



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 19-04-32357 פרנזי ואח' נ' צרפתי צבי ושות חברה לבנין וקבלנות בע"מ ואח'

1

מספר בקשה: 17

לפני כבוד השופטת רחל ערקובי

מבקשים
 1. עמי פרנזי
 2. הדר ארבי
 ע"י ב"כ עו"ד קולודני
 נגד

משיבים
 1. צרפתי צבי ושות חברה לבנין וקבלנות בע"מ
 ע"י ב"כ עו"ד שריקי
 2. ראובן מרכוס
 3. מלכה מרכוס
 משיבים 2-3 ע"י ב"כ עו"ד דותן

2

החלטה

3

4

5

לפני בקשת התובעים להעברת הדיון בתביעה לבית משפט השלום בשל חוסר סמכות עניינית.

6

7

רקע:

8

- 9 1. ביום 15.04.2019 הגישו המבקשים כתב תביעה במסגרתו עתרו כי בית-המשפט יורה שחנייה
 10 מסי' 22 בבניין ברחוב סטימצקי 10 בתל אביב הידוע כחלקה 70 בגוש 6886 (להלן: "החנייה");
 11 "הבניין", בהתאמה), כפי שמסומנת בהיתר הבניה וכפי שרכשו על פי הסכם עם המשיבה 1
 12 מיום 23.02.2016 שייכת למבקשים, וכן למתן צו כנגד המשיבה 1 המורה לה להימנע
 13 מלהשלים את רישום הבית המשותף שלא בהתאם לאמור לעניין חניה מסי' 22.
 14
- 15 2. בסעיף 26 לכתב התביעה אף נטען כי לבית המשפט המחוזי הסמכות המקומית והעניינית לדון
 16 בתביעה זו "שכן מדובר בבעלות במקרקעין בתל אביב".
 17
- 18 3. ביום 28.11.2019 הגישו המבקשים בקשה למתן צו מניעה, בגינה התקיימו שני דיונים בטרם
 19 הכרעתי בה ביום 16.12.2019.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 19-04-32357 פרנזי ואח' נ' צרפתי צבי ושות חברה לבנין וקבלנות בע"מ ואח'

- 1
2 4. ביום 30.12.2019 התקיים דיון נוסף בנוכחות הצדדים, בסופו קבעתי מועדים להגשת תצהירי
3 עדות ראשית וכן קבעתי מועד לדיון הוכחות.
4
5 5. ביום 09.01.2020 הגישו המבקשים הודעה על החלפת ייצוג ובמסגרתו את הבקשה דן
6 להעברת הדיון לבית המשפט השלום בשל חוסר סמכות עניינית.
7
8 6. הנתבעת 1 הגישה תגובתה, שלטעמיה הצטרפו לאחר מכן הנתבעים 2-3, והמבקשים השיבו
9 לתגובה.
10
11 7. בהתאם להחלטתי מיום 05.02.2020 במסגרתה התבקשו המבקשים להבהיר את טענת היעדר
12 הסמכות העניינית אל מול הסעד המבוקש בכתב התביעה וכן מדוע לא יעתרו למחיקת
13 התובענה והגשתה לבימ"ש המוסמך, הגישו המבקשים ביום 18.02.2020 הודעה לפיה הם
14 עומדים על בקשתם מהטעמים המפורטים בה, מכאן החלטתי.
15
16 טענות הצדדים:
17
18 טענות המבקשים:
19
20 8. לטענת המבקשים, בשגגה סברו כי מדובר בתביעה במקרקעין ועם החלפת ייצוגם הבחינו באי
21 כוחם החדשים כי מדובר בתביעה לחזקה ושימוש והצהרה בדבר זכויות חוזיות ששווין מצוי
22 בגדר סמכותו של בימ"ש שלום. לעניין מועד הגשת הבקשה טוענות המבקשים כי ההליך מצוי
23 בשלב דיוני מוקדם וטרם הוגשו תצהירים וכי לא טענות טענת Void כלפי קביעות בימ"ש
24 מחוזי.
25
26 9. לטענתם, בימ"ש מחוזי נעדר סמכות עניינית לדון בתביעה שכן עניינה הוא לחזקה ושימוש
27 והצהרה בדבר זכויות חוזיות שטרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין, ואשר לפי ההלכה
28 הסמכות העניינית לדון בה היא בהתאם לשווי הזכויות, שבענייננו מצוי בתחום סמכותו של
29 בימ"ש שלום.
30
31 10. בהתאם להחלטתי מיום 05.02.2020, הבהירו התובעים כי ניסוחו של סעיף 24 לכתב התביעה
32 אינו מפורט דיו וכי המבקשים עתרו להצהרה על זכות חוזית אובליגטורית בחניה מסי 22,



