



## בית משפט לענייני משפחה בנצרת

תמ"ש 21-05-34169 ש.ש. נ' ז.ש. ואח'

בפני: כב' השופט הבכיר, אסף זגורי

תובעת

ש.ש.

ע"י ב"כ עוה"ד זכי כמאל

נגד

נתבעים

1. ז.ש.

ע"י ב"כ עוה"ד רש

2. מדינת ישראל רשות מקרקעי ישראל

1

### החלטה

2

3

השאלה :

4

האם יש לסלק על הסף תביעה להצהרת בעלות ביחס לבית לאור טענות של מעשה בית דין, השתק שיפורטי, היעדר עילה, חוסר סמכות והתיישנות?

5

6

7

הבקשה:

8

9

1. בפני בקשה לסילוק התביעה על הסף אשר הוגשה ע"י התובעת 2 (להלן: "המדינה"), במסגרתה עותרת המדינה לדחות את התביעה כנגדה בין היתר, בשל חוסר סמכות עניינית, מעשה בית-דין והתיישנות.

10

11

12

13

2. יש לציין כי במסגרת כתב ההגנה שהוגש ע"י בנה של התובעת, הוא הנתבע מס' 1 (להלן: "הנתבע") אף הוא עתר לדחיית התביעה על הסף מטעמים דומים, הכל כפי שיפורט בהמשך.

14

15

16

17

3. התובעת מנגד, עותרת לדחיית הטענות המקדמיות על הסף ומבקשת יומה בבית המשפט.

18

19

רקע וטענות :

20

21

4. ההליך שלפני עניינו בתביעה שהגישה התובעת למתן סעד המצהיר עליה כבעלים של בית הבנוי על המקרקעין הידועים כגוש \*\*\* חלקות \*\*\* ב\*\*\* (להלן: "המקרקעין"), למען הסדר הטוב, יקרא הבית לגביו נטענות זכויות הבעלות להלן: "הבית").

22

23

24

25

5. התובעת היא אמו של הנתבע ואלמנתו של מר ע.ש. ז"ל אשר הלך לבית עולמו בשנת 1994 (להלן: "המנוח").

26

27



## בית משפט לענייני משפחה בנצרת

תמ"ש 21-05-34169 ש.ש. נ' ז.ש. ואח'

- 1 כפי שפורט ע"י הצדדים בכתבי הטענות, במרוצת שלושת העשורים האחרונים התנהלו  
2 מספר הליכים משפטיים בנוגע לזכויות במקרקעין ולמען הסדר הטוב ולצורך הבנת  
3 הרקע שקדם לתביעה זו אסקור בקצרה את השתלשלות העניינים עד כאן שאינה  
4 במחלוקת :  
5
- 6.1 בשנת 1992 הגישה המדינה כנגד המנוח תביעה בגין הסגת גבול במקרקעין  
7 ותשלום דמי שימוש ראויים במסגרת ת"א 2373/92. לימים הלך המנוח לעולמו  
8 והוגשה תביעה חדשה נגד יורשיו (ובכללם התובעת) בת"א 2894/95, במסגרתו  
9 ניתן פסק דין בהסכמה לפיו התביעה הכספית נגד היורשים תימחק ו**ייחתם חוזה**  
10 **חכירה עם הנתבע בלבד ביחס למקרקעין** (להלן: "**ההכרעה הראשונה**"). לפיכך,  
11 לאחר ששולמו כל התשלומים עבור המקרקעין נחתם ביום 16.12.99 חוזה  
12 לחכירת הזכויות במקרקעין **בין המדינה לבין הנתבע** (להלן: "**ההסכם**" ו/או  
13 "**הסכם החכירה**").  
14
- 6.2 בשנת 2012 הגישה התובעת יחד עם בן נוסף, ס. שמו תביעה לבית משפט זה כנגד  
15 הנתבע במסגרתה עתרו להצהיר על זכויותיו של ס. במחצית מהזכויות  
16 במקרקעין ובפרט בבית המשותף שנבנה בינתיים על אותם מקרקעין (תמ"ש  
17 12204-09-12) התיק אוחד עם תיק תמ"ש 23402-07-13 שעניינו בתביעה שהגישה  
18 התובעת כנגד הנתבע לביטול מתנה ביחס למגרש אחר). הצדדים הגיעו להסכם  
19 פשרה ביחס לסכסוך המשפחתי אשר קיבל תוקף של פסק דין ביום 11.11.14  
20 (להלן: "**פסק הדין**"), כאשר המדינה הודיעה כי היות ומדובר בסכסוך משפחתי  
21 אין לה בו כל עניין באופן שכל החלטה שתתקבל תכובד.  
22  
23
- 6.3 בשנת 2019 הגישה התובעת תביעה נוספת בבית משפט השלום בנצרת (ת"א  
24 2903-05-19) הדומה במהותה לתביעה זו, במסגרתה עתרה לבטל את הסכם  
25 החכירה ולהכיר בה כבעלים של הדירה בה היא מתגוררת במקרקעין וזאת **מכוח**  
26 **החזקה רבת שנים**, אולם תביעה זו נמחקה על הסף, בין היתר מטעמים של חוסר  
27 סמכות עניינית, מעשה בית דין ולאור קיומו של הסכם הפשרה מושא פסק הדין  
28 (לא הוגש ערעור על פסק הדין) (להלן: "**ההליך בבית משפט השלום**").  
29  
30
- 6.4 בשנת 2020 הוגשה עוד תביעה למתן צו מניעה כנגד הנתבע אשר נמחקה מחוסר  
31 סמכות עניינית והעדר התייצבות (ת"א 7024-08-20).  
32  
33
- 6.5 התובעת לא אמרה נואש והגישה במסגרת תמ"ש 23402-07-13, בקשה להבהרת  
34 האמור בפסק הדין ביחס לזכויותיה בבית המגורים. בהחלטה מנומקת מיום  
35



