



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 4759-12-17 עבד אל גני ואח' נ' רשות המיסים - חיפה ואח'

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט אמיר סלאמה

תובעים 1. יוסף עבדאלג'ני
2. אחמד עבדאלג'ני

נגד

נתבעים 1. רשות המיסים - פקיד שומה חיפה
2. המוסד לביטוח לאומי (נמחק)
3. מוחמד חוסין (פורמלי)
4. רשם המקרקעין נצרת (פורמלי)

פסק דין

- 1
- 2
- 3 1. על מקרקעין הידועים כחלקה 2 בגוש 19124 באדמות הכפר נחף (להלן – "המקרקעין") נרשמו
- 4 מספר שעבודים על זכויות הרשומות על שם הנתבע מס' 3.
- 5 שעבודים אלה הוטלו, החל משנת 1990 ואילך, מכוח פקודת המסים, וזאת בגין חובות של
- 6 הנתבע מס' 3 כלפי הנתבע מס' 1.
- 7
- 8 2. לטענת התובעים, זכויות הנתבע מס' 3 במקרקעין הנ"ל הועברו, עוד בשנת 1969, לסבתם,
- 9 בעסקת חליפין במסגרתה אף נחתם יפוי כוח בלתי חוזר, ואשר בעקבותיה הועברה החזקה
- 10 במקרקעין לידי הסבתא.
- 11 התובעים טוענים כי בשנת 2005 הקנתה הסבתא את זכויותיה במקרקעין לתובעים ולדודם,
- 12 וזאת במסגרת הסכם מתנה אשר דווח לרשויות המס.
- 13 גם עסקת החליפין משנת 1969 דווחה בסופו של יום (בשנת 2008) לרשויות המס.
- 14
- 15 3. לשיטת התובעים, אין תוקף לשעבודים שרשם הנתבע מס' 1 על זכויות הנתבע מס' 3
- 16 במקרקעין, שכן במועד רישום השעבודים הזכויות במקרקעין היו שייכות לסבתם, ולאחר
- 17 מכן להם.
- 18 התובעים ביקשו סעד הצהרתי שמשמעו הכרה בכך שזכויותיהם במקרקעין גוברות על
- 19 השעבודים שרשם הנתבע מס' 1.
- 20 כמו כן ביקשו התובעים סעד שיורה לנתבע מס' 4 למחוק מרישומיו את השעבודים.
- 21



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 4759-12-17 עבד אל גני ואח' נ' רשות המיסים - חיפה ואח'

תיק חיצוני:

- 1 להשלמת התמונה נציין כי על המקרקעין הנדונים היה רשום עיקול נוסף לטובת הנתבע מס' 4.
- 2, בגין חוב של הנתבע מס' 3 כלפיו, עיקול אשר לאחר הגשת התביעה הסכים הנתבע מס' 2 2
- 3 למחוק.
- 4 עוד נציין כי הנתבע מס' 3 לא התגונן מפני ההליך, ואף מסר לב"כ התובעים כי אין לו עניין 4
- 5 בו, ואין לו התנגדות לכך שהתביעה תתקבל.
- 6
- 7 הנתבע מס' 1 לא הגיש כתב הגנה.
- 8 במקום זאת הגיש נתבע זה, ביום 6.2.18, הודעה קצרה, בה ציין שככל ובית המשפט ייעתר 8
- 9 לבקשת התובעים ויקבע שהם זכאים להירשם כבעלי הזכויות במקרקעין, יסיר הנתבע את 9
- 10 השעבודים שהוטלו.
- 11 עוד נציין כי משנקבע מועד לישיבת קדם משפט בהליך זה הודיע הנתבע מס' 1, ביום 15.2.18, 11
- 12 כי הוא אינו צד רלוונטי להליך; כי אינו יכול לתרום לקידומו; וכי הוא יכבד כל פסק דין 12
- 13 שיינתן, בכפוף להוראות הדין. משכך, ביקש הנתבע 1 לפטור אותו מהתייצבות לישיבה.
- 14
- 15 חרף האמור הוחלט שעל הנתבע מס' 1 להתייצב לישיבה, אשר התקיימה בסופו של דבר ביום 15
- 16 16.9.18.
- 17 במסגרת הישיבה מסרה ב"כ הנתבע מס' 1, כי יש להחליט בשאלת הבעלות כתנאי למתן הסעד 17
- 18 המבוקש.
- 19 כאשר נשאלה ב"כ הנתבע מס' 1 האם מרשה מכחיש את דבר קיום עסקת החליפין שנוכרה 19
- 20 בתביעה, היא מסרה כי אין לנתבע מס' 1 עמדה בשאלת הבעלות, וכי על בית המשפט להכריע 20
- 21 בשאלת הבעלות.
- 22 ב"כ התובעים ביקש לקבל את הסעד המבוקש, והוסיף כי רשויות המסים, עליהם נמנה 22
- 23 הנתבע מס' 1, מנועות מלהתכחש לעסקת החליפין ולעסקת המתנה, משאלה דווחו והוכרו על 23
- 24 ידם.
- 25 ב"כ התובעים מסר כי ככל שיינתן סעד הצהרתי המכיר בכך שזכויות מרשיו גוברות על 25
- 26 השעבודים, לא יהיה צורך במתן סעד אופרטיבי שיורה לנתבע מס' 4 למחוק את השעבודים.
- 27
- 28 דין התביעה להתקבל, במובן זה שהתובעים זכאים לסעד הצהרתי אשר יכיר בכך 28
- 29 שזכויותיהם במקרקעין גוברות על השעבודים שנרשמו.
- 30
- 31 משמעות טיעוניהם העובדתיים של התובעים היא, שלסבתם הוקנתה זכות אובליגטורית 31
- 32 במקרקעין (אשר לא השתכללה לכדי זכות בעלות בשל אי השלמת עסקת החליפין ברישום), 32
- 33 וזאת עוד בשנת 1969.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 4759-12-17 עבד אל גני ואח' נ' רשות המיסים - חיפה ואח'

