

ערעור אזרחי מס' 159/69

מחמוד רשיד אל חג' סלאמה ויוסרה חסן עלי נגד פדל רשיד
אל חג' סלאמה

בבית-המשפט העליון בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים
[29.10.69]

לפני מ"מ הנשיא (זילברג), והשופטים לבדוי, מני

חוק ההתיישנות, תשי"ח-1958 [סה"ח 251, ע' 112], סעיפים
5, 1 — פקודת הקרקעות (סידור זכות הקנין) [חא"י, כרך
ב, פרק פ, ע' 829].

כנגד תביעה לתשלום שכר חכירה ראוי בעד עיבוד ואכילת פירות של חלקת קרקע מסוי
יימות, העלו התובעים טענת התיישנות. בבית-המשפט המחוזי נדחתה הטענה משנקבע כי, דמי
חכירה הם זכות או טובת הנאה בקרקע" ולפיכך תקופת ההתיישנות הינה של 15 שנה,
ואלו טרם חלפו.

בית-המשפט העליון פסק —

א. (1) אפיו של ענין — אם "מקרקעין" הוא או "שאינו מקרקעין" — נקבע לפי
תוכן התביעה ולא לפי משהו אחר.

(2) דמי חכירת קרקע אינם בגדר מימוש זכות או טובת הנאה בקרקע.

פסקי-דין ישראלים שאוזכרו:

- [1] ע"א 208/51 — א' הקד, ק' צ' טייכנר דאריוזנוב בע"מ נגד שיינה ברש ופרל
לוסמן; פד"י, כרך ה, ע' 566, 581—582; פ"מ, כרך טז, ע' 415.
- [2] ע"א 375/54 — חוה מרים אלון נגד שושנה מלניק וד"רשם זקרקעות, תל אביב; פד"י,
כרך י, ע' 486, 489, 490, 492, 493, 504; פ"מ, כרך כב, ע' 381.
- [3] ע"א 309/54 — מיכאל נאמן נגד עיריית תל אביב יפו, ואח'; פד"י, כרך י, ע' 1942;
פ"מ כרך כז, ע' 3.
- [4] ע"א 216/66 — עיריית תל אביב יפו נגד חג' מחמוד אבו דאיה; פד"י, כרך כ (4),
ע' 522, 529.

הערות:

להבחנה בין תביעת מקרקעין לתביעה כספית רגילה, עיין ע"א 294/65 — כר הרצל בע"מ נגד ראובן
גולדנברג, ואח'; פד"י, כרך יט (4), ע' 107.

מ"מ הנשיא (זילברג)

ערעור ברשות על החלטת בית-המשפט המחוזי, חיפה (השופט ע' סלונים), מיום 21.2.69, ב"המ' 3165/68 (תי"א 1311/68), לפיה נדחתה בקשת המערערים לדחיית התור בענה ב"תי"א 1311/68 על-הסף מחמת התיישנות. הערעור נתקבל וההחלטה בוטלה.

ב' רוטמן — בשם המערערים ; אין הופעה בשם המשיב

א

פסק-דין

מ"מ הנשיא (זילברג) : לפנינו ערעור, לאחר נטילת רשות, על החלטתו של בית- המשפט המחוזי, חיפה, בה נדחתה בקשת המערערים-הנתבעים לדחות את תביעת המשיב מחמת התיישנות.

ב

2. התביעה היתה לתשלום שכר חכירה ראוי בעד העיבוד ואכילת הפירות של :

ג

(א) 17 דונם מתוך החלקה 9/12168 ;

(ב) 6 דונם מתוך החלקה 44/12177 ;

(ג) 3 דונם מתוך החלקה 7/12170 ;

ד

העיבוד ואכילת הפירות התקיימו — לטענת התובע — בשנות הזריעה 1958, 1959, 1960, והתביעה הוגשה ביום 13.8.1968.