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 32357-04-19 פרנזי ואח' נ' צרפתי צבי ושות חברה לבנין וקבלנות בע"מ ואח'

- 1 כדי שבמועד רישום הבית המשותף הרישום יתבצע בהתאם, וכי זהו הסעד המיטבי בהתאם
2 למבחן הסעד.
3
- 4 טענות המשיבים:
5
- 6 11. המשיבה 1 מתנגדת להעברת הדיון לבימ"ש השלום מטעמים רבים, הן כאלו הנוגעים
7 להתנהלות התובעים והן טעמים לגופה של הבקשה:
8
- 9 11.1. התובעים עושים שימוש לרעה בהליכים ומבקשים כעת, באיחור ובשלב מאוחר של
10 הדיון לאחר שהתקיימו דיונים בבקשה לצו מניעה זמני שכללו חקירות וסיכומים בעל
11 פה ולאחר שהתקיים דיון קדם משפט וניתנו צווים להגשת ראיות ותעודות עובד
12 ציבור.
13
- 14 11.2. הבקשה מוגשת בחוסר תום לב, לאחר שהמבקשים עצמם בהגישם את התביעה לבית
15 משפט מחוזי הודו כי הסמכות העניינית מוקנית לבימ"ש זה, ולאחר שנדחתה
16 בבקשתם לצו מניעה, בבחינת "משנה מקום משנה מזל".
17
- 18 11.3. התובעים מנועים מלטעון לחוסר סמכות עניינית היות ואישרו את סמכותו העניינית
19 של בימ"ש זה, בעל פה ובכתב, במסגרת ההליך דן ובמסגרת ת"א 2012-10-19 בבית
20 משפט השלום בתל אביב בתביעה שהגישו הנתבעים 2-3 לסילוק ידם של המבקשים
21 מחניה מס' 22. גם בימ"ש השלום בהחלטתו בבקשה לצו מניעה שהוגשה בתיק הנ"ל
22 הסתמך על טענות הצדדים – לרבות התובעים – לעניין חלוקת הסמכויות בין בתי
23 המשפט.
24
- 25 11.4. טענתם של התובעים אינה נכונה שכן ביהמ"ש המחוזי הוא בעל הסמכות העניינית
26 לדון בתביעה בה מדובר במקרקעין מוסדרים שהזכויות בהם רשומות על שם
27 המשיבה 1 ואף רשומה הערת אזהרה לטובת התובעים.
28
- 29 על פי מבחן הסעד, שהוא הקובע לעניין הסמכות העניינית, מדובר בסעד של הצהרה
30 על בעלות במקרקעין. מבחן הסעד הוא מבחן הצופה פני עתיד ויש לבחון במסגרתו
31 את המשמעות האופרטיבית של מתן הסעד המבוקש בתובענה – רישום בעלותם של
32 התובעים בחניה מס' 22.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 19-04-32357 פרנזי ואח' נ' צרפתי צבי ושות חברה לבנין וקבלנות בע"מ ואח'