תיק חיצוני:

- אם נכונה הטענה, הרי שזכות אובליגטורית זו של הסבתא גוברת על עיקולים ו/או שעבודים שהוטלו מכוח פקודת המסים החל משנת 1990 ביחס לחוב של הנתבע מס' 3, וזאת מכוח ההלכה שנקבע במסגרת ע"א 189/95 בנק אוצר החייל בע"מ נ' אהרונב.
- עוד נציין כי מכוח אותה הלכה יש לתובעים, בהקשר הנדון, "זכות עקיבה" מכוחה הם נכנסים לנעלי סבתם, בעקבות עסקת המתנה משנת 2005, ומשכך גם זכותם האובליגטורית במקרקעין גוברת על השעבודים.
9. הנתבע מס' 1 אינו מבעי עמדה ביחס לטענות העובדתיות של התובעים בכתב התביעה, ולמעשה אינו מכחיש אותן.
- כל טענתו היא שלצורך מתן הסעד המבוקש יש להכריע בשאלת הבעלות במקרקעין, ויש לקבוע כי התובעים זכאים להירשם כבעלי הזכויות במקרקעין, ואולם טענה זו אין לקבל, משום שבפנינו תחרות בין זכות אובליגטורית של התובעים אל מול עיקול או שעבוד שהוטל מכוח פקודת המסים, כאשר לצורך הכרעה בשאלה זו אין כל צורך להכריע בשאלת הבעלות במקרקעין.
- די בכך שהנתבע מס' 3 התחייב להעביר לסבתם של התובעים את זכויותיו במקרקעין במסגרת עסקת החליפין משנת 1969, ובכך שזכויות הסבתא מכוח עסקת החליפין הוקנו לתובעים בשנת 2005, כדי להביא לתוצאה לפיה זכויות התובעים במקרקעין, אף שלא נגמרו ברישום, גוברות על השעבודים שנרשמו לטובת הנתבע מס' 1.
- משכך, ומכיוון שהנתבע מס' 1 אינו מכחיש, הלכה למעשה, את טענתם העובדתית של התובעים, מן הדין לקבוע כי זכויות התובעים גוברות על השעבודים שנרשמו במקרקעין.
10. אשר לנתבע מס' 3, הרי שהוא לא התגונן מפני התביעה חרף העובדה שזה נמסר לו; הוא אינו מגלה כל עניין בהליך; והוא אף מסר לב"כ התובעים כי אין לו התנגדות למתן פסק דין כמבוקש (כפי שמסר ב"כ התובעים בישיבה מיום 16.9.18).
- אשר לנתבע מס' 4, הסעד שהתבקש נגדו מתייתר, כפי שמסר ב"כ התובעים בישיבה מיום 16.9.18.
11. לאור האמור ניתן בזאת סעד הצהרתי, ולפיו זכויות התובעים במקרקעין הידועים כחלקה 2 בגוש 19124, גוברות על השעבודים שנרשמו לטובת הנתבע מס' 1 בגין חובות של הנתבע מס' 3, הכל כמפורט בכתב התביעה, ומן הדין ששעבודים אלה ייסוגו מפני זכויות התובעים.
12. התביעה כנגד הנתבע מס' 4 נמחקת בזאת.
13. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 4759-12-17 עבד אל גני ואח' נ' רשות המיסים- חיפה ואח'

תיק חיצוני:

14. המזכירות תעביר את פסק הדין לב"כ התובעים ולב"כ הנתבע מס' 1, ותפעל לסגירת התיק.

ניתן היום, ח' תשרי תשע"ט, 17 ספטמבר 2018, בהעדר הצדדים.

אמיר סלאמה, שופט

