

בית לשכת המסחר חיפה בע"מ ח.פ. 512134644

בעניין:

ע"י ב"כ עוה"ד מאיר הפלר ו/או
מירב פלח-לב ו/או איתי הפלר
מדרך העצמאות 57, חיפה
טל' 04-8521343 פקס' 04-8538003
www.hoefler.co.il

הנתבע/המבקשת

- נ ג ד -

מיכלין ושות' בע"מ ח.פ. 510087760

ע"י ב"כ עוה"ד ע. מיכלין ואח'
משד' פל-ים 2 בנין ברוש חיפה מיקוד 33095
טל' 04-8679999 פקס' 04-8644450

התובעת/המשיבה

בקשה לסילוק על הסף
ובקשה לדחיית המועד להגשת כתב הגנה

בית המשפט מתבקש להפעיל סמכותו בהתאם לתקנה 100(1) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד – 1984 ולהורות על סילוק התובענה על הסף וזאת בהעדר עילת תביעה ומהנימוקים המפורטים להלן.

כמו כן מתבקש בית המשפט לדחות המועד להגשת כתב ההגנה וזאת עד להכרעה בבקשה זו.

להלן נימוקי הבקשה:

1. התובעת הגישה תובענה לפרוק שיתוף במקרקעין על פי סעיף 37(א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט 1969 (להלן "החוק").
 2. כתב התביעה איננו מגלה עילה מאחר והתובעת **איננה** בעלת זכות קניינית במקרקעין.
 3. עיון בנסח הרישום מגלה לנו כי התובעת איננה רשומה כבעלת זכויות, ואף לא רשומה הערת אזהרה לטובתה, דהינו אפילו זכות אובליגטורית איננה רשומה על שמה.
- כאן המקום להפנות את תשומת לב ביהמ"ש כי התובעת אף לא טרחה לצרף נסח עדכני של ממרשם המקרקעין. הנסח המסומן כנספח ב' לתובענה הינו **מחודש מאי 2000**. רק מטעמים אלו היה ניתן להורות על דחיית התובענה על הסף, אולם כדי להקל את מלאכת בית המשפט וכדי שהתמונה המלאה תהיה בפניו מצורפת לבקשה זו נסח עדכני.

א' נסח עדכני של החלקה מצורף ומסומן **באות א'**.

בנסח הישן נושן, שצרפה התובעת, לא מופיעה הנתבעת כבעלת זכויות כלל וכלל, אלא רק כמוטבת הערות אזהרה. באתו נסח ישן אפילו לא רשומה הערת אזהרה על שם התובעת. כל שרשומה הינה הערה לטובת בנק קונטיננטל לישראל בע"מ. תחת הערה זו רשום "ללא הגבלת סכום מיכלן ושות' בע"מ". ככל הנראה מדובר בהלוואה שנטלה התובעת בעבר (מה שמחליש טענותיה כיום כי איננה יכולה לשעבד את הנכס לטובת הלוואה כלשהי).

עיון בנסח העדכני מגלה כי כיום הנתבעת יחד עם העמותה, לשכת המסחר והתעשייה חיפה והצפון (להלן "העמותה") הינן בעלות מלוא זכויות החכירה בחלקה. כאשר לנתבעת 73/84 מהזכויות ולעמותה יתרת הזכויות 11/84.

עיון נוסף בנסח העדכני מגלה כי כיום לזכות התובעת לא רשומה הערת אזהרה.

4. כותרתו של סעיף 37(א) לחוק הינה "**הזכות לתבוע פירוק השיתוף**" ונוסחו הינו כדלקמן:

"כל שותף במקרקעין משותפים זכאי בכל עת לדרוש פירוק השיתוף".

5. התובעת, כאמור בנסח המקרקעין, איננה רשומה כבעלים (או כחוכרת) ולזכותה אף לא רשומה הערת אזהרה. דהינו אין היא זכאית לדרוש פירוק שיתוף בקרקע בה איננה רשומה כשותפה.

6. הפסיקה בעניין ברורה – העדר רישום מונע הגשת תביעת פירוק שיתוף לפי סעיף 37 לחוק. גם הערת אזהרה לא מוסיפה. רק רישום בעלות בפועל הוא המאפשר הגשת תביעת פרוק.