## בית משפט לענייני משפחה בנצרת

תמ"ש 34169-05-21 ש.ש. נ' ז.ש. ואח'

- 1 7.4.21 קבע בית משפט זה כי מי שזכאים להירשם כבעלי הזכויות במקרקעין הם  
2 הנתבע ואחיו ס.ש. וכי אין לתובעת זכויות במקרקעין.  
3 7. עתה הוגשה תביעה נוספת זו כנגד הנתבע וכנגד המדינה כנתבעת 2, כאשר התובעת עותרת  
4 להצהיר עליה כבעלת זכויות הקניין (בעלות) בבית.  
5  
6 8. הנתבע הגיש כתב הגנה מטעמו ואילו המדינה הגישה את הבקשה שבפניי וניתנה ארכה  
7 להגשת כתב הגנה עד למתן החלטה בבקשה זו.  
8  
9 9. ביום 4.10.21 התקיים דיון מקדמי לפניי במסגרתו טענו בהרחבה ב"כ הצדדים את  
10 טענותיהם. טענתו העיקרית של ב"כ התובעת היא כי לתובעת זכויות קניין (מסוג  
11 בעלות) בבית בו היא מתגוררת משנת 1957 וסוגיה זו לא הייתה מעולם חלק מן  
12 המחלוקות בין הצדדים וכך גם קבע בית משפט זה בהחלטתו מיום 7.4.21. עוד נטען כי  
13 פסק הדין משנת 1995 והסכם החכירה המדובר, במסגרתו הועברו המקרקעין לנתבע  
14 בחוזה חכירה, ניתן כאשר התובעת לא נכחה בבית המשפט, לדבריו יש בכך עיוות דין ואין  
15 כאן משום מעשה בית דין. כמו כן, השיב ב"כ התובעת המלומד כי אין במקרה זה כל  
16 התיישנות שכן התביעה הוגשה כשנודע לתובעת לראשונה על 'המחלוקת' או כאשר הגיעו  
17 שמועות לאזניה בשנה האחרונה שהנתבע טוען שאין לה כל זכויות קניין בדירה למעט  
18 זכות שימוש. כאשר היקשה בית המשפט על ב"כ התובעת בשאלה מה מקור זכות הבעלות  
19 של התובעת במקרקעין השיב כי יש לקבל "הצהרת בעלות מכוח חוקה ארוכת שנים  
20 בבית" ואין לפנות לסעיף 12 לחוק המקרקעין התשכ"ט 1969 (להלן: "חוק המקרקעין").  
21 עוד נטען כי לתובעת אין טענות לגבי כל המקרקעין אלא אך ורק לגבי הבית בו גרה. ב"כ  
22 התובעת המשיך וציין כי צורפה חוות דעת מומחה מטעמו אשר קבעה כי הדירה מצויה על  
23 שלוש חלקות בהן יש לרמ"י זכויות ולכן צורפה המדינה כצד להליך.  
24  
25 10. ב"כ הנתבע ביקש לדחות התביעה על הסף ולשים סוף פסוק לנסיונות של התובעת לפתוח  
26 מחדש ענייני הבעלות במקרקעין שהוכרעו זה מכבר. לדבריו, קיים מעשה בית דין בין  
27 הצדדים והזכויות רשומות מבחינה קניינית על שם הנתבע כבר מלפני 21 שנים, אם  
28 בהסכמה ואם לא. עוד נטען כי לא ניתן להפריד בין הקרקע לבין הבנוי והנטוע בה כעולה  
29 מהוראת סעיף 12 לחוק המקרקעין. כן נטען כי הנתבע מצהיר ומסכים להמשך מגוריה  
30 של התובעת בבית עד לסוף ימיה ועוד צוין כי חלק מהבית נבנה כחלק מהבניה החדשה  
31 (של דירות/חנויות ומחסנים). ב"כ הנתבע הוסיף וטען כי חוות דעת המומחה שגויה כיוון  
32 שמתייחסת לבעלות של צד ג' אחר ובנוסף טען כי אין לקבל טענות ביחס לחזקת השיתוף.  
33  
34 11. המדינה מצדה חזרה על טענותיה וטענה כי יש לסלק את התביעה על הסף ולא ניתן  
35 להפריד בין הבית לבין הקרקע ויש להתייחס לזכויות בקרקע בלבד אשר הוסדרו כבר



## בית משפט לענייני משפחה בנצרת

תמ"ש 21-05-34169 ש.ש. נ' ז.ש. ואח'

