



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28137-02-22 שורקא ואח' נ' לשכת רישום המקרקעין פתח תקווה ואח'

לפני כבוד השופט גלעד הס

תובעים

1. עדנה שורקא
2. אורלי עמית
3. רויטל רצאבי

נגד

נתבעים

1. לשכת רישום המקרקעין פתח תקווה
2. משרדי מיסוי מקרקעין מרכז

פסק דין

רקע

1. התובעים טוענים כי הינם היורשים של מר משה שורקא ז"ל. לטענת התובעים מר שורקא רשום כבעלים של 50 מ"ר במקרקעין הידועים כגוש 6105 חלקה 88 בבני ברק (להלן: "המקרקעין"). עוד טוענים התובעים, כי מר שורקא היה זכאי להירשם בעוד 100 מ"ר באותם המקרקעין.
2. לפיכך, הגישו התובעים תביעה כנגד לשכת רישום המקרקעין וכנגד משרד מיסוי מקרקעין במסגרתה ביקשו שלושה סעדים:
הסעד הראשון, להצהיר כי התובעים, יורשי משה שורקא ז"ל, הינם בעלים של 2008/20040 חלקים במקרקעין וכן למנות כונס נכסים להשלמת הרישום.
הסעד השני, להורות למשרדי מיסוי מקרקעין "לבטל את העיסקה" ו- "להחזיר" את מס השבח ששולם.
הסעד השלישי, להורות ללשכת רישום המקרקעין למחוק את הערת האזהרה שנרשמה בחלקה 88 גוש 6105 לטובת ה"ה אייכלר מרדכי ורחל.
3. הנתבעים הגישו בקשה לסילוק התביעה על הסף.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28137-02-22 שורקא ואח' נ' לשכת רישום המקרקעין פתח תקווה ואח'

- בעניין התביעה כנגד משרדי מיסוי מקרקעין טענו הנתבעים, כי יש לסלק את התביעה על הסף מחוסר סמכות עניינית, וזאת כאשר בית המשפט זה אינו מוסמך לקבוע האם יש מקום לבטל את העסקאות שנעשו במקרקעין. כך, לשיטת הנתבעים, בירור חבות האזרח במס צריכה לעשות בדרך הקבועה בחוק המס הרלוונטי, בענייננו חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין") ולא במסגרת תביעה אזרחית.
4. בעניין התביעה כנגד לשכת רישום המקרקעין, טענו הנתבעים כי יש למחוק את התביעה בהעדר יריבות. בנושא זה טוענת הנתבעת כי תכבד כל החלטה של בית המשפט, כי אין לה כל עמדה בסכסוך הקנייני בין התובעים לבין צדדי ג', ומכאן אין לה כל יריבות עם התובעים.
5. התובעים הגישו תשובה לבקשה. במסגרת התשובה טענו לעניין הסמכות העניינית, כי אין מדובר בהשבת מס בשל ביטול עסקה, אלא על מקרה של אי קיום עסקה מלכתחילה. לפיכך, לטענת התובעים, אם בית המשפט ייקבע כי לא הייתה עסקה וכי כל החתימות זויפו, אזי, לטענת התובעים "מיסוי מקרקעין אינו מעורב כלל".
6. לעניין טענות לשכת רישום המקרקעין, טענו התובעים כי "הצד השני" של העסיקה חתם זה מכבר על ביטול הערות האזהרה, ולכן קיימת יריבות עם לשכת רישום המקרקעין. עוד טוענים התובעים, כי ה"ה אייכלר אינם מכחישים את העסקה שנעשתה. לעניין הערת האזהרה בעניין גב' שרה קורצו, לטענתם זו טרם בוטלה מסיבות "פרודצדורליות".
- לעניין הגב' ביאליסטוצקי ז"ל טוענים התובעים כי זו מעולם לא פנתה למר שורקא ז"ל או ליורשיו.
- מכאן, לטענת התובעים קיימת יריבות בינם לבין לשכת רישום המקרקעין.

דין והכרעה

7. תקנה 43 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018, קובעת:
- "בית המשפט רשאי לדחות תביעה בכל עת בשל קיומו של מעשה בית דין, התיישנות או מכל נימוק אחר, שלפיו הוא סבור כי ראוי ונכון לדחות את התביעה."**
8. כלומר, התקנה מסמיכה את בית המשפט לסלק תביעה על הסף, וזאת כאשר על בסיס העובדות הנטענות בכתב התביעה מתקיימת עילה תקפה לסילוק על הסף.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 22-02-28137 שורקא ואח' נ' לשכת רישום המקרקעין פתח תקווה ואח'

