

18/07/2009

לכבוד :
עו"ד צפריה שכטר – בונה – יועצת משפטית
מנהל מקרקעי ישראל
רח' פל-ים 15 ת.ד. 548
חיפה 33095

הנדון: מעמדכם בכל הנוגע למבנים ברחוב רזיאל 4, 6 ו-6ב' וגוש עציון 23א'

1. בהמשך לשיחתנו הטלפונית ולעמדתכם כפי שהובאה בפני בית משפט השלום בת.א. 6132/05 אברהם גלנטי נ' ניג'ס מוסתפא, אנו מבקשים לקבל את כל המסמכים וההסכמים מכוחם אתם טוענים כי הזכויות בנכסים הנדונים הן של אברהם גלנטי.
2. האינפורמציה הקיימת בידינו היא כדלקמן:
3. בשנת 1957 ניתן ע"י בית המשפט המחוזי פסק דין לפיו יורשי אהרון כהן הם הבעלים של שלוש חלקות שהיו שנויות במחלוקת והיו מסומנות באותיות O L K, במפה שאינה מצויה בידנו, הרשומות בספרי האחוזה בחיפה לפי שטר מספר 604 מיום 5.7.24, בדפים 373,374, ו-376 בספר מס' 23.
4. יחד עם זאת, לא ניתן היה לקבוע את גבולות החלקות ולכן לא היה ברור אם השטחים הרשומים ע"ש האפוטרופוס לנכסי נפקדים הם חלק מאותן שלוש חלקות.
5. אי לכך, נערך בשנת 1963 הסכם בין יורשי שלמה כהן והגב' מרים מגיד אלדין לבין האפוטרופוס לנכסי נפקדים, הסכם להבהרת גבולות החלקות וחילופי שטחים בין הצדדים.
6. ההסכם נערך על פי מפה אשר סומנה כנספח "א" להסכם, אותה אנו מבקשים לקבל.
7. ע"פ ההסכם היה על הצד הראשון לשלם 16,469.14 ל"י ומנגד היה על הצדדים להכין תכנית פרצלציה ולהגישה לרישום בלשכת רישום הקרקעות.
8. ע"פ הערכת שמאי מ-1969 של נכסי המקרקעין של יורשי אהרון כהן, טרם נעשתה באותה עת הפרצלציה הנדרשת לביצוע ההסכם.
9. נשאלת השאלה האם מאז ועד היום בוצעו כל התנאים בחוזה ואם קיימים מסמכים בנדון - נבקש לקבלם.
10. בהמשך, נחתם בשנת 1973 הסכם בין חיים גלנטי ז"ל ורימון סגל לבין 3 מהאחים כהן. ע"פ ההסכם, נמכרו רק 17/20 חלקים מהרכוש שהיו בידי המוכרים, ונשאלת השאלה מה הוא מעמדם של יתר הבעלים בכל הנוגע להשכרת הדירות בדמי מפתח ע"י גלנטי.