- 1 בשנת 1995 בפסק דין אשר ניתן בהסכמה והתובעת הייתה שם צד להליך, כך שאין ספק  
2 שהוסדרו הזכויות בנוגע לבית ואין מקום לדון בכך שוב. עוד צוין כי נחתם חוזה חכירה  
3 עם הנתבע והזכויות בקרקע רשומות על שם המדינה ואין לקבל טענות לגבי פסק הדין  
4 משנת 1995. כן נטען כי התקיימו הליכים קודמים בפני בית משפט זה ובפני בית המשפט  
5 השלום המהווים מעשה בית דין במסגרתם הועלו טענות לגבי הזכויות בבית וההליך  
6 נדחה בפסק דין שעליו לא הוגש ערעור. הצדדים הסכימו על אופן סיום הסכסוך ביניהם  
7 וניתן לכך תוקף של פס"ד דין ולתובעת הייתה הזדמנות להעלות את טענותיה ואין  
8 להידרש ולדון שוב בשאלת הזכויות במקרקעין אשר הוכרעה זה מכבר. כלומר נטען  
9 לחלות הכללים של השתק עילה והשתק פלוגתא כאשר נטען שהתובעת הייתה מחויבת  
10 להעלות כל טענותיה ביחס לאותה עילה בהליכים קודמים ומשלא עשתה כן היא חסומה  
11 לעשות כן כעת.
- 12 ככל והתובעת טוענת לבעלות על הקרקע, הרי טענות שכאלה מופנות כלפי המדינה שכן  
13 היא בעלת המקרקעין ולא הנתבע ויש לברר טענות אלו בביהמ"ש מחוזי שהוא המוסמך  
14 לבררן ולא בית משפט זה. זאת בייחוד לאור העובדה שאין בטענות לבעלות משום סכסוך  
15 משפחתי.
- 16 עוד נטען כי מדובר בתביעה שהתיישנה שכן המקרקעין נרשמו על שם המדינה משנת  
17 1993 מעבר לכך לאחר הליך הסדר ככל שהיו זכויות קודמות הן מבוטלות ואין הצדקה  
18 לתקן את המרשם 28 שנים לאחר ההסדר.
- 19 כן נטען כי לפי הדין רישום המדינה כבעלת המקרקעין לאחר הליך הסדר מהווה ראיה  
20 חותכת לזכויותיה במקרקעין. רישום זה מבטל זכות קודמת, טרם הליך ההסדר. לפי  
21 פקודת הסדר זכויות במקרקעין (נוסח חדש) תשכ"ט 1969 ורק במקרים חריגים יש לתקן  
22 רישום לאחר ההסדר וזאת כאשר הרישום הושג במרמה או זכות שלא נרשמה כשורה,  
23 ברם נטען כי התובעת לא הצביעה על עילה (בהתאם להוראות הפקודה) המצדיקה את  
24 שינוי המרשם ופתיחת הליכי ההסדר. כמו כן, לאחר שבוצעו הליכי הסדר אין מקום  
25 לטענת בעלות במקרקעין מכוח "התיישנות רוכשת".
- 26
- 27 עוד נטען כי יש לדחות את התביעה גם מטעמים של השתק שיפוטי, עת התובעת מעלה .12  
28 טענות הסותרות את טענותיה בהליכים קודמים. כך למשל טענה התובעת כי מתגוררת  
29 בבית על המקרקעין החל משנת 1957 והיא בעלת הזכויות בו ואילו בהליך אחר נטען כי  
30 המנוח הוריש את הזכויות במקרקעין לנתבע ולאח ש.ש. כמו כן בהליך קודם נטען כי בית  
31 המגורים בו התגוררו היא והמנוח נהרס לצורך הקמת בית משותף לכן לא ברורות  
32 טענותיה כאן.
- 33
- 34 בתגובה לכל אלה טענה התובעת כך: .13  
35



## בית משפט לענייני משפחה בנצרת

תמ"ש 34169-05-21 ש.ש. נ' ז.ש. ואח'

- 13.1. נטען כי ככל והייתה הסכמה מצד התובעת בת"א 2894/95, לחתום על הסכם  
כלשהו, הרי שהסכמתה ניתנה לאחר שסברה כי ההסכם מתייחס רק לבניין בו  
קיימות הדירות של ילדיה ולא לדירתה שלה אשר נבנתה לפני הבניין המשותף  
שנבנה לילדיה.
- 13.2. עוד נטען כי מדובר בשני בניינים שונים כאשר ההליכים הקודמים עסקו בבניין  
בו מתגוררים הילדים ולא בבית בו היא מתגוררת. לטענת התובעת היא סברה  
בתום לב כי כל ההליכים מתייחסים לבניין הממוקם סמוך לביתה ומעולם לא  
הסכימה לוותר על הזכויות בדירה בה היא מתגוררת, לכן משהפלוגתא בדבר  
זכויות התובעת בדירה לא נדונה הרי שאין משום מעשה בי דין.
- 13.3. התובעת ירשה את הזכויות בדירה מכוח ירושת המנוח או לפחות את מחציתן  
ומעולם לא וויתרה על כך ואף אם נחתם הסכם חכירה הרי שאין בעובדה זו כדי  
לאיין את זכויות התובעת בדירתה, שמעולם לא הייתה חלק מן המחלוקת.
- 13.4. נטען כי הטענות בנוגע למקרקעין נובעות במקור מהסכסוך המשפחתי, לכן  
הסמכות הינה לבית משפט זה.
- 13.5. אין ממש בנטען לגבי טענת ההתיישנות. עילתה של התובעת נולדה משניתנה  
החלטת בית המשפט ביום 7.4.21 אז נודע לה על גזלת זכויותיה. מעבר לכך,  
נטען כי ממילא לא חלה התיישנות לאור השימוש העקבי והרציף שעושה  
התובעת במקרקעין החל משנת 1957 והמדינה ידעה והסכימה לכך. למען  
הזהירות נטען כי ככל ויקבע כי התובעת ידעה על הליכי ההסדר ונטילת הזכויות  
הרי שמניין ימי ההתיישנות עצר, עקב שלל ההליכים שהתנהלו בין הצדדים.
- 13.6. עוד טוענת התובעת כי רישום המקרקעין נעשה ברמייה ובחוסר תום לב.
- 13.7. באשר לטענה כי נחתם חוזה חכירה עם הנתבע בהסכמת התובעת הרי שמדובר  
בטענה עובדתית הדורשת בירור לגופו של עניין. התובעת מפנה להחלטת בית  
המשפט מיום 7.4.21, לפיה הדירה (בה מתגוררת התובעת משנת 1957) לא  
הייתה חלק מההליכים שנתקיימו בין הצדדים, אלא רק הבניין המשותף שנבנה  
מאוחר יותר. התובעת הגישה חוות דעת מומחה מטעמה, ממנה עולה כי הדירה  
אינה ממוקמת בבניין אשר עמד במרכז הדיונים הקודמים ואין להורות על  
סילוק על הסף מה גם שאין זהות בין הפלוגתאות.



