



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 48070-01-19 גיא מוסרי ואח' נ' אביגדורי ואח'

תיק חיצוני:

מספר בקשה: 80

בפני כבוד השופטת אילת הרנוף

מבקש: עו"ד ראן ברא"ז – כונס נכסים

נגד

המשיב: רשם המקרקעין

משיבים

1. קרקעות ונכסים 6 בעמ
2. נירה אליוף
3. דורון שלי
4. יוסף אידה
5. בני שלום
6. שמעון ביטון
7. אליעזר אולטק
8. גילה דורנשטיין
9. קובי ברכה
10. משה רוזנטלר
11. אור אורטל מרציאנו
12. ניסים עזרא שורש
13. דב טנר
14. יגאל ביטון
15. גבריאל מגנאג'י
16. תמר קורש
17. מולטילנד בע"מ
18. איב. ה יזמות השקעות ונכסים בע"מ
19. רילטי אקזקיוטיב שמעון אייזנברג בע"מ
20. נורית שיחור
21. אליהו בוקרה
22. פנחס יורם
23. אמיר אורבך
24. אהרון ארקוס
25. דוד אורי ויקטור
26. אליהו גלם
27. אילן רפאל מדפיס
28. יונה זנג פז
29. פרח נבון
30. עדנה נייגר
31. אורי רשף
32. שלמה אשכזי
33. יאיר מוסקוביץ
34. יוסף ורקר וולף
35. יעקב גולבהרי



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 48070-01-19 גיא מוסרי ואח' נ' אביגדורי ואח'

תיק חיצוני:

- 36. אורלי נעמה אהרן
- 37. שרון גוזמן
- 38. אברהם הררי
- 39. דוד ואקנין
- 40. לירון לוי
- 41. דורון רוטשטיין
- 42. רועי רדליך
- 43. אליהו פרץ
- 44. מיכאל יחיאל ליטנשטיין
- 45. זיו רזניק
- 46. מרים כספי
- 47. רוטסטיסלב בליוכר
- 48. לירון סול
- 49. משה שרבני
- 50. צבי גוגיג
- 51. אליה ארזי
- 52. יעקב קלינסקי
- 53. אריה טל
- 54. שלמה חמדי
- 55. יוחנן בונדי
- 56. יעל רבקה בונדי
- 57. דורון הלפרין
- 58. דן גוזמן
- 59. זהבה ברימה
- 60. רון פנחס מרגולין
- 61. מלאני פייט קרפול
- 62. ימימה דבורא און
- 63. חנה וכטל
- 64. יעקב פרי
- 65. כפיר למבז
- 66. אוסקר גולדברגר
- 67. יוכבד אלמוגי
- 68. שחר עירן
- 69. שלמה בלטוך דניאל
- 70. יוסף הנדבי
- 71. יאבי ארנון
- 72. יעקב אולשק
- 73. יאיר בן דוד ושות' חברת עורכי דין
- 74. יצחקי אילן
- 75. רז נורית
- 76. מרדכי שובי
- 77. עופר שוקרון
- 78. שרון קרפול
- 79. מוריס משה מראלי
- 80. זהרה שול
- 81. יצחק ידיד



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 48070-01-19 גיא מוסרי ואח' נ' אביגדורי ואח'

תיק חיצוני:

82. רמי ליטמן
83. יעל ליטמן
84. ניסים בן שושן
85. גיא חיים הראל
86. צבי כספי
87. שרה יפה מזר
88. בנימין אילן סבג
89. רון גיא נתן
90. חנה חן מרשל
91. אליעזר ריכר
92. טל ברכה
93. רבקה זילבר
94. אושר כהן
95. גיא שנער
96. צבי יעקב ליפנר
97. מאיר מורן
98. נילי שנער
99. אהרון הנרי מאירוב
100. אססי הלנה מאירוב
101. דוד פדלון
102. כרמלה כהן
103. אריה משה צרפתי
104. רועי ליביצקי
105. ליאור בנדל לוי
106. מקסים בליוכר
107. אדולפו וורוביוף
108. נטלי בריקמן
109. ניסן גברילוב
110. רודולף גלר
111. בן ציון לוי
112. אחוזת מיכאל בגוש 6590 בע"מ
113. אבר פדלון
114. שרה קיעביץ
115. גד אברהמוף
116. אלכסנדר פוקסמן
117. יצחק בנימין שפיר
118. צורי רפי
119. מאיה בתאלה
120. אריאל אביטל
121. גליה בוימולד זילברמן