11. בנוסף לכך, נאמר בהסכם: "אולם הרכוש לא יועבר על שם צד ב' אלא לאחר תשלום הסכומים הנקובים בסעיף 5(ג)". גם לגבי עניין זה, נשאלת השאלה האם התשלום בוצע והאם יש קשר לעובדה שעד היום לא הועבר הרכוש על שם הקונים? האם יש בידכם ראיות כלשהן לביצוע התשלום?
12. בפס"ד בשי"א (חי') 13321/05 בעניין מגיד אלדין איראני ז"ל נ' אברהם גלנטי בה ביקש מר גלנטי להורות על פירוק השיתוף בחלקות מס' 115 ו- 116 בגוש 3006 וכן בחלקות מס' 641-642 בגוש 10872, נקבע ע"י ביהמ"ש כי גלנטי לא הביא כל ראיה לכך שהזכויות ברכוש הנדון הועברו לאחים כהן ומהם לאביו המנוח של גלנטי.
13. גם בפסה"ד תא (חי') 20575/03 בעניין גלנטי נ' חמדאן, קבע בית המשפט כי ההסכם בין אביו המנוח של גלנטי לבין יורשי כהן טרם אושר ורק באם ההסכם יאושר, יהיו לגלנטי זכויות בדירה.
14. דהינו, גם בפני בית המשפט, כאשר טענת הגנה המפורשת הייתה כי גלנטי לא הוכיח את זכויותיו וזכויות אביו בנכס, לא הצליח גלנטי להוכיח את טענתו לבעלות.
15. בנוסף לכל האמור לעיל, עד היום, רשומות החלקות המפורטות להלן ע"ש רשות הפיתוח: גוש 12493 חלקה 1 – רח' גוש עציון 23 גוש 12490 חלקה 19 – רח' רזיאל 6 וחלקה 20 – רח' רזיאל 6א' וחלקה 18 – רח' רזיאל 4. לגבי חלקה 11 – כחלק מרזיאל 4 – לא ידוע לנו על שם מי היא רשומה.
16. למרות ההמלצה לעוה"ד מטעם גלנטי לפנות לפקיד ההסדר על מנת לערער על לוח הזכויות, הנ"ל לא הגיש ערעור כאמור ונשאלת השאלה מה מונע ממנו לעשות כן. האם העובדה שאינו יכול להוכיח את בעלותו?
17. מעמדכם בכל הנוגע לנכסים הנדונים הוא בעל חשיבות מרבית שכן הוא נוגע ל- 18 משפחות, אשר בחלק כבר פונו מהדירות אותן רכשו בדמי מפתח ובחלקן עומדות בפני פינוי עתידי. בנוסף לכך, מספר משפחות נכנעו ללחצים שהופעלו עליהם וחתמו על הסכמים עם גלנטי לפיהם הן מוותרות על זכויותיהן בדיירות מוגנת לטובת חוזה שכירות רגיל ותשלום שכ"ד חופשי, עובדה המהווה אינדיקציה לאימה בה הם נתונים.
18. למותר לציין שחוזים מעין אלה מנוגדים לתקנת הציבור ויש לעשות ככל הניתן כדי לבטל אותם ולהשיב לדיירים את זכויותיהם בדיירות מוגנת.
19. למרות שלכאורה טוען המינהל כי הוא אינו בעל הנכסים, עצם העובדה כי בפנקסי המקרקעין מופיעה רשות הפיתוח כבעלת הנכסים, מהווה לכאורה מצג שווא, אשר גרם להטעיית הדיירים במשך שנים ארוכות.
20. המינהל הינו גוף ציבורי אשר חלות עליו חובות מנהליות וכל עוד הוא רשום כבעל הנכסים, מוטלות עליו גם כל החובות הנובעות מכוח בעלות זו, כגון תחזוקת הרכוש במצב תקין וראוי לשימוש.

21. התנהלות המותירה את הרישום כפי שהוא, ללא נטילת אחריות על שינויו, לאור טענתכם כי המנהל אינו בעל הנכסים, מחד, ומאידך התנערות מכל החובות החלים על בעל הנכסים ע"פ החוק, הינה בעייתית ביותר ומנוגדת לחובת הרשות לפעול בהגינות ובנאמנות לטובת הציבור.

22. בנוסף לכך, גרמה התנהלות זו לנזק ממשי לדיירים המתגוררים בנכסים הנדונים, שכן לאורך שנים ארוכות, בהעדר "בעל בית" מחויב, הוזנחו הנכסים לחלוטין ותוחזקו בעלות משמעותית ביותר ע"י ועל חשבון הדיירים לבדם.

23. כמו כן, לאור השאלות שהתעוררו במהלך השנים בנוגע לבעלות בנכסים, בין היתר בשל הרישום המופיע בפנקסי המקרקעין, חששו הדיירים לשלם סכומי כסף גבוהים לאדם שככל הידוע להם יכול להיות מתחזה ובכל מקרה אינו הבעלים הרשום של הנכסים.

24. לאור האמור לעיל, אנו חוזרים על בקשתנו להעביר לידינו את כל המפות והמסמכים לפיהם נקבעה עמדתכם בשאלת הבעלות בנכסים הנדונים.

בתודה ובברכה,

אורלי אריאב, עו"ד