## בית משפט לענייני משפחה בנצרת

תמ"ש 21-05-34169 ש.ש. נ' ז.ש. ואח'

1 13.8. עוד השיבה התובעת כי ככל ויש לה זכויות בדירה ולא במקרקעין, הרי שלרישום  
2 אין תוקף שעה שהבניין אינו רשום במרשם כלשהו. למען הזהירות נטען כי ככל  
3 והבקשה תתקבל יש לאפשר לתובעת לתקן את כתב התביעה ולהוסיף סעד אשר  
4 יורה על ביטול ההסכם שנחתם בת.א. 2894/95.

### דיון והכרעה

8  
9 14. לאחר שקילת הטענות המקדמיות והמענים להן מצד התובעת, הגעתי לכלל דעה כי דין  
10 התביעה להיות מסולקת על הסף וכי יש לקבל הטענות המקדמיות של הנתבעים במלואן  
11 וזאת מכמה טעמים אשר יפורטו להלן:

### לא ניתן להפריד לצרכי תביעת בעלות במקרקעין בין בית לבין מקרקעין:

12  
13  
14  
15 15. יש לפתוח ולומר כי הניסיון להפריד בין הבית בו גרה התובעת לבין המקרקעין עליהם  
16 בנוי הבית לא יכול לצלוח. סעיף 1 לחוק המקרקעין מגדיר:

17  
18 *"מקרקעין - "קרקע, כל הבנוי והנטוע עליה וכל דבר אחר המחובר אליה*  
19 *חיבור של קבע, זולת מחוברים הניתנים להפרדה";*

20  
21 סעיף 12 המגדיר את הבעלות במקרקעין קובע אף הוא:

22  
23 *"הבעלות בקרקע חלה גם על הבנוי והנטוע עליה ועל כל דבר אחר המחובר*  
24 *אליה חיבור של קבע, זולת מחוברים הניתנים להפרדה, ואין נפקא מינה*  
25 *אם המחוברים נבנו, ניטעו או חוברו בידי בעל המקרקעין או בידי אדם*  
26 *אחר."*

27  
28 16. לפיכך כבר כעת עולה קושי ממשי בפני התובעת לברר התביעה ביחס לדירתה/לבית כאילו  
29 מדובר היה בימתקן נתיקי' מהמקרקעין בעוד שלא היא. מדובר במבנה הבנוי על הקרקע  
30 ולכן מהווה חלק מהמקרקעין (ואף חלק ממבנה נוסף). אם טוענת ומעוניינת התובעת  
31 בבעלות ביחס לבית/דירה היא צריכה לעתור ולהוכיח זכאות לבעלות במקרקעין בהם  
32 בנוי הבית. אין תביעה לבעלות ביחס לקירות בית קרקע והגג בנפרד מהקרקע.

33  
34 מחיקה בשל היעדר עילת תביעה :  
35



## בית משפט לענייני משפחה בנצרת

תמ"ש 21-05-34169 ש.ש. נ' ז.ש. ואח'

17. כאשר תרים בכתב התביעה אחר עילת התביעה, כלומר המקור המשפטי שמכוחו יכולה התובעת להיות מוצהרת כבעלת זכות קניין במקרקעין מוצאים כי הטיעון היחידי שלה נובע מהחזקת רבת שנים במקרקעין ללא מחאה של הבעלים או צד ג' כלשהו. כותב ב"כ התובעת בסעיף 6 ו-7 לכתב התביעה כי מדובר בקרקע מסוג מירי ובכאלה, כאשר אדם מחזיק בהם מעל 10 שנים רצופות ללא מחאה הוא הופך להיות הבעלים של הקרקע מכוח "התיישנות". בסעיפים 3,4,5 לכתב התביעה מסביר התובעת כי היא גרה בבית שבמקרקעין מאז 1957 ללא מחאה של מן דהוא. כלומר עילת התביעה של התובעת היא בעלות מכוח החזקה וטענת התיישנות (אי מחאה במשך 10 שנים ביחס לאותה החזקה מצד הבעלים).
18. ב"כ התובעת מפנה בכתב התביעה למספר פסקי דין הדנים "בהתיישנות רוכשת מכוח חזקה נוגדת".
19. בחינת טענות אלה והדין החל על המקרקעין שלפניי מעלה, כי אף אם היה אמת בכל טענות התובעת מבחינה עובדתית, אין לפניי עילת תביעה היכולה להוביל למתן הסעד המבוקש.
20. ראשית, עיון בנסחי הטאבו שהוגשו מעלה כי הבעלות על שם המדינה בחלקות 41 ו-83 נרשמה בפנקסי המקרקעין, עוד בשנת 1977 ו-1993 וגם הבעלות בחלקה 30. לפי חוות הדעת שהוגשה מטעם התובעת, הבית בנוי על חלקות 30,41,83, כאשר נטען כי חלק מזכויות הבעלות בחלקה 30 הרשומות הועברו לתובעת בצו הירושה מיום 25.1.06.
21. בעניין זה ובשולי הדברים אציין כי עיון בצו הירושה מלמד כי אין זהות בין מס' תעודת הזהות של המנוח (שמספרה \*\*\*), לבין שמו ומספר תעודת הזהות של האדם שפרטיו רשומים בנסח הטאבו על שמו של פלוני נושא ת.ז. \*\*\* ולא ברור הקשר בין זכויותיה של התובעת לזכויות הרשומות בחלקה זו.
21. במקרה שלפניי על פי כתב התביעה החזקה של התובעת החלה בשנת 1957 (סעיפים 3-5 לכתב התביעה) ועולה ספק אם מדובר "בחזקה נוגדת" שאינה יונקת כוחה מזכות הבעלים (בעלה המנוח) כנדרש בפסיקה (ע"א 69/85 להבי יחזקאל נ' רשות הפיתוח ואח', פ"ד מ(3)624, 633). עם זאת איני נדרש כלל לבחינת הטענות של "התיישנות רוכשת" או "בעלות מכוח התיישנות וחזקה נוגדת". אני קובע כי מדובר בטענות שלא ניתן להעלותן כעת ואסביר מדוע.
22. המקרה שלפניי עוסק במקרקעין שעברו הליכי הסדר ונרשמו על שם המדינה חלקה אחת בשנת 1977 והאחרות בשנת 1993. סעיף 81 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], התשכ"ט-1969 (להלן: "פקודת ההסדר") קובע כי "הרישום של מקרקעין בפנקס