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 48070-01-19 גיא מוסרי ואח' נ' אביגדורי ואח'

תיק חיצוני:

החלטה

1. לפני בקשת כונס הנכסים למתן הוראות, שעניינה רישום הערת אזהרה על התחייבות לרישום משכנתה (להלן: "הערת האזהרה" או "ההערה") על זכויותיהם של בעלי זכויות הרשומים בלשכת רישום המקרקעין ללא מספר זיהוי (להלן: "בעלי הזכויות שאינם מזוהים").
כונס הנכסים מבקש להורות לרשם המקרקעין לרשום את הערת האזהרה על זכויות המשיבים שאינם מזוהים ללא צורך בהוספת מספרי זיהוי וללא צורך בביצוע הליך של זיהוי על ידי לשכת רישום המקרקעין.
כונס הנכסים הבהיר בבקשתו, כי חלקם בתמורת המכר של בעלי הזכויות שאינם מזוהים יוחזק בידו ויועבר לידי בעלי הזכויות הללו רק לאחר השלמת הליך הזיהוי.
2. בקשה זו הוגשה לאחר שכונס הנכסים ביקש לרשום את הערת האזהרה באמצעות פסיקתה חתומה על ידי בית המשפט מיום 26.1.22 (המותב הקודם אשר דן בתיק כב' הש' הס) במסגרתה הוסמך כונס הנכסים לחתום על התחייבות לרישום משכנתה על זכויותיהם של כלל המוכרים "וזאת בין אם רשום לצד שמם מספר זיהוי/מספר תאגיד ובין אם לאו".
רשם המקרקעין סרב לרשום את ההערה ללא ביצוע הליך של זיהוי בעלי הזכויות הרשומים ללא מספרי זיהוי או ללא התייחסות מפורשת לענין בפסיקתה.
3. משהוגשה הבקשה הנדונה התבקשה תגובת רשם המקרקעין, וזה הבהיר בתגובתו לבקשה כי לשכת רישום המקרקעין תכבד כל החלטה של בית המשפט, ובלבד שככל שבית המשפט יורה על רישום ההערה ללא צורך בביצוע הליך זיהוי בפני רשם המקרקעין, הדברים יאמרו באופן מפורש בפסיקתה.
4. לאחר שעיינתי בבקשה ובתגובה הגעתי למסקנה כי דין בקשת כונס הנכסים להתקבל.
5. מדובר בהליך פירוק שיתוף במקרקעין המצויים באזור התעשייה המערבי בהרצליה, אשר במסגרתו ביום 6.10.21 אישר בית המשפט לכונס הנכסים להתקשר בהסכם מכר למכירת זכויותיהם של 436 בעלי זכויות במקרקעין בתמורה לסך של 33,115,860 ש"ח בתוספת מע"מ (תמורה המשקפת שווי מגרש בשלמות של 57,000,000 ₪ בתוספת מע"מ).
6. בעלי הזכויות שאינם מזוהים הינם 11 מתוך 436 מוכרים ובעלותם 4.3% מהמקרקעין.



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 48070-01-19 גיא מוסרי ואח' נ' אביגדורי ואח'

תיק חיצוני:

מתוכם - 6 בעלי זכויות (המשיבים 20, 86, 143, 284-286) אותרו ע"י כונס הנכסים אולם טרם הומצאו לידיו מסמכים המאפשרים את השלמת הליך הזיהוי, ו- 5 בעלי זכויות (המשיבים 25, 43, 50-52) לא אותרו על ידי כונס הנכסים.

7. בהחלטת בית המשפט מיום 19.9.21, אשר ניתנה במסגרת בקשת כונס הנכסים לצירוף האפוטרופוס הכללי כחליפם של בעלי הזכויות שלא אותרו, נעתר בית המשפט לבקשה החלופית של כונס הנכסים ולפיה: "עמדתם של המשיבים שלא אותרו לא תידרש לצורך אישור המכר – זאת על מנת שלא לפגוע באפשרות לקדם את הליכי המכר. ודוק; כמפורט לעיל, חלקם של המשיבים שלא אותרו במקרקעין מסתכם לשיעור של כ- 5% בלבד ומשכך יש להניח כי די יהיה בעמדתם של בעלי הזכויות של 95% מן המקרקעין על מנת לוודא כי זכויותיהם של המשיבים שלא אותרו לא תקופחנה בכל הנוגע להכרעה בבקשה לאישור המכר".

