעה שכנגד שהוגדרה הצהרתית וכספית, בגדרה מבוקש להצהיר כי ליצחקי עומדת הזכות לחדש את תקופת החכירה עד לשנת 2022. הסעד הכספי הועמד על סך של 538,738,939.73 ₪, פיצוי בגין השבחת שמורת הרכבת; נזקים שנגרמו עקב עיכובים שגרמה המדינה; נזקים בגין מניעת בניית קניונים.

הבקשה ונימוקה

6. בבקשה שלפניי, מבוקש לדחות על הסף את התביעה לפינוי ולסילוק יד בשל היעדר סמכות עניינית לדון בסעד זה לפי תקנה 101(א)(2) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד - 1984 (להלן: **תקנות סדר הדין האזרחי**).

7. לטענת יצחקי, לבית משפט שלום נתונה סמכות עניינית ייחודית לדון בתביעה לסילוק יד לפי סעיף 51(א)(3) לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], התשמ"ד-1984 (להלן: **חוק בתי המשפט**). הנתבעת מבססת נימוקה על הלכת **עקריש**, לפיה היה על התובעת לפצל את סעדיה בין התביעה הכספית לבין התביעה לסעד של פינוי וסילוק יד (ע"א 29/58 לוי נ' עקריש, פ"ד יב (2) 1457 (1958)).



בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

16 באפריל 2020
כ"ב בניסן תש"ף

ת"א 58310-09-17 מדינת ישראל
ואח' נ' יצחקי מחסנים בע"מ ואח'

תגובת המדינה לבקשה

8. המדינה מבקשת לדחות את הבקשה משני טעמים: ראשית, יצחקי התעלמה מכך שהתביעה כוללת שני סעדים במקרקעין (ולא רק אחד); הסעד האחד הוא מחיקת הערת אזהרה והסעד השני הוא פינוי וסילוק יד. לשיטתה, העתירה למחיקת הערת אזהרה היא העיקר, משכך, ובהתאם להלכת "הטפל הולך אחרי העיקר" (ע"א 145/58 קלקודה נ' "אגד" (א.ש.ד.) אגודה שיתופית לתחבורה בע"מ, פ"ד י"ג 260 (1959)), הסמכות נקבעת בהתאם לסעד העיקרי אשר מצוי בסמכות בית המשפט המחוזי. שנית, התביעה במהותה עוסקת באכיפת הסכם במקרקעין המצוי בסמכות ביהמ"ש המחוזי, ללא קשר לעובדה שנתבע אגב אכיפת ההסכם גם סעד לפינוי וסילוק יד.

9. לחלופי חלופין, אם יקבע בית המשפט כי יש לקבל את הבקשה, ביקשה המדינה להתיר לה לתקן את כתב התביעה כך שיכלול סעד הצהרתי הקובע כי ליצחקי אין כל זכות בנכס.

10. מעבר לכך, המדינה טוענת כי בהתאם להלכה הפסוקה אין לדחות על הסף תביעה מחמת היעדר עילה אם קיימת אפשרות שהתובע יצליח בתביעתו.

תגובת המבקשת לתגובת המשיבה

11. לטענת יצחקי, הסעד למחיקת הערת אזהרה אינה הסעד העיקרי. נטען כי על פי ההלכה הפסוקה חלה בענייננו הלכת פיצול הסעדים ולא הלכת הטפל הולך אחר העיקר. יתר על כן, לדידה, אין ממש בטענה כי לבית המשפט המחוזי סמכות בלעדית לעניין מחיקת הערת אזהרה.

12. אשר לטענת המדינה, כי מדובר בתביעה לאכיפת חוזה נטען, כי היא עומדת בסתירה לטענותיה בדבר פקיעת החוזים. עוד הוסיפה יצחקי, כי אם אכן מדובר בתביעה לאכיפת חוזה, דינה להידחות על הסף שהרי התיישנה.