## בית משפט לענייני משפחה בנצרת

תמ"ש 34169-05-21 ש.ש. נ' ז.ש. ואח'

- 1 החדש יבטל כל זכות הסותרת אותו רישום, אם אין בפקודה זו הוראה אחרת לענין זה".
- 2 משמעותו של סעיף זה היא כי משנסתיים הליך הסדר והמדינה נרשמה כבעלת הזכויות
- 3 בקרקע, בטלות כל זכויותיה הנוגדות של התובעת בה, לרבות אלו שרכשה (ככל שרכשה)
- 4 מכוח התיישנות (ראו ע"א 7744/12 שעלאן נ' מדינת ישראל, פסקה 10 (14/8/2014)
- 5 [פורסם בנבו]; רע"א 6396/14 אמזלג נ' מדינת ישראל (18/11/2014) [פורסם בנבו]).
- 6
- 7 רוצה לומר כי גם אם טענות התובעת היו נכונות מבחינה עובדתית ומשפטית, הרי מקום .23
- 8 שהמקרקעין עברו הסדר והם אכן עברו הסדר כאמור כל זכות פוטנציאלית שהייתה לה
- 9 ככל שהייתה לה או כזו שהייתה יכולה לתבוע – **בטלות!**
- 10 זאת ועוד, ככל שבפי התובעת טענה המכוונת לתוצאות הליך ההסדר, היה עליה לפנות .24
- 11 בהליך מתאים לפי איזו מהוראות פרק י"ב לפקודת ההסדר וגם אז בית משפט זה אינו
- 12 הערכאה לברור טענות אלו. אין חולק כי התובעת לא פנתה בהליך כזה.
- 13
- 14 ובכן מצאנו כי אין לתובעת עילת תביעה שיכולה להביא להענקת הסעד המבוקש בכתב .25
- 15 התביעה אפילו כל עובדותיו היו מוכחות כנכונות. בנוסף נעיר, כי זולת טענה זו של
- 16 התובעת לבעלות בדירה "מכוח התיישנות וחזקה רוכשת", אין לתובעת טענות לקיומו של
- 17 הסכם בכתב או בע"פ לעסקה במקרקעין או להתחייבות כלשהי שמכוחה יכולה היא
- 18 לזכות בזכות בעלות בבית.
- 19
- 20 כידוע, ביחס לקרקעות מוסדרות הרשומות בבעלות המדינה שנים ארוכות, יש לדרוש .26
- 21 הקפדה על דרישת הכתב מכוח הרציונל שבחוק יסוד : מקרקעי ישראל הקובע בתכליתו
- 22 איסור להעברת הבעלות במקרקעי ישראל (פרט לחריגים הקבועים בו) לידי ידיים
- 23 פרטיות. על כן נוהגים בתי המשפט להקפיד שלא לקבל או להכשיר עסקה במקרקעי
- 24 המדינה שנעשתה בעל פה, אפילו הייתה מוכחת לאור האינטרס המחייב הגנה על קרקעות
- 25 המדינה ושימור הזכויות המדינה עליהם. משקלה של דרישת הכתב עולה אף מכוח סעיף
- 26 81 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש] התשכ"ט – 1996 הדוחה טענות לזכויות
- 27 סותרות מקום בו הזכויות הוסדרו ונרשמו בפנקס המקרקעין (ראו ע"א 520/89 מ"י נ'
- 28 **עבדאללה**, פ"ד מו(2) 81, 85 (1992) ; ת"א (מחוזי-נצרת) 36220-02-14 **שיהאב חמד**
- 29 **מנאסרה נ' רמ"י** (17/1/2016) [פורסם בנבו]).
- 30
- 31 נמצא אם כן, כי מדובר בתביעה הנעדרת עילה ככל שהיא עוסקת בבעלות .27
- 32 במקרקעין/בבית. לעניין הסעד החליפי רשות אישית לשימוש במקרקעין מדובר בסעד
- 33 שאין עליו מחלוקת כעולה גם מטענות ב"כ הנתבע בדיון ובשים לב למצב העובדתי שלפיו
- 34 התובעת עושה שימוש בלעדי בדירתה באין מפריע וללא שמן דהוא עתר אי פעם לסלקה
- 35 מהבית.