כאמור, בהמשך להחלטה זו אישר בית המשפט את המכר לרוכשות.

8. רישום הערת האזהרה כמבוקש במסגרת הבקשה שלפני הינו שלב לקראת השלמת המכר, אשר כבר אושר בהחלטת בית המשפט (מיום 6.10.21). אישור המכר ניתן כאמור במסגרת הליך פירוק שיתוף במקרקעין, בשים לב לזכותו של כל שותף במקרקעין לדרוש בכל עת את פירוק השיתוף (סעיף 37 לחוק המקרקעין), ותוך הבאה בחשבון של האינטרסים של כלל בעלי הזכויות (436 מוכרים).

מתוך מטרה לקדם את פירוק השיתוף כמצוות המחוקק וכזכותם של בעלי המקרקעין, עמדתם של בעלי הזכויות שלא אותרו (ובכללם בעלי הזכויות שאינם מזוהים) לא נדרשה לצורך אישור הסכם המכר. מטעם זה גם אין מקום לאפשר את עצירת הליכי המכר כעת, עד להסדרת הליך הזיהוי, הליך אשר דורש את איתורם ואת שיתוף הפעולה של בעלי הזכויות שאינם מזוהים. אחרת, משמעות הדבר תהיה שאותם גורמים ימנעו בפועל (ולו על דרך המחדל) את האפשרות להשלים את פירוק השיתוף. זאת בניגוד לעקרון המנחה המעודד את פירוק השיתוף (בוודאי כאשר מדובר במקרקעין בהם מאות בעלי זכויות ויש קושי אובייקטיבי לפעול לפיתוחם), ובניגוד לאינטרסים של כל יתר בעלי הזכויות (95% מהמוכרים).

9. משאושר המכר, יש להגן על זכותם של בעלי הזכויות שאינם מזוהים לקבלת התמורה. כפי שנקבע בהסכם המכר וכפי שהובהר על ידי כונס הנכסים בבקשתו, חלקם של בעלי הזכויות שאינם מזוהים בתמורת המכר יוחזק בידיו ויועבר לידי בעלי זכויות הללו רק לאחר השלמת הליך הזיהוי. בכך יש כדי לאזן בין האינטרס של כלל בעלי הזכויות והרוכשות להשלמת המכר ופירוק השיתוף ובין האינטרסים של בעלי הזכויות שאינם מזוהים.



בית משפט השלום בהרצליה

ת"א 48070-01-19 גיא מוסרי ואח' נ' אביגדורי ואח'

תיק חיצוני:

10. על יסוד האמור לעיל, בשים לב לכך שתמורת המכר המיועדת לבעלי הזכויות שאינם מזוהים תישאר בידי כונס הנכסים עד השלמת תהליך הזיהוי, ועל מנת שלא לעכב את קידום הליכי המכר, בקשת כונס הנכסים מתקבלת.

אשר על כן, אני מורה לרשם המקרקעין לרשום התחייבות לרישום משכנתה בנוסח המצורף כנספח 1 לבקשה ללא צורך בהוספת מספרי זיהוי של בעלי הזכויות שאינם מזוהים וללא צורך בזיהויים על ידי רשם המקרקעין.

כמו כן אני מורה לכונס הנכסים להמשיך ולהחזיק בידיו את חלקם בתמורת המכר של בעלי הזכויות שאינם מזוהים (בניכוי הוצאות הכינוס) וזאת עד להשלמת הליך הזיהוי שלהם או עד החלטה אחרת.

כונס הנכסים יפעל ככל יכולתו להשלמת הליך הזיהוי, הן של בעלי הזכויות שאינם מזוהים אשר אותרו על ידו והן של בעלי הזכויות שאינם מזוהים שטרם אותרו.

ניתנה היום, כ"ג סיוון תשפ"ב, 22 יוני 2022, בהעדר הצדדים.

אילת הרנוף, שופטת