9. בכל מקרה ראוי לציין את ההלכות הנוקשות לגבי סילוק על הסף של תביעה, הלכות אשר קבעו, כי בית המשפט יסלק על הסף תביעה רק במקרים חריגים ונדירים, ר', למשל, יי זוסמן, 'סדרי הדין האזרחי' (מהדורה שביעית) 1995, 387 והאזכורים שם.
10. עוד נקבע כי רק במקרים בהם ברור כי מכוח העובדות המפורטות בכתב התביעה עצמו עולה כי התובע לא יוכל לזכות בסעד המבוקש על ידו, אף אם יעלה בידו להוכיח את כלל העובדות המפורטות בכתב תביעתו, תסולק התביעה על הסף, ר' ע"א 2582/09 הדייה גנאים נ' בית החולים רמב"ם [פורסם במאגר נבו] (8.8.2010).
11. אני סבור כי המקרה שלפניי הינו אותו מקרה חריג במסגרתו יש לסלק את התביעה שלפניי על הסף, ואנמק:

מחיקת התביעה כנגד לשכת רישום המקרקעין

12. עיון בכתב התביעה, ואף בתגובה, מגלה כי לתובעים מחלוקת קניינית עם מספר גורמים, למשל ה"ה אייכלר, הגב' שרה קורצו ועזבון המנוחה הגב' ביאליסטוצקי ז"ל. התובעים סבורים כי יש להכריע מחלוקות אלו לטובתם, אולם ברור מכתב התביעה כי קיימת מחלוקת.
13. לעומת זאת, אין לתובעים כל מחלוקת עם לשכת רישום המקרקעין, ללשכת רישום המקרקעין אין כל עמדה בסוגיות שמעלים התובעים כנגד צדדי ג', למשל, תוקף ההסכם עם הגב' ביאליסטוצקי ז"ל, והיא אף הודיעה כי תכבד כל החלטה של בית המשפט בעניין. אציין כי הודעה זו כלל אינה נדרשת, היות וחזקה על לשכת רישום המקרקעין כי תכבד כל החלטה של בית המשפט.
14. מכאן ברור כי אין כל יריבות בין התובעים לבין לשכת רישום המקרקעין, ולמעשה לשכת רישום המקרקעין "אדישה" למחלוקות הקנייניות, או האחרות, שמעלים התובעים כנגד צדדי ג'.
15. עוד אציין, כי לטעמי אין גם מקום, או צורך, להשאיר את לשכת רישום המקרקעין כ-"נתבע פורמאלי", מדובר בנוהג פסול, שלצדדי השתרש בתביעות שעניינם מקרקעין, וזאת למרות פסיקות רבות של בתי המשפט בנושא.
- בתי המשפט כבר פסקו באופן חד משמעי, כי כאשר אין יריבות ישירה כנגד לשכת רישום המקרקעין, אלא רק יריבות עם צדדי ג' שהכרעתה תחייב רישום, אין צורך ואין מקום לצרף את לשכת רישום המקרקעין, ואם צורפה, ראוי למחוק אותה על הסף.





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28137-02-22 שורקא ואח' נ' לשכת רישום המקרקעין פתח תקווה ואח'

ר', ה"פ (חי') 4982-03-14 רשם המקרקעין חיפה נ' אחוזת אילן בע"מ [פורסם באתר נבו] (8.5.2014):

"אני דוחה את טענת המבקשת, שנוהל מקובל הוא לצרף את רשם המקרקעין כמשיב ולכן מוצדק לצרפו. אכן, זהו מנהג מקובל של תובעים ומבקשים, המבקשים לעשות קיצורי דרך ברישום המקרקעין על ידי הגשת תביעה הכוללת את רשם המקרקעין. בצדק מסכימים מייד למחיקת רשם המקרקעין או לפטור אותו מהופעה, משום שהוא אינו צד לכל סכסוך, אלא ממלא תפקיד מינהלי ורושם החלטות ופסקי דין של בתי המשפט. כאשר אין שום תביעה או עילה כנגד רשם המקרקעין, אין לצרפו כנתבע או כמשיב רק משום שבסופו של דבר יהיה צורך לרשום את העיסקה בלשכת רישום המקרקעין." (הדגשה שלי – ג.ה.)

כן ר' דבריו הברורים של בית המשפט בת"א (נצרת) 61611-11-21 יואב כהן נ' מדינת ישראל לשכת רישום המקרקעין [פורסם באתר נבו] (24.2.2022):

"אין הצדקה לצרף את הנתבעת כצד להליך אך בשל העובדה, כי יכול ויהיה צורך לרשום את עסקת המכר בלשכת רישום המקרקעין, ככל שיינתן פסק דין בנדון. כאמור, הנתבעת ממלאת תפקיד מינהלי ואין לה עמדה כלשהי או אינטרס בעניין. במסגרת הבקשה לסילוק על הסף הבהירה הנתבעת, כי ככל שיינתן פסק דין כאמור היא תפעל בהתאם לו. ברי, כי אין בטענתו הכללית של התובע, לפיה הנתבעת לא סייעה לו לצורך רישום הקרקע, בנסיבות המקרה שלפני, כדי ללמד על יריבות בינו לבינה ועל עילת תביעה כנגד הנתבעת.