- 1 את טענתם מבססים המשיבים על שורה ארוכה של פסקי דין, לרבות רע"א 1924/16
2 עבדאללה אבו ג'אנם נ' נכסי רמלה 3 בע"מ [פורסם בנבו, 20/04/16].
3
4 12. כאמור, המשיבים 2-3 הודיעו כי הם מתנגדים לבקשה ומצטרפים לתגובתה של המשיבה 1.
5
6 **דיון והכרעה**
- 7 13. סעיף 140(1) לחוק בתי המשפט קובע כי לבית המשפט המחוזי נתונה הסמכות השיורית והוא
8 מוסמך לדון בין היתר בכל עניין אזרחי או פלילי שאיננו בסמכותו של בית משפט שלום.
9
10 14. בהמשך, סעיף 51(א)(2) ו-3 לחוק בתי המשפט קובע כדלקמן:
11 51. (א) בית משפט שלום ידון באלה:
12
13 (2) תביעות אזרחיות – למעט תביעות הנוגעות למקרקעין – כשסכום התביעה
14 או שווי הנושא אינו עולה על 2,500,000 שקלים חדשים ביום הגשת התובענה,
15 והוא אף אם עלה הסכום או השווי לאחר מכן מחמת שערור, הצמדה, ריבית,
16 הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין;
17 (3) תביעות בדבר חזקה או שימוש במקרקעין או בדבר חלוקתם או חלוקת
18 השימוש בהם, לרבות תביעות הכרוכות בהן שענינן חזקה או שימוש במיטלטלין,
19 יהיה שוויו של נושא התביעה אשר יהיה; אך בית משפט שלום לא ידון בתביעות
20 בדבר חכירה לדורות ובתביעות אחרות הנוגעות למקרקעין;
21
- 22 15. בבואו של בית המשפט לקבוע האם הסמכות העניינית נתונה בידי ואם לאו, בפרט בתביעות
23 הנוגעות לעניינים שבמקרקעין, עליו להחיל את מבחן הסעד כפי שהתבקש בכתב התביעה
24 (ע"א 27/77 טובי נ' רפאל, פ"ד לא(3) 561; ע"א 510/82 חסן נ' פלדמן, פ"ד לו(3) 1; ע"א
25 4796/95 אלעזר נ' אלעזר, פ"ד נא(2) 669, 679), למעט באשר לעניינים מוגדרים לגביהם
26 נקבע בחוק הסדר שונה. ראו לעניין זה גם ע"א 2846/03 אלדרמן נ' ארליך, פ"ד נט(3) 529
27 (2004), שם נקבע כדלקמן:
28
29 "מבחן הסעד הינו מבחן פשוט יחסית. על-פיו נדרשים אנו לבחון את כתב-הטענות
30 שהגיש התובע (או המבקש) עם פתיחתו של ההליך. הא ותו לא. על-פי הסעד הנקוב שם
31 נדע אם ההליך הוגש לבית-המשפט המוסמך, או שמא הייתה חובה להגישו לבית-
32 משפט אחר. אין צורך כלל להידרש לטענותיו של הנתבע (או של המשיב) בכתב-הטענות



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 19-04-32357 פרנזי ואח' נ' צרפתי צבי ושות חברה לבנין וקבלנות בע"מ ואח'

- 1 שהגיש הוא בתגובה. במילים אחרות, קביעת הסמכות נעשית על-פי האמור בכתב-
 2 התביעה, ואין בטענותיו של הנתבע כדי לשנות במקרה רגיל".
- 3
- 4 16. ההבחנה בין זכות קניינית לזכות אובליגטורית לצורך קביעת הסמכות העניינית נדונה במספר
 5 פסקי דין. נקבע שיש לבצע בחינה לכאורית של מהות הזכויות הנדונות ועל יסוד זאת לקבוע
 6 אם התביעה נוגעת למקרקעין, שאזי מקומה בבית משפט מחוזי – יהא שוויה אשר יהא, או
 7 שהיא נוגעת לזכויות חוזיות שאז בית המשפט המוסמך הוא לפי שווי הזכות.
- 8
- 9 17. כדי לקבוע אם מדובר בזכות קניינית או חוזית או כדי להכריע או מדובר בהתחייבות להעביר
 10 זכות קניינית או בהתחייבות להעביר זכות חוזית, יש לבחון, ברמה הלכאורית, את הנסיבות
 11 הספציפיות העולות מכתב התביעה ומיתר המסמכים המצויים בפני בית משפט בשלב זה של
 12 ההליך. כדברי כבי' השופט הנדל בפרשת אלוש (רע"א 4890/15 אלוש נ' עיריית טבריה [פורסם
 13 במאגרים, 31.12.2015]):
- 14
- 15 "נפסק כי נשוא העסקה במקרקעין ייקבע על פי כוונת הצדדים ביחס להתחייבות כפי
 16 שעולה מהחוזה. יש לבחון את החוזה בין הצדדים, ומתוכו להכריע האם בכוונתם היה
 17 ליצור התחייבות להעברת זכות קניינית עתידית, אף אם אינה עומדת למוכר במועד
 18 ההתחייבות, או שמא ההתחייבות היא להעברת זכות חוזית גרידא..."
- 19
- 20 18. דברים דומים נאמרו על ידי כבי' השופט דנציגר בעניין אבו ג'אנס (רע"א 1924/16 עבדאללה
 21 אבו ג'אנס נ' נכסי רמלה 3 בע"מ [פורסם במאגרים, 20.04.2016]):
- 22
- 23 "נדרש לבחון אפוא, במבט צופה פני עתיד, מה תהא המשמעות האופרטיבית של מתן
 24 הסעד המבוקש בתביעה? – אם המשמעות תהא אכיפת זכות קניינית, כדוגמת הוראה על
 25 רישום בעלות, חכירה או חלוקה בפנקסי המקרקעין, אז הסמכות העניינית תיקבע לפי
 26 סעיף 51(א)(3) לחוק; אם המשמעות תהא העברת זכויות חוזיות בלבד, ללא כל הוראה
 27 "קניינית" אופרטיבית, למשל כאשר לא ניתן לרשום את הזכויות, אזי הסמכות העניינית
 28 תיקבע בהתאם לשווי הסעד".
- 29
- 30 19. מכאן, שכדי לקבוע אם נתונה בידי הסמכות לסעד המבוקש, יש לבחון את הנסיבות
 31 הספציפיות ואת כוונת הצדדים, כפי שהיא עולה לכאורה בשלב זה של ההליך.
 32



