



בקשה מס' 2

לפני השופט יצחק כהן, סגן נשיא

1. סמיר אבו פארס ת"ז 052508454

2. ענאן אבו פארס ת"ז 394296000

המבקשים

ע"י ב"כ עו"ד זכי כמאל

נגד

1. אחסאן חלבי ת"ז 025829268

בעצמו

2. וליד גבארה, דרכון אמריקאי מס' 661283465

ע"י ב"כ עו"ד גיורא דבל

3. מיסוי מקרקעין חיפה

4. רשם המקרקעין חיפה

הנתבעים

החלטה

1. בקשה שהוגשה מטעם הנתבעים 2 ו-3 (להלן "המבקשים") לדחות את התביעה נגדם על הסף.

2. בתביעה העיקרית טוען התובע, כי בתאריך 30.8.2018 רכש מאת המשיב מס' 1 את זכויות הבעלות הרשומות על שם הנתבע מס' 1 במקרקעין הבאים:

שטח בבעלות התובע	חלקים בבעלות התובע	שטח כללי	חלקה	גוש
5,534.38	44/288	36,225	6	17145
6,198.04	44/288	40,569	129	17146



בית המשפט המחוזי בחיפה

4.8.2019

ת"א 19-02-68318

4,572.25	1/4	18,289	6	17158
----------	-----	--------	---	-------

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32

3. לעומת טענות התובע, המבקשים טוענים, שעוד בתאריך 11.6.2014 מכר המשיב מס' 2 למבקש מס' 1 את זכויותיו בחלקות המזוהות כגוש 17145 חלקה 6 וגוש 17146 חלקה 129, וכן הפקיד בידי המבקש מס' 1 יפוי כוח בלתי חוזר, ובו ייפה את כוחו של המבקש מס' 1 לפעול בכל שלושת הנכסים הנזכרים בטבלה שלעיל. לטענת המבקשים, יפוי הכוח שניתן למבקש מס' 1 בוטל על ידי המשיב מס' 2 שלא כדין, ואף הערות שנרשמו בדפי הרישום של החלקות הנזכרות בפנקס הזכויות, בדבר ביטול יפוי הכוח, נרשמו שלא דין.
4. בתביעה מקבילה, שהוגשה מטעם המבקשים, בתיק א' 19-02-68493, נגד הנתבע מס' 1 ורשם המקרקעין, עותרים המבקשים לכך שיינתן צו המורה לרשם המקרקעין לרשום את זכויות הבעלות שלטענתם רכשו מאת המשיב מס' 2 על שם, וכן ליתן צו, המורה לרשם המקרקעין למחוק את ההערות שנרשמו בדפי הרישום של שלוש החלקות המפורטות בטבלה שלעיל, בדבר ביטול יפוי הכוח, שלטענת המבקשים קיבלו מאת המשיב מס' 2.
5. עתה מונחת לפני בקשת המבקשים, בה הם עותרים לכך שתביעה המשיב מס' 1 תידחה על הסף. לטענת המבקשים המשיבים 1 ו-2 קשרו קשר לגזול את זכויותיהם של המבקשים. המבקשים מוסיפים וטוענים, כי לפני שהמשיב מס' 1 הגיש את כתב התביעה, הוא נפגש עם המבקש מס' 1 וניסה לקשור עמו קשר לנשל את המשיב מס' 2 מזכויותיו בקרקע, והציע למבקש מס' 1 תמורה גבוהה עבור שיתוף הפעולה מצדו. עוד טוענים המבקשים, כי המשיב מס' 1 ידע, עוד לפני שהגיש את כתב התביעה, שהמבקשים רכשו את הקרקע מאת המשיב מס' 2, וכי בכוונתם לפעול לרישום הקרקע על שםם.
6. המשיב מס' 1 מכחיש את טענות המבקשים, ולגישתו המבקשים מסתירים מידע חשוב מבית המשפט, וגרסתם היא "סיפור שיקרי והזוי שאין השכל הישר יכול להבין". בתשובתו לבקשה מפרט המשיב מס' 1 שורה של עובדות אשר לטענתו סותרות את טענות המבקשים, ומצדיקים דחיית בקשתם על הסף.