13. לעניין הבקשה החלופית של המדינה לתקן את התביעה באופן שתתווסף לה עתירה לסעד הצהרתי, נטען, כי היא עומדת בסתירה להלכה הפסוקה, לפיה אין מעניקים סעד הצהרתי במקום בו ניתן לבקש סעד ממשי. מה גם, שבקשה זו מהווה ניסיון "מלאכותי" להעניק לבית המשפט המחוזי את הסמכות לדון בתביעה לסילוק יד, אף שעל פי הדין גם אם מדובר בסעד הצהרתי הסמכות נשארת בידי בית משפט שלום.

דיון והכרעה

14. לאחר עיון בכתבי הטענות, הגעתי לכלל מסקנה כי דין הבקשה להתקבל במובן זה שבהעדר סמכות עניינית יש לדחות על הסף את התביעה לפינוי וסילוק יד. מנגד נמצא להתיר את התיקון המבוקש



בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

16 באפריל 2020
כ"ב בניסן תש"ף

ת"א 58310-09-17 מדינת ישראל
ואח' נ' יצחקי מחסנים בע"מ ואח'

אשר מהווה ממילא תמונת ראי לטענת יצחקי בסעיף 138 לכתב ההגנה ולסעד ההצהרתי המבוקש בתביעתו הנגדית, כפי שיפורט להלן:

15. המבחן לקביעת הסמכות הוא מבחן הסעד, אותו מבקש התובע בכתב הטענות שהגיש עם פתיחת ההליך (ע"א 22/77 **טובי נ' רפאלי**, פ"ד לא(3) 561 (1977)). כאמור, במקרה דנן, נתבקשו מספר סעדים בכתב התביעה (ראה סעיף 126 לכתב התביעה); סעד של פינוי וסילוק יד, סעד של מתן חשבוניות, סעד כספי וסעד של מחיקת רישום במקרקעין.

16. אין ספק שהסעד הכספי כשלעצמו (₪ 175,000,000) מצוי בתחום סמכותו של בית משפט מחוזי (סעיף 40(1) לחוק בתי במשפט). לעומת זאת, הסעד לפינוי ולסילוק יד מצוי בתחום סמכותו של בית משפט שלום (סעיף 51(א)(3) לחוק בתי המשפט).

17. ככלל, בהתאם להלכת עקריש, שלא השתנתה עד היום, בתביעות כגון דא, עת סעד אחד עניינו בשימוש וחזקה במקרקעין ואילו הסעד האחר הוא כספי "**אין לתובע אלא לפצל את תביעתו והגיש מקצתה בבית משפט אחד ומקצתה בבית משפט אחר**". הלכה זו המכונה 'הלכת פיצול סעדים', עומדת על מכונה למרות הביקורת שהושמעה ולמרות שהרקע לשני ההליכים עשוי לנבוע מאותה מסכת עובדתית (ע"א 3749/12 **בר-עוז נ. סטר**, פ"ד סו(1) 678 (2013); ע"א 5639/13 **סגל נ' ורמז** (14.8.2014)).

18. לעיתים בית המשפט התגבר על הצורך בפיצול הדיון וניהול מספר הליכים שונים באמצעות כלל הטפל הולך אחר העיקר, על פיו בית המשפט המוסמך לדון בסעד העיקרי ידון גם בסעד הטפל (ע"א 145/58 הנ"ל, שם; רע"א 4890/15 **אלוש נ' עירית טבריה** (31.12.2015)). ואולם דומה, כי הלכת הטפל הולך אחר העיקר אינה ישימה בענייננו, שכן היא חלה על סעדים במקרקעין בלבד (ע"א 8130/01 **מחאג'נה נ' אגרביה** (4.5.2003); ע"א 3347/16 **פלוני נ' פלוני** (20.2.2018)). לעניין זה אין לקבל את טענת המדינה כי סילוק יד מהווה סעד טפל לסעד נוסף שביקשה, והוא בקשה למחיקת הערת אזהרה. אין ספק כי צו לסילוק יד רחב יותר ממחיקת הערת אזהרה, מכאן שסילוק יד הוא העיקר מבין שני סעדים אלו, מה גם כי סעד זה, של מחיקת הערת אזהרה, מופנה בעיקרו נגד הנתבעת 3 הרי היא בנק הפועלים. לפיכך, בנסיבות שלפנינו, אין מנוס מפיצול התביעה כך שכלל שהמדינה חפצה בסעד של סילוק יד עליה להגיש תביעה בעניין זה לבית משפט שלום.