אציין, כי לא ברורה טענת התובע, לפיה לאור הצהרת הנתבעת, כי היא תרשום כל צו של בית המשפט ואין צורך להפוך אותה לצד לסכסוך כדי שתמלא אחר הצו שיינתן לאחר בירור הסכוך, הרי שמתבקש שהיא תודיע שאין לה התנגדות לרישום כמבוקש. הנתבעת הבהירה, כי אין לה עמדה בשאלת תוקפה של עסקת המכר אולם אין בידה לבצע את הרישום מבלי שיוגשו מלוא המסמכים הדרושים. הצהרתה בדבר קיום צו בית המשפט, ככל שיינתן, אין משמעה, כי בידה לבצע את הרישום כיום בהעדר צו כאמור ומבלי שהוצגו בפניה מלוא המסמכים הרלוונטיים.





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28137-02-22 שורקא ואח' נ' לשכת רישום המקרקעין פתח תקווה ואח'

כפי שצוין בכתב התביעה, הנתבעת היא בגדר משיב פורמלי. צירוף רשם המקרקעין כנתבע פורמאלי בתביעות דוגמת התביעה שבכותרת, כאשר אין עילת תביעה נגדו ואך בשל העובדה כי בסופו של הליך ייתכן ויתבקש רישום הקרקע במרשם על ידי רשם המקרקעין, אינו ראוי והוא מביא לבזבוז מיותר של משאבי הקופה הציבורית והכבדה שלא לצורך על הנתבעת. " (הדגשה שלי – ג.ה.).

ויפים ונכונים דברים אלו למקרה שלפניי.

ר' בנוסף פסיקה דומה בת"א (נצרת) 25751-06-15 נביל שריף נ' בנק הפועלים בע"מ [פורסם באתר נבו] (01.2.2016); ועוד לאחרונה ת"א (חי') 4453-02-21 כמאל חדאד נ' נדא מחאמיד [פורסם באתר נבו] (16.1.2022).

16. עוד אציין כי עוד בהליך הקודם שפתח שורקה ז"ל במסגרת ת"א 49652-09-14 שורקה נ. לשכת רישום המקרקעין ציין בית המשפט בהחלטתו מיום 18.12.2014 כי רשם המקרקעין אינו צד נכון להליך, כאשר ציין: "עם זאת אין לי אלא לחזור על דבריו של רשם המקרקעין פתח תקווה. רק ברור הוא שאין הוא צד למחלוקת שבין המבקש לה"ה אייכלר שלטובתם נרשמה הערת אזהרה". דברים אלו נכונים גם היום.

17. לאור האמור לעיל, אני סבור שיש למחוק את התביעה כנגד לשכת רישום המקרקעין בהעדר יריבות.

מחיקת התביעה כנגד מנהל מיסוי מקרקעין

18. הלכה בסיסית וברורה במשפט הישראלי הינה כי תקיפת הליכי מיסוי יש לעשות בדרך שהתווה המחוקק, ולא בדרך של תביעה אזרחית כנגד לשכת המיסוי. כך, נפסק עוד בפסק הדין המנחה בעניין ע"א 175/77 מדינת ישראל נ' בדיע רמאדאן [פורסם באתר נבו] (15.06.1978), כאשר בתי המשפט חזרו על הלכה זו פעמים רבות, ר' למשל ספציפית לגבי מס שבח בעניין רע"א 1327-93 מנהל מס שבח ירושלים נ' עו"ד דוד בסט [פורסם באתר נבו] (03.08.1993).

19. במקרה שלפניי פתוחה הדרך של התובעים לפנות לשלטונות מיסוי מקרקעין בבקשה להכיר בביטול העסקה ולקבל החזר מס בגין הביטול בהתאם לסעיף 102 לחוק מיסוי מקרקעין, וככל שלא יוכר ביטול העסקה, להגיש ערר בהתאם לדרכים הקבועות בחוק.

אציין כי סעיף 102 לחוק מיסוי מקרקעין מסדיר את השבת המס כאשר יש טענה לביטול עסקה ששולם עליה מס.