- 1 המבקשים בתשובתם לתגובת המשיב מס' 1 חוזרים על טענותיהם, ולגישתם תביעת המשיב
2 מס' 1 בתיק העיקרי "הוגשה בחוסר תום לב ובחוסר ניקיון כפיים, והיא שקרית מתחילתה ועד
3 סופה". המבקשים מוסיפים וטוענים, כי תביעת המשיב מס' 1 היא תביעה קנטרנית, נטולת
4 יסוד עובדתי או משפטי, וטענות המשיב מס' 1 הן טענות שגויות ובלתי סבירות, "ומבוססות על
5 קשר בלתי חוקי לנישול הנתבעים מזכויותיהם הקנייניות" שרכשו כדין מאת המשיב מס' 2.
6
7
8 .8 בהערת אגב אעיר, כי המשיב מס' 2 (הרשום כבעלים של הזכויות שבמחלוקת) טען בכתב הגנתו,
9 כי "צודק [המשיב מס' 1] בתביעתו נגד [המבקשים] אשר ניסו במעשה רמיה לנשל את [המשיב
10 מס' 2] מרכושו, תוך ניצול יחסי האמון שנבנו ביניהם במשך השנים". בנוסף לכך אציין פרשה
11 נוספת, שנדונה בערעור שהוגש לבית משפט זה על ידי המבקש מס' 1 (וראו: ע"א (חי')-44835-
12 04-17, וכן רע"א 10206/17), בקשר לחלקה נוספת המצויה בבעלות המשיב מס' 2 (חלקה 5 בגוש
13 17143). באותה פרשה טען המבקש מס' 1, שזכויות המשיב מס' 2 בחלקה זו נמכרו לו על ידי
14 אדם בשם מרדכי דיין. נראה הדבר, שבאותה פרשה זכויות המשיב מס' 2 "ניצלו" מגזל, בשל
15 תושייתה המבורכת וערנותה של רשמת המקרקעין בחיפה.
16
17
18 .9 לגופה של הבקשה:
19
20 הבסיס לדחיית תביעה על הסף קבוע בתקנה 101(א) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד –
21 1984, הקובעת לאמור:
22
23 "בית המשפט או רשם שהוא שופט רשאי, בכל עת, לדחות תובענה נגד הנתבעים,
24 כולם או מקצתם, מאחד הנימוקים האלה:
25 (1) מעשה בית דין;
26 (2) חוסר סמכות;
27 (3) כל נימוק אחר שעל פיו הוא סבור שניתן לדחות מלכתחילה את התובענה
28 בנוגע לאותו נתבע."
29
30 אין לפנינו טענה, כי בין הצדדים נעשה מעשה בית דין ביחס לחלקות שבמחלוקת, וכן אין
31 מחלוקת בדבר סמכותו של בית המשפט לדון בתביעה. נותר לדון בשאלה, אם מתקיים נימוק
32 אחר, שעל פיו סבור בית המשפט "שניתן לדחות מלכתחילה את התובענה" בנוגע למבקשים.
33
34



10. טענות המבקשים, המצדיקות לטענתם דחיית התביעה על הסף, מבוססות על מערכת של עובדות הנטענות על ידם, והמוכחות על ידי המשיב מס' 1. בבסיס התביעה עומדת תחרות זכויות בין המבקשים מן הצד האחד ובין המשיב מס' 1 מן הצד האחר, ביחס לזכויות בעלות שרשומות על שם המשיב מס' 2 בשתי חלקות מקרקעין.
- במצב דברים זה יש תחילה לברר את העובדות, ולקבוע ממצאים עובדתיים, קודם שניתן יהיה להחליט אם יש לדחות את התביעה או אם יש לקבלה. את הברור העובדתי, הצריך להכרעה בשאלת תחרות הזכויות, יש צורך לקיים במסגרת הליך של שמיעת ראיות בתיק העיקרי.
- על כן, אין כל מקום לדחות את התביעה על הסף.
11. הערה נוספת לפני סיום: שמו של המשיב מס' 1 נפקד מכתב התביעה שהוגש מטעם המבקשים בתיק א' 68493-02-19, הגם שברור לכל, והדבר עולה גם מטענות המבקשים עצמם, שהוא צד דרוש לתביעה. הניסיון למנוע מאת המשיב מס' 1 את האפשרות לטעון טענותיו במסגרת תביעת המבקשים, הוא ניסיון פסול. כיוון שבכוונתי לאחד את הדיון בשתי התובעות, הפגם שנפל בתביעת המבקשים יבוא ממילא על תיקונו. עם זאת, לצד איחוד הדיון בשתי התובעות ולמען הסדר הטוב, יינתן צו לצירוף המשיב מס' 1 כצד נוסף לכתב התביעה שהוגשה מטעם המבקשים.
12. אשר על כל האמור לעיל, הנני מחליט כדלקמן:
- (א) הנני דוחה את הבקשה לדחיית התביעה שהוגשה מטעם המשיב מס' 1 (בת"א 68318-02-19) על הסף.
- (ב) הנני מחייב את המבקשים, ביחד ולחוד, לשלם למשיב מס' 1 (אחסאן חלבי) הוצאות הבקשה בסכום כולל של 5,850 ₪.
- ניתנה היום, ג' אב תשע"ט, 4.8.2019, בהעדר הצדדים.

יצחק כהן, סגן נשיא



בית המשפט המחוזי בחיפה

4.8.2019

ת"א 68318-02-19

1