ה

3. הנתבעים-המערערים פנו בבקשה לבית-המשפט, בה הם ביקשו לדחות את התביעה שהוגשה מחמת התיישנות. השופט המלומד דחה את הבקשה, בהסתמכו על סעיף 5, של חוק התיישנות, תשי"ח-1958. בסעיף 5 של החוק נאמר :

„התקופה שבה מתיישנת תביעה שלא הוגשה עליה תובענה (להלן תקור- פת ההתיישנות) — היא :

ו

- (1)
- (2) במקרקעין — חמש-עשרה שנה ; ואם נרשמו בספרי האחוזה לאחר סידור זכות קנין לפי פקודת הקרקעות (סידור זכות הקנין) — עשר- רים וחמש שנה.“

ז

וכה אמר השופט המלומד בהחלטתו :

„בכדי להשיב על השאלה שהתעוררה (הכוונה לשאלת ההתיישנות) יש לבחון את ההגדרה של „מקרקעין“ בסעיף 1 לחוק ; נאמר שם כי מקרקעין

מ"ח הנשיא (זילברג)

כולל קרקע מכל סוג וכל זכות או טובת הנאה בקרקע' דמי חכירה הם לדעתי זכות או טובת הנאה בקרקע. לפיכך תקופת ההתיישנות היא חמש-עשרה שנה, ותקופה זו טרם עברה."

4. השאלה העומדת לדיון בפנינו בערעור זה היא, אם צדק השופט המלומד בראותו את התביעה שהוגשה כתביעת מקרקעין, או לא. לדעתי, הוא נתפס לכלל טעות מן הטעמים שיבוארו להלן, ולכן יש לקבל את הערעור ולבטל את החלטתו של השופט המלומד. כי אם התביעה איננה תביעת מקרקעין, תקופת ההתיישנות שלה שבע שנים, וכאן עברו יותר משבע שנים בין יום השימוש (המאוחר ביותר) הנטען לבין יום הגשת התביעה הנ"ל.

5. דעתי היא כי יש לבטל את החלטת השופט המלומד, משני טעמים:

(א) אפיו של ענין — אם "מקרקעין" הוא או "שאינו מקרקעין" — נקבע לפי תוכן התביעה ולא לפי משהו אחר. אם ראובן תובע משמעון 100 ל"י, בתור עודף מחיר שלא שולם לו בעד קרקע שנמכרה לשמעון, הענין הוא ענין כספי רגיל, ותביעתו מתיישנת כעבור שבע שנים ולא כעבור חמש-עשרה או עשרים וחמש שנים. והוא הדין כאשר הגנתו היחידה או העיקרית של שמעון היא, שהקרקע המדוברת כלל לא נמכרה לו ושייכת לו, לשמעון, מאז ומעולם. נכון הדבר כי במקרה שלפנינו, ההיסטוריה של התדיינות הצדדים היא מחלוקת ישנה-נושנה ביניהם בנוגע לבעלות בחלקה מסויימת או כולן — ראה ע"א 115/57, ו"ע"א 425/60**, וראה גם פסקה 2 של תשובת המשיב בערעור דנן — אך התביעה, כפי שנוסחה על-ידי המשיב-התובע היא "תביעה כספית על סך 3.435 ל"י, ולכן לא צדק השופט המלומד בראותו אותה כתביעת מקרקעין.

(ב) השופט המלומד טעה גם אם סבור היה ש"דמי חכירת קרקע" הם — מבחינת התובעת — מימוש זכות או טובת הנאה בקרקע, ומשום כך יש לראותם כמקרקעין במובן הסעיף הנ"ל. כבר נתעוררה שאלת החפציות של חוזה השכירות — ושכירות שווה לחכירה לגבי שאלה זו — שלוש פעמים בפני בית-משפט זה. שלושת פסקי-הדין הם:

- (1) ערעור אזרחי 208/51, (1) (הלכת אריוונה).
- (2) ערעור אזרחי 375/54, (2) (הלכת אלון).
- (3) ערעור אזרחי 309/54, (3) (הלכת נאמן).

