



בבית המשפט העליון

רע"א 1106/17

כבוד השופט מ' מזוז

לפני :

- המבקשים :
1. עיריית בני ברק
2. הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק

נ ג ד

- המשיבים :
1. אוניברסיטת בר אילן
2. רשם המקרקעין פתח תקוה
3. עו"ד עליזה קן הממונה על המרשם
4. צבא הגנה לישראל
5. שאול אריה ווג

בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי
בתל אביב-יפו מיום 2.1.2017 בעש"א 8212-07-15 (ע"י
השופטת י' שיצר)

- בשם המבקשות : עו"ד אריאל יונגר
בשם המשיבה 1 : עו"ד דורית יוסף ; עו"ד דרור פרנקל
בשם המשיבים 2-4 : עו"ד איילת עומר-ליפשיץ
בשם המשיב 5 : עו"ד אליהו וייס

החלטה

1. בקשה לרשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו
(השופטת י' שיצר) מיום 2.1.2017 בעש"א 8212-07-15, בגדרו התקבל ערעור המשיבה
1 על החלטתה של סגנית הממונה על מרשם המקרקעין, עו"ד אילנה יעקב, מיום
4.6.2015 בתיק 250-2014-ערר, אשר דחתה ערר שהוגש על-ידי המשיב 5 על החלטת
רשם המקרקעין בפתח תקווה.

2. במוקד הסכסוך בין הצדדים עומד מקלט בקומת המרתף של מבנה הבנוי בחלקה 374 בגוש 6187, ברח' קהילות יעקב 55 בבני ברק (להלן: המבנה) שהיה בשעתו בבעלות אוניברסיטת בר אילן. ביום 13.7.2014 הגיש יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק בקשה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011 (להלן: התקנות) לרישום הערה לפיה ייעודו ושימושו של המקלט הוא למקלט ברשות עיריית בני ברק וישמש כמקלט ציבורי לשעת חירום. ההערה המבוקשת נרשמה על-ידי רשם המקרקעין בפתח תקווה ביום 21.7.2014.

3. בסמוך לאחר מכן, ביום 7.8.2014, נרשמה הערת אזהרה על המבנה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: חוק המקרקעין) בגין הסכם למכירתו למשיב 5 (להלן: הרוכש). הרוכש טען שרק לאחר חתימת ההסכם גילה את רישום ההערה לפי סעיף 27 לתקנות והגיש לממונה על המקרקעין ערר על רישום ההערה.

בהחלטה מיום 4.6.2015 דחתה סגנית הממונה על מרשם המקרקעין את ערר הרוכש בקבעה כי רישום ההערה נעשה כדין על יסוד פניית יושב ראש מוסד תכנון, הנהנית מחזקת תקינות המעשה המנהלי, שלא נסתרה.

4. על החלטה זו הגישה אוניברסיטת בר אילן, שלא הייתה צד לערר הרוכש, ערעור לבית המשפט המחוזי לפי סעיף 122 לחוק המקרקעין. בית המשפט קיבל את הערעור וקבע כי רישום ההערה לפי תקנה 27 בטל. נקבע כי על מנת שהרשם יוכל לרשום הערה על ייעודם של מקרקעין לפי תקנה 27 על מבקש הרישום להצביע על סעיף בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן: חוק התכנון), או על תכנית ספציפית, או על תנאי בהיתר ספציפי, שמהם נובע הייעוד של המקרקעין מושא הבקשה לרישום ולצרפם לבקשה. נקבע כי המסמכים שצורפו לבקשה נעדרים אסמכתא תכנונית ואינם עונים על דרישה זו. חזקת התקינות אכן הייתה חלה על המסמכים המפורטים בתקנה, אילו אלו היו מוגשים, אך משלא הוגשו אין לרשם סמכות להפעיל שיקול דעת שיפוטי ולהסיק קיומו של מסמך שנדרש מכוח התקנה.