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 19-04-32357 פרנזי ואח' נ' צרפתי צבי ושות חברה לבנין וקבלנות בע"מ ואח'

20. אציין לענייננו כי מדובר במקרקעין מוסדרים להם מספר גוש חלקה והמשיבה 1 היא הבעלים הרשום וכיום מבקשת לרשום את הבניין כבית משותף, כאשר על פי דברי ב"כ המשיבה 1 בדיון מיום 30.12.2019 תיק הבית המשותף הוגש לרישום.
21. התובעים מנסים ללמוד מחוסר הבהירות בניסוח הסעד שהתבקש על ידם בכתב התביעה כאילו הוא מתייחס לשימוש וחזקה ולזכות חוזית דווקא. אמנם, הניסוח שנבחר אינו מדויק, אך אין לקבל את הפרשנות שנתנים לה התובעים כעת. ראשית, בתחילת המשפט התובעים מבקשים לקבוע כי חניה מס' 22 שייכת להם ודינה להירשם על שםם (ראו עמ' 3 לפרוטוקול דיון מיום 11.12.2019). שנית, ואף שאין ספק שמדובר בחוסר דיוק, כפי שצוין, ברור, הן מהאמור בכתב התביעה והן לאור המצב העובדתי לפיו בניית הבניין הסתיימה, התובעים קיבלו חזקה בדירתם וכעת מבקשת המשיבה 1 לרשום את הבניין כבית משותף, כי כוונת התובעים היא לרישום הזכויות בחניה מס' 22 במרשם המקרקעין על שםם.
22. מהמסמכים שלפני, לרבות כתבי הטענות ונספחיהם, עדות התובע וטיעוני באי כח הצדדים, סוגיית רישום חניה מס' 22 במסגרת צו הבית המשותף עלתה בכל אחד מהדיונים שהתקיימו בתיק. סבורני כי הדבר מעיד על חשיבותו של רישום הבית המשותף לעניין הסעד המבוקש, ומשכך על הסעד האופרטיבי אותו מבקשים התובעים להשיג בתביעתם, והוא שחניה מס' 22 תירשם על שם התובעים במסגרת רישום הבית המשותף.
23. ב"כ התובעים הקודם ציין במסגרת הדיון מיום 11.12.2019 כי "החניה והדירות לא נרשמו בטאבו ולפיכך מבחינה משפטית אנו מצויים תחת ההגדרה של התחייבות לביצוע עסקה לפי ס' 9 לחוק המקרקעים (הטעות במקור- ר' ע'), במקרה של עסקאות נוגדות, זכותו של בעל העסקה הקודם זוכה. לפיכך דין החניה מספר 22 להירשם על שם המבקשים. מבחינת מאזן הנוחות, אם צו המניעה ידחה והבית המשותף ירשם בצורה שגויה, כך שתניה 23 תהיה על שםם של המבקשים..." (עמ' 3, בשל שיבוש בפרוטוקול לא צוינו שורות).
- ועוד:
- עמ' 4 לפרוטוקול: "לכן מבחינת עמדת המבקשים מבוקש כי הבית המשותף ירשם כפי שהוא רשום היום בעירייה..."