## בית משפט לענייני משפחה בנצרת

תמ"ש 21-05-34169 ש.ש. נ' ז.ש. ואח'

1  
2 28. הנה כי כן, התובעת לא ביססה עילת תביעה שמכוחה תוכל להוכיח זכות בעלות בבית או  
3 כל זכות אחרת, מעבר לזכות השימוש והמגורים בבית. אין חולק כי זכות הבעלות היא  
4 של המדינה, זכות החכירה היא של הנתבע בעוד התובעת היא ברת רשות בבית בלבד  
5 בהסכמת הנתבע (ולשם כך לא היה צורך להגיש תביעה מאחר ואין כל מחלוקת על כך  
6 ולא היה מי שטוען לסילוקה של התובעת מהבית).

7

8

### התיישנות:

9 29. במסגרת ההכרעה הראשונה נמחקה התביעה כנגד חלק מהנתבעים בהליך שם **וביניהם**  
10 **התובעת** והוסכם כי הנתבע יחתום על חוזה חכירה מול המנהל ביחס למקרקעין. הסכם  
11 חכירה כאמור נחתם ביחס לזכויות במקרקעין בשנת 1999. **כעובדה זוהי הנחת המוצא**  
12 **שאין בלתי**, לתובעת אין זכויות במקרקעין לפחות משנת 1993, זאת בשים לב לפסק  
13 הדין משנת 1996 ולהסכם החכירה משנת 1999 בו הועברו זכויות החכירה במקרקעין  
14 לידי הנתבע.

15

16

מאז 1993 חלפו מעל 25 שנים ולכן גם חלה התיישנות על התביעה (ראו גם ע"א 6631/10  
אמנה מוסטפא נ' עזבון המנוח חוסין סעיד עזאיזה (27/2/2013) [פורסם בנבו]).

17

18

### העדר סמכות עניינית

19

20

30. סעיף 21(2) לחוק בתי המשפט לענייני משפחה התשנ"ה 1995 קובע לאמור:

21

22

"תובענה אזרחית בין אדם או עזבונו לבין בן משפחתו, או עזבונו, שעילתה

23

סכסוך בתוך המשפחה, היא נושאה או שוויה אשר יהא;"

24

25

לשון החוק קובעת שני תנאים מצטברים שבהתקייםם תהא סמכות לדון לביהמ"ש  
26 לענייני משפחה. האחד עניינו בזהות הצדדים (קרבה משפחתית) והשני הוא מהות  
27 הסכסוך שמקורו ביחסים משפחתיים.

28

29

לא אחת התייחס ביהמ"ש העליון לסוגייה זו וקבע:

30

"בפסיקת בית משפט זה נקבע, כי בהתחשב בתכליתו המיוחדת של

31

החוק, וייחוד סמכויותיו של בית המשפט לענייני משפחה, יש לעמוד

32

באופן מוקפד על תנאיו של הסעיף ואין להעניק לו פרשנות מרחיבה יתר

33

על המידה. זאת, בין היתר, לאור ההלכה לפיה יש לפרש בדווקנות

34

ובצמצום הוראות חוק המסדירות סמכות יחודית לרשות שיפוטית שמחוץ

35

למערכת בתי המשפט הרגילים, וכי בהינתן שני פירושים אפשריים,

36

ייעדף הפירוש המצמצם את הסמכות ולא המרחיב אותה (עניין פלונית,



## בית משפט לענייני משפחה בנצרת

תמ"ש 34169-05-21 ש.ש. נ' ז.ש. ואח'

1 פסקה 17). "ראו רע"א 6750/15 שלמה סולמון דדון נ' בני אוליאל  
2 (נבו 4.1.16).

3  
4 עוד נפסק בהקשר זה כי :

5 "אמת-המידה לקביעת הקשר בין עילת התביעה לבין הסכסוך בתוך  
6 המשפחה היא שהסכסוך המשפחתי תרם תרומה משמעותית לגיבושה  
7 של עילת התביעה. נמצא, כי מחד גיסא לא די בקשר רחוק וזניח. מאידך  
8 גיסא לא נדרש שהסיבה היחידה והבלעדית להיווצרותה של עילת  
9 התביעה הוא הסכסוך המשפחתי. די בכך שהסכסוך המשפחתי תרם  
10 תרומה נכבדה וחשובה להיווצרותה של עילת התביעה, כדי שנראה את  
11 עילתה של התובענה בסכסוך בתוך המשפחה. (ראו רע"א 6558/99 חבס  
12 נ' חבס, פ"ד נד (4) 337).

13  
14 **ובענייננו -**

15  
16 31. כאמור התביעה הוגשה למתן סעד הצהרתי שמטרתו הצהרה על זכות הבעלות של  
17 התובעת בבית. מכתב התביעה לא עולה כלל מהו אותו סכסוך משפחתי שהביא להגשת  
18 התביעה הזו או כיצד תרם הסכסוך המשפחתי להגשת התביעה. יותר מכך אומר כי  
19 בדיון בפניי ציין ב"כ הנתבע כי אין בכוונתו להוציא את התובעת מהבית וכי הוא מסכים  
20 ומצהיר שהאם תמשיך להתגורר בבית כל ימי חייה, כך שהנתבע אינו פועל להוציא את  
21 התובעת מביתה ומכאן אין קשר בין סכסוך משפחתי לכאורה לבין התובענה שבפניי.