ב-ערעור אזרחי 208/51, (1), לאחר השוואת המשפט הארץ-ישראלי עם שיטות משפט אחרות: הרומאית, הצרפתית, הגרמנית, השווייצרית, האנגלית, והמשפט העברי, כתבתי כי:

- * פורסם ב"פד"י, כרך יב, ע' 1289; פ"מ, כרך לה, ע' 228.
** פורסם ב"פד"י, כר טו, ע' 1618.

מ"מ הנשיא (זילברג)

„אף השכירות שלנו, של המשפט הארץ-ישראלי, כך. היא איננה עיסקה חפצית... אני כשלעצמי סבור, כי השכירות הארץ-ישראלית היא מאותם, יצירי הכלאיים המשפטיים, שיש בהם מזה ומזה גם יחד. לפי מהותה היסודית מהווה השכירות מערכת של יחסים הדדיים אישיים, בין שוכר מסויים לבין משכיר מסויים — זה הייב לאשר את הפקת ההנאה, והלה הייב לשלם את התמורה — אלא שמתעמים מעשיים, כדי לספק את הצרכים החיוניים של הצדדים, העניק לה החוק אי-אלה יסודות צדדיים, המצויים כרגיל אצל העיסקאות החפציות“ (שם, (1), ע' 581, 582).

א

וב-ערעור אדרחי 375/54, (2), הנ"ל, סומכים שופטי הרוב (חברי המלומדים השופט זוסמן והשופט ויתקון) את ידיהם על האמור ב-ע"א 208/51, (1), הנ"ל (ראה דברי השופט זוסמן ב-ע' 489, 490, 492, 493 ודברי השופט ויתקון ב-ע' 504), ושוללים משום כך את היותה אינטרס או טובת הנאה בקרקע. ואשר ל-ע"א 309/54, (3), הנ"ל, שניתן עליידי הנשיא, הרל, על-אף הסטייה הגדולה שסטה מ-„הלכת אריוונה“, (1), ו-הלכת אלון, (2), עדיין לא החליט כי זכות ההחכרה או זכות קבלת שכר ראוי עיבוד הקרקע ואכילת פירותיה הינן אף הן „טובת הנאה בקרקע“. אדרבא: היפוכו של דבר נקבע ב-ע"א 216/66, (4), ב-ע' 529, וזה לשונו:

ב

ג

„לית מאן דפליג, שבקשה להערכת הפיצויים בעניננו איננה תובענה לקיום זכות או טובת הנאה בקרקע, אף אם הפיצויים, אשר בית-המשפט מתבקש להעריך, מגיעים למבקש בשל הפקעת זכויותיו... הבקשה היא, ביסודה, תביעה לתשלום החוב המגיע למבקש תמורת ההפקעה. הואיל וכך מחוייבת המסקנה שתביעת חוב שכזאת אין לראותה כתובענה במקרקעין, רק מפני שהנכס, אשר בעד הפקעתו נתבע הפיצוי הכספי, הוא מסוג המקרה קעין וכו'...“

ד

ה

6. מן הטעמים דלעיל נראה לי, כי יש להיענות למבקשים-המערערים ולדחות את התביעה מחמת התיישנות, ולחייב את המשיב לשלם למבקש, בעד הדיונים כאן ובבית-המשפט המחוזי, סכום של 500 ל"י כהוצאות (כולל).

ו

השופט לנדוי: גם לדעתי תביעת המשיב היא תביעה כספית ולא תביעה לזכות או לטובת הנאה בקרקע, ועל-כן התיישנות התביעה ויש לדחותה על-הסף.

השופט מנ"י: אני מסכים.

הוחלט כאמור בפסק-דינו של מ"מ הנשיא (זילברג).

ניתן היום, י"ז בחשוון תש"ל (29.10.1969).