בית המשפט דחה טענה חלופית מטעם המבקשת 1, עיריית בני ברק, לפיה יש לרשום את ההערה מכוח תקנה 28, שכותרתה "הערה על מקלט או מחסה", משלא הוגשה בקשה כזו מלכתחילה לרשם. עם זאת צוין, כי אם סבורה העירייה כי ניתן לרשום הערה על הנכס לפי תקנה 28, רשאית היא להגיש בקשה מתאימה.

5. על פסק דינו של בית המשפט המחוזי הגישו עיריית בני ברק והועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק (להלן: המבקשות) את הבקשה לרשות לערער שלפני. עיקר טענותיהם של המבקשות הן כי לבקשה לרישום ההערה צורף תשריט היתר הבניה של המבנה, אשר מראה כי היתר זה כלל הוראות לגבי שימושו של המקלט כמקלט ציבורי עבור תושבי בני ברק, וכן מסמכים נוספים המעידים כי המקלט הינו בבעלות הג"א, אשר לטענתן עונים על דרישות תקנה 27 לתקנות. לטענת המבקשות תקנה 27 לא קובעת אילו מסמכים יש להגיש על מנת להציג כי היתר הבניה קבע ייעוד מסוים למקרקעין, וניתן להוכיח על פי מסמכים אחרים מהיתר הבניה עצמו כי היתר הבניה קבע ייעוד שכזה. עוד נטען כי האוניברסיטה ידעה על ייעודו הציבורי של המקלט ועל כן היא מושתקת מלטעון נגד רישום ההערה, וכן כי טובת הציבור המחייבת את השארת ההערה, ולחילופין את רישום ההערה מכוח תקנה 28.

6. בהתאם להחלטתי מיום 21.5.2017 הגישו המשיבים תשובות לבקשה. המשיבה 1, אוניברסיטת בר אילן, טענה כי הדיון בבקשה התייתר לאחר שבינתיים ביום 2.2.2017 נרשמה הערה לפי תקנה 28 לגבי ייעוד המקלט כמקלט ציבורי. לטענת האוניברסיטה רישום הערה לפי תקנה 28 משיג את אותה התוצאה שהייתה מתקבלת לו ההערה לפי תקנה 27 הייתה נשארת על כנה, ולכן הדיון בבקשה הפך תיאורטי גרידא. מעבר לכך האוניברסיטה סומכת את ידיה על פסק הדין של בית המשפט המחוזי, וטוענת כי הבקשה אינה מעלה טענה המצדיקה מתן רשות ערעור ב"גלגול שלישי".

המשיבים 2-4 (להלן: המדינה) טענו בתשובתם כי יש לקבל את הבקשה לרשות לערער, וזאת בשל "הבעייתיות העולה מקביעות בית המשפט קמא בדבר סמכות רשמי המקרקעין, אשר יש בה כדי להשפיע על עבודת רשמי המקרקעין בפרט ועל טובת הציבור בכלל". לפיכך, נטען כי מדובר בסוגיה אשר לה חשיבות משפטית החורגת מעניינם של הצדדים הישירים להליך. לטענת המדינה, קביעת בית משפט קמא כי הרשם חרג מסמכותו כאשר רשם את ההערה לפי תקנה 27 הינה שגויה ומטילה על רשמי המקרקעין דרישה החורגת מתפקידם והכשרתם לבדוק את מסמכי התכנון הרלבנטיים כתנאי לרישום הערה בדבר ייעוד תכנוני שאושר כדין. נטען כי דרישה כזו הינה בלתי סבירה ותביא להכבדה ניכרת על רשויות המרשם. לעמדת המדינה, תקנה 27 קובעת כי רישום ההערה ייעשה לבקשת יושב ראש מוסד תכנון, אשר חזקה כי לא יביא בפני הרשם בקשה שאינה מעוגנת במסמכי התכנון, ומשעה שזה ביקש לרשום הערה לפי תקנה 27 שומה על רשם המקרקעין לרשום הערה זו. עוד נטען כי תקנה 27 אינה כוללת הנחיה לרשם המקרקעין בדבר הבדיקות שעליו לערוך בנוגע למסמכים המצורפים לבקשה, ועל כן אף אם בפועל המסמכים שצורפו לא החילו את הפירוט

הנדרש באשר לתוכנית או להיתר מכוחם הוגשה הבקשה, אין זה מתפקידו ובסמכותו של רשם המקרקעין לעמוד על טיבם של מסמכים אלה.

