



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 71230-01-20 בלפור 72 (2008) בע"מ נ' מרדכי ואח'

מספר בקשה: 9

לפני כבוד השופט עמית יריב

המבקשים:

1. חסיה חביב
2. חיים לגזיאל
3. טוני חביב
4. בת אל בת ציון חביב
5. חביב חממה (יונה)
6. רפאל חביב

נגד

המשיבים:

1. א.י.ש.מ. חב' להשקעות ולבניה בע"מ
2. רפאל חביב
3. רוני אטיאס
4. בלפור 72 (2008) בע"מ (התובעת בהליך העיקרי)
5. איל רפאלי
6. יובל משיח
7. אילן סולומון
8. דניאל אהרונוב
9. רחל חביב
10. דניאל חביב
11. דפנה פרידה חביב
12. נ. ג'אן בע"מ
13. שי יהודה חביב
14. ורה לגזיאל
15. הילית גולן
16. אלי ישראל כהן
17. חיים איכר
18. יצחק מרדכי
19. סיגל רפאלי
20. רפאל איכר
21. משה חביב

פסק דין

1. לפניי בקשה לסילוק על הסף של התביעה שבכותרת.
2. התובעת, היא המשיבה 4 בבקשה זו, הגישה נגד הנתבעים כולם תביעה לפירוק השיתוף במקרקעין הידועים כגוש 7146 חלקה 257 (להלן: "המקרקעין"). המבקשים בבקשה זו, שהם חלק מן הנתבעים, עותרים לסילוק על הסף של התובענה משני טעמים עיקריים: **האחד** – העובדה שהתובעת אינה בעלת זכות קניינית במקרקעין; **האחר** – שלא צורפו בעלי הזכויות ב"מתחם התכנוני" על פי התב"ע החלה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 71230-01-20 בלפור 72 (2008) בע"מ נ' מרדכי ואח'

3. **דין הבקשה להתקבל מן הטעם הראשון שהוזכר**, ונימוקים לכך יובאו להלן. עם זאת, למען הסר ספק יובהר, כי הטעם השני המופיע בבקשה לסילוק על הסף שגוי, ואין בו כדי להצדיק סילוק על הסף. היחידה התכנונית היסודית היא גוש-חלקה. על כן, אין מניעה להגיש בקשה לפירוק השיתוף ביחידה זו, ואין צורך לצרף להליך בעלי זכויות ביחידות קנייניות סמוכות, גם אם בגדרי הליך עתידי צפוי איחוד וחלוקה של הזכויות. יוער, כי התובעת טוענת כי טרם החל הליך איחוד וחלוקה כאמור. משנכללו כל בעלי הזכויות ביחידת המקרקעין הרלוונטית, אין מקום לטענה שהיה צורך להרחיב את רשימת הנתבעים בהליך.
4. לעומת זאת, הטענה הראשונה שהועלתה, בדבר זכויותיה של התובעת במקרקעין, די בה כדי להצדיק את מחיקת ההליך. על פי סעיף 37 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, הזכות לתבוע את פירוק השיתוף במקרקעין נתונה ל"שותף" – קרי לבעל זכות קניינית. אין חולק, כי לתובעת אין זכות קניינית במקרקעין, אלא זכות אובליגטורית גרידא (שגם לגביה יש מחלוקת).
5. בשונה מטענת התובעת, הפסיקה לא הכירה בזכותו של בעל הערת אזהרה לתבוע בעצמו את פירוק השיתוף: בעניין **גינדי** שהוזכר בבקשה (רע"א 17-01-17862), נכתב מפורשות שלמבקשת הפירוק היו גם **זכויות רשומות משל עצמה**, פרט לזכויות האובליגטוריות, וקביעת בית המשפט שצוטטה בתשובה התייחסה לשאלה אם יש בעלים רשומים למלוא הזכויות. הציטוט המובא בסעיף 18 לתשובת התובעת – אינו אומר את אשר התובעת מנסה ללמוד ממנו, והוא מתייחס רק לכך, שתנאי לתביעה לפירוק שיתוף הוא שמדובר במקרקעין רשומים, וכי על כל חלקי המקרקעין רשומות בעלויות.
6. טענת התובעת, שלפיה אם אין היא זכאית להגיש תביעה לפירוק שיתוף במקרקעין, הרי היא רשאית להגיש תביעה לפירוק שיתוף במיטלטלין מכוח זכויותיה האובליגטוריות במקרקעין אינה נכונה אף היא. כאשר על כל הזכויות במקרקעין יש בעלים רשומים, הנתיב היחיד האפשרי הוא תביעה לפירוק שיתוף במקרקעין בין **בעלי הזכויות הקנייניות**, שכן בעל זכות נחותה (זכות אובליגטורית) אינו יכול לכפות פירוק שיתוף על בעל זכות בכירה ממנה (זכות קניינית).
7. לא די בכך שהתובעת מחזיקה בזכות תביעה בשם מי שמכר לה את המקרקעין – אילו רצתה לעשות שימוש בזכות זו שהומחתה לה, היה על התביעה להיות מוגשת בשם **בעלי הזכויות עצמם**, לא בשם התובעת.
8. מאחר שהתובעת אינה בעלת זכויות בעלות במקרקעין, אין היא רשאית להגיש תביעה לפירוק השיתוף בהם.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 71230-01-20 בלפור 72 (2008) בע"מ נ' מרדכי ואח'

9. שקלתי להורות על תיקון כתב התביעה, אולם מאחר שמדובר בהליך שטרם החל, ומאחר שממילא יהיה צורך לתקן את התביעה תיקון מהותי ויסודי, אינני סבור כי מדובר במהלך שיקדם את היעילות הדיונית או כל אינטרס אחר. לא ייגרם כל נזק לתובעת אם תידרש להגיש את התביעה מחדש, הפעם במתווה הדיוני הנכון, ככל שהיא סבורה שהיא רשאית לעשות כן.

10. התביעה נמחקת אפוא. התובעת תישא בהוצאות המבקשים בהליך זה בסך 5,000 ₪.

ניתן היום, כ"ו חשוון תשפ"א, 13 נובמבר 2020, בהעדר הצדדים.

עמית יריב, שופט