22  
23 32. הטענה היחידה של ב"כ התובעת בהקשר זה היא כי הנתבע 1 החל לפרסם ברבים כי  
24 לאחר 120 שנים לאמו הוא מתכוון להשתלט על הבית ולתפוס בו חזקה ובנוסף נוהג מנהג  
25 בעלים במקרקעין בכך שהניח חומרי בניין על גג ביתה. או אז נזדעקה התובעת ועתרה  
26 לבית המשפט שכן היא עותרת להצהיר עליה כבעלים ולא רק כבעלת זכות שימוש  
27 ומגורים.

28  
29 33. עם כל הכבוד הרי אפילו היה זה סכסוך אמיתי בין התובעת לנתבע 1 הרי סכסוך זה לא  
30 עומד בחזית ההכרעה הנדרשת בטענות השונות. הנתבע 1 בעצמו חוכר מרמ"י ואינו רשום  
31 כבעלים. הוא לא יכול להעניק לתובעת זכויות בעלות – זכויות שאין לו בעצמו. ויוטעם,  
32 התובעת לא עתרה לזכות שכירות או חכירה. היא תבעה להצהיר עליה כבעלים של הבית  
33 וכבעלים בלבד (ראו סעיפים 38-40 לכתב התביעה). באשר לזכות שימוש בלתי הדירה  
34 הצהיר הנתבע 1 כי הוא מסכים לכך ולעולם לא יסלק את אמו מביתה כך שברור שאין  
35 כל סכסוך משפחתי בשאלה זו.



## בית משפט לענייני משפחה בנצרת

תמ"ש 21-05-34169 ש.ש. נ' ז.ש. ואח'

- 1  
2 34. נראה כי עילת התביעה אינה מקורה בסכסוך סביב המשך השימוש בבית אלא בלב  
3 הסכסוך ניצבת סוגיית הבעלות הקניינית וכזו ושעה המדינה היא ורק היא בעלת  
4 המקרקעין (כאשר לנתבע רק זכויות חכירה) והיא זו שהעניקה זכויות חכירה לנתבע  
5 בהסכם החכירה, הרי שבפריזמה נקודתית, הסכסוך המשפחתי הוא לא זה שתרם  
6 תרומה משמעותית לגיבושה של העילה והסכסוך הוא בין התובעת לבין המדינה.  
7 האחרונה היא הבעלים ולא הנתבע.  
8 זאת ועוד, ניכר אם כן כי מקור הסכסוך הראשוני ביחס לסוגיה זו מצוי עוד בהכרעה  
9 הראשונה או "נישולה" של התובעת מזכויותיה לכאורה, באותו הסכם חכירה. מכאן  
10 ובוהירות הנדרשת אומר כי לא בכדי הוגשה קודם לתביעה זו, התביעה בבית משפט  
11 השלום בנצרת שעניינה בביטול חוזה החכירה משנת 1999 שנחתם, ודי לחכימא ברמיזא.  
12  
13 35. כאן, הרי שהטענות לעניין בעלות וזכויות קנייניות במקרקעין מקומן בתביעה כנגד  
14 המדינה בביהמ"ש המוסמך, הוא ביהמ"ש המחוזי ולא בבית משפט זה (מה גם שהטענות  
15 מכוח עילת התביעה שהיא חזקת רוכשת מכוח התיישנות מצריכות העלאתן בפני פקיד  
16 הסדר).  
17  
18 36. לכאורה כבר בשלב זה ניתן היה לסיים את הדיון ובתוך כך להורות על העברת התביעה  
19 לביהמ"ש לבית המשפט המוסמך כאמור (כפי הוראת סעיף 79 לחוק בתי המשפט,  
20 התשמ"ד - 1984), אולם במקרה זה סבורני שהנכון והיעיל הוא למחוק את התביעה ואם  
21 התובעת תשקול בכל זאת לעתור כנגד הסדר המקרקעין ו/או כנגד המדינה תוכל לעשות  
22 כן בהליך מתאים שגם יכלול עובדות וטענות מתאימות.  
23  
24 **הכרעות קודמות, שהינן בבחינת מעשה בית דין, אשר מעידות על כך שניתן לתובעת יומה:**  
25  
26 37. הליך הסילוק על הסף הוא הליך שבתי המשפט נמנעים ממנו כדי לאפשר לבעלי דין לבוא  
27 יומם בבית המשפט. אלא שבמקרה זה ניתן גם ניתן לתובעת יומה בבית המשפט בשורה  
28 ארוכה של הליכים קודמים. נראה, כי התביעה כאן היא לא יותר מעוד ניסיון למקצה  
29 שיפורים בהליכים קודמים שהתנהלו בין הצדדים וסבורני כי הגיעה העת לסיים את  
30 הסאגה המתישה הזו לכלל המעורבים בה.  
31  
32 38. כידוע מעשה בית דין עשוי ליצור השתק גם לגבי טענה פוטנציאלית שלא נטענה אם בעל  
33 דין היה יכול להעלותה בהליך קודם שהסתיים בהכרעה.  
34  
35 בעניין זה נפסק כי :



## בית משפט לענייני משפחה בנצרת

תמ"ש 21-05-34169 ש.ש.נ' ז.ש. ואח'

1

2

" דוקטרינה נוספת המאפשרת גם היא לחסום את דרכו של בעל דין מלהעלות טענות שיכול היה לטעון בהליך קודם, היא דוקטרינת המניעות. על פי דוקטרינה זו כפי שפותחה בפסיקה, קיימת מניעות להעלות טענות שחובה הייתה להעלותן בהתדיינות קודמת בין הצדדים וחליפיהם" ראה: ע"א 8273/16 fundacjo gala Salvador dali נ' וי אס מרקטינג (ישראל 2005) בע"מ (נבו 11.7.21) וגם: רע"א 2237/06 בנק הפועלים בע"מ נ' וינשטיין (נבו 8.3.09) פסקה 26).