7. דין הבקשה שבפני להידחות, שכן כאמור הבקשה התייתרה משנרשמה הערה לגבי המקלט בהליך לפי תקנה 28, וממילא הדיון בבקשה הפך תיאורטי שכן הסעד המבוקש אינו נדרש עוד.

אוסוף, כי מלכתחילה הבקשה בענייננו הייתה צריכה להיות מוגשת לפי תקנה 28 ולא לפי תקנה 27. אין מדובר בענייננו בבקשה אגב או בעקבות הליך תכנוני שקבע את הייעוד של המקלט מושא הבקשה. ייעוד זה נקבע כבר לפני עשרות שנים. הוראת תקנה 28 היא גם בגדר נורמה מיוחדת העוסקת ברישום הערה המתייחסת "למקלט או למחסה ציבורי". בנסיבות אלה לא היה מקום כאמור לנקוט בהליך לפי תקנה 27. מכל מקום, משהוגשה לבסוף בקשה לפי תקנה 28 ונרשמה הערה, עליה לא הוגש ערר, ההליך תם ונשלם.

8. למרות האמור, משהגענו עד הלום, ונוכח העובדה כי הבקשה אכן מעלה שאלה בעלת חשיבות משפטית ומעשית החורגת מעניינם של הצדדים הישירים להליך, ויש לה השלכות על תפקודו התקין של מערך מרשם המקרקעין, אני מוצא לנכון להתייחס בתמצית לסוגיה העקרונית שבמחלוקת.

אכן, כטענת המדינה, שגה בית משפט קמא בפירוש שניתן על ידו באשר לתקנה 27. בקשה לרישום הערה לפי תקנה 27 אינה דומה לבקשה לרישום הערה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין. בקשה לפי סעיף 126 לרישום הערת אזהרה מוגשת על ידי בעל ענין, ולפיכך נקבע בסעיף 126 לחוק במפורש כי הערה תירשם רק לאחר ש"הוכח להנחת דעתו של הרשם" קיומה של התחייבות לעסקה כנטען בבקשה. לא כן בקשה לפי תקנה 27. כאן מדובר בפניה של רשות שלטונית אחת (יושב ראש מוסד תכנון) לרעותה (רשם המקרקעין), שנועדה בדרך כלל למנוע סיכולו של הליך תכנוני. בנסיבות כאלה חזקה על יושב ראש מוסד התכנון, המופקד על ההליך התכנוני, כי בקשתו אכן משקפת את המצב התכנוני לאשורו, ואינה נדרשת לרשם כל ראיה מעבר לכך לצורך רישום ההערה לפי תקנה 27. ואמנם, בניגוד להוראת סעיף 126 לחוק, תקנה 27 אינה דורשת הוכחה, "להנחת דעתו של הרשם"; עצם הפניה של יושב ראש מוסד התכנון מהווה כאמור הוכחה כזו. החלטת הרשם לרישום הערה כאמור על יסוד בקשת יושב ראש מוסד תכנון נתונה כמובן לערר וערעור, לפי סעיפים 121 ו-122 לחוק המקרקעין, מצד "הרואה עצמו נפגע" מההחלטה.

9. סוף דבר: הבקשה נדחת. בנסיבות הענין לא יהיה צו להוצאות.

ניתנה היום, כ"ב באב התשע"ז (14.8.2017).

ש ו פ ט