ראה לדוגמא א 5867/06 שלום (נתניה) חסון עמוס, ואח' נ' מתתיה יעקב ואח' :

"פירוק שיתוף במקרקעין אפשרי בין מי **שרשומים** כבעלי הזכויות במקרקעין, וזכאי לעתור לכך כל שותף במקרקעין. כך מורה במפורש סעיף 37 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "החוק"). הוראות סימנים א' וב' לפרק ה' לחוק המקרקעין העוסקים בשיתוף ובפירוק שיתוף חלות על זכות הבעלות (סעיף 27 לחוק) ועל זכויות אחרות במקרקעין (סעיף 45 לחוק).

כל עוד לא נרשמו התובעים כבעלי זכויות במקרקעין, אין הם יכולים להיחשב כבעלי זכויות כאלה לצורך פירוק השיתוף. עיסקה במקרקעין טעונה רישום ומסתיימת ברישום, וכל עוד לא הסתיימה העיסקה ברישום רואים אותה כהתחייבות לעשות עיסקה (סעיף 7 לחוק)".
(הדגש שלי. א.ה.)

וכן ראה הפ 802/05 שלום (ירושלים) מרק בלזברג ואח' נ' האפוטרופוס הכללי והכונס הרשמי ואח' :

"כדי שבית המשפט יורה על פירוק השיתוף, **חייבים** להיות כל בעלי הזכויות רשומים בפנקסי המקרקעין כבעלים. הרישום הוא יסוד לקיומה של שותפות במקרקעין **ובהעדר רישום** מלא של כל הזכאים, **מנוע** בית המשפט להורות על פירוק השיתוף. כך נוהג בית המשפט גם כאשר הבעלים הרשום הלך לבית עולמו והותיר יורשים, אשר טרם נרשמו בפנקסי המקרקעין. תחילה על היורשים להירשם כבעלים במקומו של מורישם, ולאחר הרישום זכאים הם לתבוע פירוק, או להיות צד להליך הפירוק.

כך גם רוכש זכויות מהבעלים, אשר לטובתו רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, **לא די ברישום הערת אזהרה**

לטובתו. תחילה עליו לסיים הליך הרכישה ברישום זכות הבעלות על שמו ורק לאחר מכן יהפך ל"שותף" לכל דבר ועניין".
(הדגש שלי. א.ה.)

בית משפט מופנה בעניין זה גם לספרו של י' ויסמן, **דיני קניין בעלות ושיתוף** (1997), בעמ' 125 ובעמ' 326.

7. לאור העובדה כי התובעת איננה רשומה כבעלת זכויות בחלקה הרי יש לקבוע כי התובענה נעדרת עילה וכי יש לסלקה על הסף וזאת תוך חיוב בהוצאות ושכ"ט עו"ד.

8. לבקשה זו מצורף תצהיר מנכ"ל הנתבעת וכן מכתביו של עו"ד הפלר אל עו"ד מיכלין אשר הושתרו מעיני בית המשפט בכוונת מכוון. חוסר נקיון הכפיים של התובעת בבואה לבקש סעדים זמניים מן הצדק ברור הוא לעיל השמש ולכן מבוקש כי בנסיבות אלו, ולמרות שבית המשפט סילק בקשת הסעד הזמני על הסף בכוחותיו "העצומים", להטיל עול ממשי של הוצאות לדוגמא.

פני התובעת הינם למדון, ומכיון שלא יידעו בית המשפט על כל הפרשה ומכיון שממילא אין להם היום עילה לסעד שביקשו "בפירוק שיתוף" ראוי ללחכבד עליה עול ההוצאות.

9. מבוקש כי עד ההכרעה בבקשה זו תינתן ארכה להגשת כתב ההגנה וזאת מן הטעמים המפורטים בתצהיר הקצר לעניין זה. הבקשה לסילוק איננה נתמכת בתצהיר וזאת כי היא מורכבת אך ורק מטיעונים משפטיים.

