



ת"פ 39108/05/22 - מלון עדן טבריה בע"מ, ארי קרן קוז'ור נגד ציפורי אירוח ואירועים בע"מ

בית משפט השלום בכפר סבא

תפ"מ 39108-05-22 מלון עדן טבריה בע"מ ואח' נ' ציפורי אירוח ואירועים בע"מ
תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט שרון דניאלי
תובעים 1. מלון עדן טבריה בע"מ
2. ארי קרן קוז'ור
נגד
נתבעת ציפורי אירוח ואירועים בע"מ

החלטה

1. מונחת לפניי בקשה להעברת הדיון בתביעה "מחמת חוסר סמכות מקומית".
השאלה שמעוררת בקשה זו היא האם תביעה לפינוי מושכר, כהגדרתה בתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 (להלן - התקנות) היא "תובענה במקרקעין" כמובנו של ביטוי זה בתקנה 7(א) לתקנות.
אסקור בקצרה את הרקע להגשת הבקשה וכן את טענות הצדדים.

הרקע להגשת הבקשה וטענות הצדדים

2. ביום 18.5.22 הגישו התובעים תביעה לפינוי מושכר של המקרקעין הידועים כמלון עדן בטבריה, ונמצאים ברחוב אוהל יעקב 4 בטבריה.
הנתבעת היא חברה פרטית אשר חתמה על הסכם שכירות עם התובעים, והיא מפעילה במקרקעין את מלון ציפורי בכנרת.
בסעיף 4 לכתב התביעה נטען כי לבית משפט השלום בכפר סבא הסמכות המקומית והעניינית לדון בתביעה לנוכח מהות התביעה ולנוכח מקום מושבה של הנתבעת, המצוי בקיבוץ חפץ חיים במחוז מרכז.
3. דיון בתביעה נקבע ליום 11.7.22, וביום 5.7.22 הגישה הנתבעת את הבקשה שלפניי, בה טענה כי יש להעביר את הדיון ב"תביעה שעניינה פינוי מקרקעין", לבית משפט השלום בטבריה או לאחד מבתי משפט השלום במחוז צפון.
הבקשה שהוגשה הייתה בקשה קצרה, והנתבעת הפנתה בה אך להוראת תקנה 7(א) לתקנות הקובעת כי תובענה במקרקעין תוגש לבית המשפט שבמחוז שיפוטו מצויים המקרקעין.
ביום 5.7.22 הוריתי לתובעים להגיב לבקשה, וביום 7.7.22 נמסרה תגובתם.

עמוד 1



4. בתגובתם טענו התובעים כי מדובר בנסיון של המבקשת לדחות את ההכרעה בתביעה, ולגרור את הצדדים, לרבות המבקשת ובאי כוחה המצויים במחוז מרכז, לבתי המשפט בצפון.

התובעים טענו בתמצית כך:

א. מקום מושבה של הנתבעת הוא במחוז מרכז, ועל כן לבית משפט השלום בכפר סבא יש סמכות מקומית לדון בתביעה;

ב. התובענה היא אינה תובענה במקרקעין אלא תובענה רגילה אשר הסעד המבוקש בה הוא פינוי מושכר, ולמעשה מדובר בתביעה על חזקה במקרקעין ולא במקרקעין, ובהקשר זה מבחין סעיף 51(א)(3) לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], התשמ"ד-1984 (להלן - חוק בתי המשפט), בין סמכותו העניינית של בית משפט השלום ובית המשפט המחוזי;

ג. בשורה ארוכה של פסקי דין נקבע כי המבחן על פיו נבחנת השאלה האם מדובר בתובענה במקרקעין הוא מבחן הסעד;

ד. הטענה בדבר היעדר סמכות מקומית לא נטענה בהזדמנות הראשונה;

ה. שיקולי נוחות, יעילות ותום לב מצדיקים את דחיית הבקשה.

מכאן אדון בטענות הצדדים.

דין והכרעה

5. תקנה 7(א) לתקנות קובעת כדלקמן:

"תובענה תוגש לבית המשפט המצוי במחוז שיפוט של מקום מגוריו או מקום עסקו של הנתבע או במקום המעשה או המחדל שבשלו תובעים ואם היתה התובענה במקרקעין תוגש לבית המשפט שבמחוז שיפוטו הם מצויים; אם קיים הסכם בין בעלי הדין על מקום השיפוט, תוגש התובענה לבית המשפט שעליו הוסכם".

כפי שצוין בדברי ההסבר להצעה לתיקון תקנות אלו:

"ברקע ההסדר בעניין הסמכות המקומית, שבמסגרתו צומצמו החלופות להגשת כתב תביעה, עמדו מספר רציונלים. הרציונל הראשון הוא הצורך ביעול ופישוט הכללים של סמכות מקומית, במטרה לייתר התדייניות מיותרות בין הצדדים בשאלת יישום הכללים כאמור".

עוד ראוי לציין כי בתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, בפרק ב' ("מקום השיפוט") כותרת תקנה 3 לתקנות אלו הייתה **"תובענה שאינה במקרקעין"**, ואילו בתקנה 3(א) ישנה התייחסות ל**"תובענה שאינה כולה במקרקעין"**, בה נקבעה הסמכות המקומית על פי חמש חלופות שונות.

ביטוי זה, **"תובענה שאינה כולה במקרקעין"** אינו קיים בתקנות החדשות.