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28137-02-22 שורקא ואח' נ' לשכת רישום המקרקעין פתח תקווה ואח'

20. התובעים, בתגובתם, מסכימים למעשה כי מדובר בסמכות של מנהל מיסוי מקרקעין ולא של בית משפט זה, אולם טוענים כי סמכות זו הינה רק במקרה של ביטול עסקה, ולא במקרה בו עסקה זויפה. לא מצאתי כל מקור חוקי, או פיסקטי, לאבחנה שמבקשים התובעים לעשות בין עסקה שבטלה מטעם פלוני לבין עסקה לגביה נטען כי היא זויפה.

ככל ששולם מס שבח מקרקעין, או מס רכישה, מכוח עסקה מסויימת והצדדים, או מי מהם, מבקשים החזר מס, הרי עליהם לפנות בדרך שקבע חוק מיסוי מקרקעין, וזאת בין אם הטענה שלהם לביטול העסקה הינה מטעם של הפרת החוזה, ובין אם הטענה שלהם הינה כי העסקה שדווחה לרשויות המס זויפה. חוק מיסוי מקרקעין אינו עורך הבחנה בעילת הביטול או הבטלות של העסקה, כך שגם עסקה שבוטלה בהסכמת הצדדים, או עקב הפרת ההסכם, וגם עסקה לגביה נטען "לא נעשה דבר" עקב זיוף, הפניה להשבת המס תעשה למנהל מיסוי מקרקעין לפי סעיף 102 לחוק מיסוי מקרקעין.

21. למען הסר ספק, לא רק שאין מקור סטטוטורי, או פיסקטי, להבחנה שמבקשים התובעים לעשות בין מקרה של ביטול עסקה לבין מקרה של זיוף עסקה, אלא אין גם כל היגיון להבחין בין המקרים, כאשר מנהל מיסוי מקרקעין אליו תוגש הבקשה מכוח סעיף 102 לחוק מיסוי מקרקעין יבחן את הבקשה לפי הקריטריונים שנקבעו בפסיקה, לרבות לעניין טענה כי "לא נעשה דבר" או כי העסקה "זוייפה". אציין כי על החלטת המנהל עומדת לתובעים זכות ערר כקבוע בחוק.

22. למעלה מן הצורך אציין, כי במסגרת כתב התביעה שלפניי, הסעד המבוקש אינו להצהיר כי העסקה מעולם לא נעשתה, כפי שטוענים התובעים בתשובה לבקשה לסילוק על הסף, אלא: "להורות למשרדי מיסוי מקרקעין לבטל את העיסקה ולהחזיר את מס השבח ששולם..." , סעד זה כאמור אינו בסמכות בית המשפט האזרחי.

סיכום

23. מן האמור והמנומק לעיל עולה כי לפניי מקרה חריג בו יש לסלק את התביעה על הסף, היות ואף אם כל האמור בכתב התביעה נכון הוא (וכמובן שבשלב זה מדובר בהנחה בלבד), עדיין אין עילת תביעה כנגד הנתבעים:

ביחס ללשכת רישום המקרקעין, הרי אין כל יריבות בין התובעים לבניה, וזו תכבד כל החלטה או פסק דין שיינתן במחלוקות הקנייניות.

ביחס ללשכת מיסוי מקרקעין, הרי אין סמכות עניינית לבית משפט זה להורות על ביטול העסקה לצורכי מס, או על השבת המס ששולם.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 28137-02-22 שורקא ואח' נ' לשכת רישום המקרקעין פתח תקווה ואח'

24. לאור האמור לעיל, אני מוחק את התביעה.
25. אציין בשולי הדברים כי ליבי עם התובעים, אשר סבורים כי נעשה להם עוול. אולם, וזה העיקר לפסק דין זה, בעל הדין של התובעים אינה המדינה או מי מטעמה, אלא אותם צדדי ג' נוספים הרשומים בנסח רישום המקרקעין.
26. למען הסר ספק אבהיר כי אין במחיקה בכדי להוות הכרעה כלשהי בסוגיות הקנייניות שמעלים התובעים בכתב התביעה, כך שהתובעים רשאים להגיש תביעה חדשה כנגד אותם צדדים כלפיהם נטענת יריבות קניינית, כגון (מבלי למצות): דניאל כחלון ושרה קורצרו (לגביהם נטען כי מר שורקא ז"ל רכש מהם את המקרקעין והעסקה לא נרשמה או הושלמה), כנגד אייכלר מרדכי ורחל אשר לטובתם עדיין רשומה הערת אזהרה, וכנגד עזבון המנוחה שושנה ביאליסטוצקי ז"ל אשר לכאורה המקרקעין נמכרו לה בהסכם שזויף.
27. באופן עקרוני היה מקום לחייב את התובעים בהוצאות, אולם נוכח מצבם הכלכלי, ולפנים משורת הדין, איני עושה צו להוצאות.

ניתן היום, י"ג סיוון תשפ"ב, 12 יוני 2022, בהעדר הצדדים.

גלעד חס, שופט