ת צ ה י ר

אני הח"מ, דב מרום ת.ז. 06384192 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים לכך בחוק, אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלקמן:

1. הנני עושה תצהיר זה בתמיכה לבקשה למתן ארכה להגשת כתב הגנה בתיק 27662-11-09 בבימ"ש השלום בחיפה.
2. הנני מכהן כמנכ"ל הנתבעת והן כמנכ"ל לשכת המסחר והתעשייה חיפה והצפון.
3. לאור הבקשה לסילוק על הסף, מתבקש בית המשפט להאריך המועד להגשת כתב הגנה, אולם כבר עתה ולמרות שאין זה המקום מצאתי לנכון להביע מספר מילים כדי להראות כי הנתבעת והעמותה אינן מזניחות חובותיהן. כאשר הכל מכל היה ידוע ומוכר לתובעת. דהינו כי הגשת התביעה מלכתחילה איננה ראויה.
כדי לא להכביר מילים אנו נבקש לצרף מכתבו האחרון של עו"ד הפלר, בא כוחו, אל עו"ד מיכלין – לאחר שזה פתח במסכת איומים והפחדות – המפרט את האירועים בענין זה של רכישת הזכויות בבנין בדרך העצמאות 55, רכישת זכויות מהכנסיה, נאמנות עבור מיכלין ולבקשתו, מו"מ מול העיריה ועוד כהנה וכהנה. מצ"ב נספח "א".
4. הנתבעת והעמותה ניהלו הליך ארוך ומסובך אל מול בעלת שליש מזכויות החכירה בחלקה, הפטריארכיה היוונית (ניתן לראות זאת בנסח הישן שצרפה התובעת לתביעה). רק לאחר שסיימה את ההליך המשפטי עימה ורכשה את זכויותיה ניתן היה להתקדם לרישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין.
5. אחת המטרות העיקריות של רכישת זכויות הכנסיה היה התניית עיריית חיפה כי ללא החזקה במלוא זכויות החכירה בחלקה לא יתקיים משא ומתן לגבי רכישת זכויות הבעלות.
6. ואכן, לאחר רכישת זכויות החכירה מהכנסיה פעלנו לרישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין. מדובר בהליך מורכב (וזאת כי הנתבעת והעמותה רכשו בשלבים את הזכויות מבעלי הזכויות הקודמים, משפחות זילברשטיין וסקולקין). כדוגמא: לצורך הוצאת אישור העיריה להעברת הזכויות בטאבו הושקעו זמן ואנרגיה לא מעטים בגלל ריבוי שוכרים ומחזיקים.
7. כפי שניתן לראות מהנסח המצורף לבקשה, רישום הזכויות הגיע לסיומו בחודש מרץ 2009. או אז פנתה הנתבעת להליכי רישום הבית המשותף. למעשה עד מועד זה היה בלתי אפשרי להתחיל בהליך זה.
8. הוכן תשריט מודד לצורך הרישום והוכנה בקשה לייחוד דירות, אשר הוגשה למשרדי מיסוי מקרקעין חיפה. מטרו הבקשה הינה לייחוד משרדי העמותה לה ויתר היחידות בנין לנתבעת. טרם התקבל אישור רשויות המיסוי. מסמכי הרישום ללשכת המקרקעין הוכנו זה מכבר ולאחר שיתקבל אישור רשויות המיסוי יוגשו. אני יודע בוודאות כי משרד עו"ד הפלר עובד על כך באופן יעיל ונמרץ.
9. לאחר שיירשם בית משותף ניתן יהיה לבצע בקלות יחסית את העברת הזכויות של היחידה הספציפית של התובעת מהנתבעת לתובעת.
10. כלל הפעולות אשר תוארו בתמצית לעיל, נעשו תוך ידוע הנתבעת מפעם לפעם. בפעולות אלו אשר הושקע זמן והון רב של העמותה ושל הנתבעת התובעת לא השתתפה ולו בחלקיק האגורה. יום חשבון עוד יגיע.
11. על כל פנים, מעבר לטענה המשפטית לסילוק על הסף, ומן האמור לעיל נהיר כי לנתבעת טענות הגנה ממשיות ואמיתיות. הנתבעת והעמותה פעלו בעבר ופועלות בהווה במרץ רב כדי לסיים הליכי רישום והסדרת הזכויות; אפילו טרם שילם מיכלין כל המגיע ממנו עבור פעולות אלו.

12. עניני מקרקעין הינם ענינים סבוכים, בודאי כאשר מעורבים בהם גורמים רבים, כגון עיריית חיפה, כנסיה ודירים מוגנים. כוונת הנתבעת הינה אמיתית וכנה ואילו הגשת התובענה איננה כזאת.

דב מרום

אני, הח"מ עו"ד מאשר בזה כי ביום הופיע בפני , דב מרום ת.ז. המוכר לי אישית ואחרי שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/יה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן אישר את נכונות ההצהרה וחתם/מה עליה בפני.

, עו"ד