9

39. כבר בהחלטתי מיום 7.4.21 (במסגרת התיק הסגור) התייחסתי לעניין זכויותיה של

11

התובעת במקרקעין וקבעתי כי מהמסמכים שהוגשו לרבות, חוזה החכירה ואישור זכויות מרמ"י נלמד כי הזכויות במקרקעין רשומות על שם הנתבע בלבד כאשר לזכות התובעת אין זכר במסמכים רשמיים אלו.

14

15

עוד קבעתי באופן ברור כך:

16

17

" הואיל והן לפי התביעות של התובעת והן לפי צוואת המנוח והן לפי ההסכם בין הנתבע לאחיו והן לפי סעיף 5 להסכמות שאושרו על ידי, ככל שניתן לרשום הבניין כבית משותף הרי רק הנתבע ואחיו ס.ש. רשאים להירשם כבעלים, אין מקום להיענות בחיוב לבקשה ולהצהיר על זכויות התובעת באותם מקרקעין. הצהרה שכזו תנגוד את כל המפורט והאמור לעיל."

22

23

24

40. אבהיר עוד כי לדידי, גם אם לא ניתנה הכרעה ספציפית ביחס לבית המגורים בו

25

מתגוררת התובעת, הרי שאין בכך כדי ליצור עילת בעלות נפרדת ופרטנית לגבי הבית שכן

26

לתובעת אין זכויות רשומות או זכויות חכירה במקרקעין ועל כך אין חולק. נשאלת

27

השאלה האם זכות השימוש האישית בבית בנוי יכולה לגבור על זכות רשומה של אחר

28

באותם מקרקעין, והתשובה היא שברור שלא. לכל הפחות הייתה מחויבת התובעת כמי

29

שנטלה חלק בהליך הקודם להעלות כל טענה שיש לה באשר לבעלות בבית בו היא גרה

30

ככל שהייתה מעוניינת בכך ונראה כי עם הסכם הפשרה ואישורו בידי בית המשפט נחה

31

דעתה כי תסתפק בזכות השימוש בביתה ללא שעתרה או רצתה לברר טענות בעלות

32

קניינית באותו בית.

33

34

41. זאת ועוד, צעידה אחורה בזמן לשנת 1995 מעלה כי בין הצדדים התנהלו מספר הליכים

35

בעניין המקרקעין והזכויות בהן, כאשר למעשה הליך ההכרעה הראשונה, בו אושר הסכם

36

הפשרה ביחס לזכויות במקרקעין (ת"א 2894/95) הוא מקור הסכסוך גם בהליך זה.



## בית משפט לענייני משפחה בנצרת

תמ"ש 21-05-34169 ש.ש. נ' ז.ש. ואח'

- 1 מסקנה זו נלמדת מבין השורות הגם שהתובעת ניסתה להלך על חבל דק בהצגת טענותיה  
2 (אחרת גם לפי גישת התובעת לא תהיה לה עילת תביעה מכוח חזקה רוכשת/התיישנות).  
3  
4 42. בשים לב לאמור לעיל, סבורני כי יש בהליכים הקודמים כפי שפורטו, כדי להוות מעשה  
5 בית דין כלפי התובעת שהיה בידה לעלות טענות בעניין זה אגב התביעות הקודמות  
6 (13-07-23402, 12-09-122204, 2894/95) או לבקש להסדיר את זכויותיה משך השנים, אך  
7 היא לא עשתה כן. הטענה כי סוגיית הבעלות ביחס לבית לא עלתה קודם כי לא הייתה  
8 סיבה להעלותה, אין בה די, שכן על התובעת הייתה חובה להעלות כל טענה שיכולה  
9 הייתה להעלות והמקימה לה זכות בעלות.  
10  
11 43. ניתן להיווכח מהדיון האמור לעיל ומהשתלשלות ההליכים כי ניתן לתובעת יומה שוב  
12 ושוב בבתי המשפט ולכן במאזן בין זכות הגישה לערכאות לזכות הנתבע לא להיות מוטרת  
13 שוב באותו עניין הכף נוטה בבירור לטובתו.  
14

### סוף דבר

- 15  
16  
17 44. בנסיבות לאחר ששקלתי בדבר, בחנתי טענות הצדדים ועיינתי במסמכים שצורפו ובראי  
18 עקרונות היסוד שנקבעו בתקנות 1-5 בתקנות סדר הדין האזרחי התשע"ט 2018, ומכוח  
19 הוראת תקנה 41(א)(1), 41(א)(4) לתקנות לעיל אני מורה על מחיקת התביעה.  
20  
21 45. אני מחייב התובעת לשלם לנתבעים הוצאות משפט בסך 2000 ₪ כל אחד בתוך 30 יום  
22 מהיום אחרת יישא הסכום הפרשי ריבית והצמדה כחוק.  
23

24 המזכירות תסגור את התיק ותמציא לצדדים.

25 ניתן לפרסום ללא פרטים מזהים של הצדדים.

26  
27 ניתנה היום, י"ג בחשוון התשפ"ב, 18 אוקטובר 2021, בהעדר הצדדים.

28 אסף זגורי, שופט בכיר  
29