19. כפי שציינתי לעיל, נמצא להיעתר לבקשה החלופית של המדינה להוסיף סעד הצהרתי "**אשר יקבע כי בהתאם לחוזי מכר המקרקעין אין לנתבעת כל זכות במקרקעין נוכח ההפרות החמורות והיסודיות של החוזה ובוודאי נוכח פקיעת החוזה בתום התקופה הנקובה בו ונוכח העובדה כי החוזה מעולם לא הוארך כדיון**". ראשית הדיון בסוגיה זו כרוך 'הא בהא תליא' בדיון בתביעה הכספית, שלא ניתן לדון בה מבלי להידרש לזכויות יצחקי במקרקעין, מה גם שהסעד ההצהרתי שתיקונו מבוקש, אינו אלא הרחבה של הסעד בעניין מחיקת הערת אזהרה. שנית, יצחקי טוען בסעיף 133 לכתב הגנתו כי "היא בעלת זכות החכירה לדורות במקרקעין עד לשנת 2022 ולאחר



בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

16 באפריל 2020
כ"ב בניסן תש"ף

ת"א 58310-09-17 מדינת ישראל
ואח' נ' יצחקי מחסנים בע"מ ואח'

מכן עומדת לה הזכות כי חוזי החכירה יוארכו בתנאים המקובלים", מכאן שממילא נושא זה יידון. שלישית, בתביעתו הנגדית עותר יצחקי לסעד הצהרתי שהוא תמונת ראי לסעד ההצהרתי שהמדינה מבקשת את תיקונו. התוצאה היא שהסעד ההצהרתי המבוקש ממילא ידון במסגרת הדיון בתביעה ובתביעה שכנגד ואין בו כדי והוסיף או "להלביש" את הסעד של סילוק יד, בכסות סעד אשר בסמכות בית המשפט המחוזי, מעבר לדלת שפתחו הצדדים בעצמם.

בהקשר לתיקון המבוקש יצוין, כי יצחקי לא התנגדה לפרוצדורת הבקשה החלופית לתיקון והוספת סעד הצהרתי (במסגרת התשובה לבקשה לסילוק על הסף), אלא למהות התיקון.

20. לאור כל האמור, מתקבלת בקשת יצחקי במובן זה שהתביעה לסילוק יד נדחית מחוסר סמכות עניינית.

מתקבלת הבקשה החלופית של המדינה באופן שתתווסף לתביעה בקשה לסעד הצהרתי כדלקמן: **"אשר יקבע כי בהתאם לחוזי מכר המקרקעין אין לנתבעת כל זכות במקרקעין נוכח ההפרות החמורות והיסודיות של החוזה ובוודאי נוכח פקיעת החוזה בתום התקופה הנקובה בו ונוכח העובדה כי החוזה מעולם לא הוארך כדין".**

תביעה מתוקנת תוגש תוך 30 יום מהיום (ימי "מצב חירום מיוחד" לא יימנו).

נקבע קדם משפט ליום 26.11.20 שעה 9:00.

עניין ההוצאות יישקל במסגרת ההליך העיקרי.

ניתנה היום, כ"ב בניסן תש"ף (16 באפריל 2020), בהעדר הצדדים.

צילה צפת, שופטת, סגנית הנשיא