6. האם תביעה לפינוי מושכר היא "תובענה במקרקעין" כהגדרת מושג זה בתקנה 7(א) לתקנות? תשובה לשאלה זו לא מצויה בתקנות ואף לא בחוק בתי המשפט. לעומת זאת, בסעיף 51(א)(3) לחוק בתי המשפט הוגדרה סמכותו העניינית של בית המשפט השלום בתביעות מסוג זה כך:

"תביעות בדבר חזקה או שימוש במקרקעין או בדבר חלוקתם או חלוקת השימוש בהם, לרבות



תביעות הכרוכות בהן שענין חזקה או שימוש במיטלטלין, יהיה שוויו של נושא התביעה אשר יהיה; אך בית משפט שלום לא ידון בתביעות בדבר חכירה לדורות ובתביעות אחרות הנוגעות למקרקעין."

7. התובעים הפנו בתגובתם לפסיקה ולספרות המצינים כי המבחן להכרעה בשאלה אם תביעה מסוימת היא "תובענה במקרקעין" הוא מבחן הסעד. כך, לשיטתם, כפי שהם מביאים מדבריו של פרופ' יששכר רזון צבי מספרו "ההליך האזרחי", הרי ש"אם התביעה עוסקת במקרקעין אך הסעד המבוקש בה הוא סעד כספי - כגון תביעה לדמי שימוש ראויים - אין מדובר בתביעה במקרקעין".

אלא שדברים אלו אינם תומכים בעמדת התובעים, שכן תביעה לפינוי מושכר היא תביעה שעניינה "חזקה או שימוש במקרקעין" גרידא, ולא ניתן לתבוע במסגרתה סעד כספי.

8. אין פסיקה מחייבת בסוגיה שלפניי. עם זאת, בע"א 3260/11 רחל ברכה משרד עורכי דין נ' אפריקה ישראל בע"מ (פורסם בנבו, 6.1.15), ציין בית המשפט העליון, כי לענין חוק ההתיישנות, תביעה למימוש זכות חפצית בקרקע, ולקבלת סעד הנוגע לקרקע מסוימת אשר בעקבותיו יחול שינוי במצב הזכויות בקרקע או בחזקה עליה, תיחשב כ"תובענה במקרקעין".

בהמשך לכך, כן קבעו בתי משפט השלום, בהחלטות שיפוטיות שונות, כי תביעה לפינוי מושכר היא אכן "תובענה במקרקעין" לענין שאלת הסמכות המקומית. לענין זה ר' תא"ח (שלום-חדרה) זיתוני נ' חז נכסים והשקעות בע"מ (פורסם בנבו, 17.12.15); תא"ח (שלום-נצרת) 42989-05-19 דרמה מוצרים ושירותים וטרינריים בע"מ נ' עמאד סואעד (פורסם בנבו, 8.9.19), ור' גם פסקי הדין המוזכרים בהם.

הטעם לכך, הוא כי תביעה לפינוי מושכר אכן עשויה להביא לשינוי בחזקה בנכס, ומאחר שזהו הענין היחיד שנדון בה, יש לראות בה באופן מובהק כ"תובענה במקרקעין".

9. יתרה מזאת, רוח התקנות החדשות, לרבות ההוראות הנוגעות לשאלת הסמכות המקומית, מנחה אותנו לקביעת כללים פשוטים וברורים גם בסוגיה זו, לשם יעול הדיון וצמצום מחלוקות והליכים מיותרים. לטעמי, פרשנות תכליתית ואף פשוטה של לשון התקנות החדשות, מצדיקה גם קביעת כלל ברור כי תביעה לפינוי מושכר תידון במחוז בו מצוי המושכר.

המציאות היומיומית בבתי המשפט מלמדת כי בעלי הדין ובאי כוחם מבינים כלל זה היטב, ורק לעיתים נדירות מוגשות תביעות לפינוי מושכר שלא במחוז בו מצוי המושכר.

על כן, אני סבור כי תביעה לפינוי מושכר היא אכן "תובענה במקרקעין" כאמור בתקנה 7(א) לתקנות.

10. התובעים גם טענו כי הנתבעת לא טענה בהזמנות הראשונה את הטענה בדבר היעדר סמכות מקומית, שכן לא העלתה אותה במסגרת בקשה להארכת מועד להגשת כתב הגנה. אני מקבל טענה זו. יש לראות בכתב ההגנה, ככלל, את המקום בו ראוי להעלות את הטענה הראשונה. מאחר שהבקשה כאן הוגשה בסמוך להגשת כתב ההגנה, לא ניתן לומר כי התובעים לא פעלו כנדרש בהיבט זה.

11. גם לא מצאתי כי העלאת הטענה, לנוכח קביעותי לעיל, נעשתה בחוסר תום לב, אם כי ראוי היה להגיש את הבקשה זמן רב יותר טרם הדיון שנקבע לדיון, לנוכח היערכות התובעים לדיון. לענין זה אתן דעתי בשאלת הוצאות הבקשה.

סיכומי של דבר



12. הבקשה מתקבלת. מכוח סמכותי לפי סעיף 79(א) לחוק בתי המשפט, אני מורה על העברת הדין לבתי משפט השלום במחוז צפון, ואודה למזכירות על העברת ההחלטה לעיונו של כבוד נשיא בתי המשפט במחוז צפון.

13. אף שהבקשה התקבלה, ולכאורה היה מקום לפסוק את הוצאותיה לטובת הנתבעת-המבקשת, הרי שכפי שציינתי לעיל, ראוי וניתן היה להגיש את הבקשה מוקדם יותר, בפרט לנוכח העובדה שהוגשה בקשה תמציתית ביותר, על כל המשתמע מכך.

בנסיבות אלו, כל צד יישא בהוצאותיו בגין הבקשה.

הדין הקבוע ליום 11.7.22 - מבוטל.

ניתנה היום, ח' תמוז תשפ"ב, 07 יולי 2022, בהעדר הצדדים.