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 19-04-32357 פרנזי ואח' נ' צרפתי צבי ושות חברה לבנין וקבלנות בע"מ ואח'

- 1 עמ' 9 לפרוטוקול: "בהינתן שהמשיבים יצהירו לפר' שהם מבקשים לבצע את הרישום (של
2 הבית המשותף – ר' ע') מבלי שהדבר יהווה אישור, שלא יפגע בזכויות המבקשים..."
3
- 4 עמוד 12 לפרוטוקול: "אם יתבצע רישום לפי הצו של היום, מרשי יקבלו חניה אחת ולא
5 שתיים".
- 6
- 7 24. גם מעדות התובע בעצמו ביום 02.12.2019 ניתן ללמוד על הסעד המבוקש:
8
- 9 - עמ' 3, שי 7-8: "...אני חתום על חניה אחרת, לא חשבתי שירשמו בטאבו חניה שאיני
10 חתום עליה."
11
- 12 - עמ' 3, שי 11-15: "...שהקבלן ענה להם במכתב שהוא יודע שהחניה שלהם, והוא פועל
13 לרישום בטאבו על שמם... ואז פניתי לעו"ד ידיד גורן שמטפלת ברישום לטאבו... ראיתי
14 שיש משהו מכוון ורוצים לעשות לי תרגיל ולרשום על שמי חניה שלא חתמתי עליה..."
15
- 16 - עמ' 3, שי 22-24: "אנחנו הגשנו תביעה לבית המשפט... לא תיארתי לעצמי שיכולים
17 לרשום בטאבו חניה אקראית בבניין שאיני חתום עליה, וירשמו אותה בטאבו..."
18
- 19 - עמ' 3, שי 27-29: "ש. טענת כעת שביקשת מעו"ד שלך כבר בשלב הגשת התביעה שיגיש
20 בקשה לצו מניעה שתסכל את הרישום בטאבו.
21 ת. נכון."
22
- 23 25. סבורני שמתשתית עובדתית לכאורית זו עולה שכוונת הצדדים להסכם בין התובעים למשיבה
24 1 הייתה להתחייב להעביר לתובעים זכות קניינית ולא רק זכות אובליגטורית כמשמעות סיווג
25 זה לצרכי הסמכות העניינית. מדובר בהסכם בין רוכשי דירה לקבלן ואף אם הדירה טרם
26 נרשמה על שם התובעים בפנקסי רישום המקרקעין, כוונת הצדדים להסכם הייתה להקנות
27 לתובעים זכות קניינית בדירה שרכשו, על הצמודותיה וביניהן החניה.
28 גם על פי נספחי ההסכם ונספחי כתב התביעה עולה כי מדובר ברכישת זכות קניינית (ראה
29 סעיף א'2 למפרט חוק המכר; ראה סעיף 8 לחוות הדעת מטעם התובעים, נספח 4 לכתב
30 התביעה).
31



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 19-04-32357 פרנזי ואח' נ' צרפתי צבי ושות חברה לבנין וקבלנות בע"מ ואח'

- 1 בנסיבות אלו, רואים את הזכויות שרכשו התובעים כזכויות "הנוגעות למקרקעין" כמשמען
 2 בסעיף 7 לחוק המקרקעין. זכויות שכאלו הן זכויות קנייניות והצהרה לגבי זכויות אלו היא
 3 הצהרה ביחד לזכויות קנייניות.
 4
 5 26. מה שהתובעים מבקשים בכתב התביעה הוא ליתן הצהרה המתייחסת לבעלותם בדירה
 6 ולקבוע כי בעלותם תירשם כשחניה מס' 22 צמודה לדירתם ולא החניה האחרת. הצהרה זו
 7 מתייחסת לזכויות במקרקעין ומקומה בבית משפט מחוזי. כלומר, תוצאת הסעד המבוקש על
 8 ידי התובעים, ככל ויינתן, היא שבמסגרת התחייבותה של המשיבה 1 לרישום זכויות הדיירים
 9 בבניין בבית משותף, ירשמו התובעים כבעלים של הדירה לרבות חניה מס' 22. משמע, סעד
 10 שגורר עמו הוראה קניינית אופרטיבית שירשמו זכויות הבעלות בחניה מס' 22 על שם
 11 התובעים.
 12

סוף דבר:

- 13
 14
 15 27. לאור האמור לעיל, אני דוחה את הבקשה וקובעת כי הסמכות העניינית לדון בתובענה מוקנית
 16 לבית המשפט המחוזי.
 17
 18 28. בשלב זה אינני עושה צו להוצאות ואלה יישקלו בסוף החליך.
 19

20
 21 ניתנה היום, ל' שבט תש"פ, 25 פברואר 2020, בהעדר הצדדים.
 22

23
 24 רחל ערקובי, שופטת