

בבית המשפט העליון בירושלים
בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6913/19



המעוררת

בעניין: ניצני אריאל בע"מ, ח.פ. 514334531

ע"י ב"כ עוה"ד איתן רוטשילד ו/או מטע יגר
ו/או לורה הרשמן מרדכי ואח'
ממשרד נתן מאיר ושות', עורכי דין
מבית רובינשטיין, מרח' לינקולן 20, תל-אביב, 6713412
טל': 03-5626333 ; פקס: 03-5626040

נגד

1. עיריית אריאל

2. הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה אריאל

3. החברה הכלכלית לאריאל בע"מ, ח.פ. 511385635

כולן ע"י ב"כ עוה"ד דן שוץ ו/או מיה שנוצר
ו/או מתן גרינגר ואח'
ממשרד גדעון פישר ושות', עורכי דין
ממרכז עזריאלי, המגדל המשולש, קומות 39-40, תל אביב 67023
טל': 03-9061606 ; פקס: 03-9061606

המשיבות

היועץ המשפטי לממשלה

ע"י ב"כ עו"ד מפרקליטות המדינה

מרח' קריית המדע 5, בניין B3, קומה 5

הר חוצבים, ירושלים

מתייצב להליך

טל': 073-3929611/12 ; פקס: 073-3929610

עמדה מטעם היועץ המשפטי לממשלה

בהמשך להודעתו בדבר התייצבותו להליך (המצורפת ומסומנת כ כנספח א') ובהתאם להחלטות
בית המשפט הנכבד מהימים 15.6.2020, 28.6.2020 ו-14.7.2020, מתכבד היועץ המשפטי לממשלה
להגיש את עמדתו בהליך שבכותרת.

א. פתח דבר

1. הליך זה עניינו בקשת המשיבות לסילוק תביעתה של המערערת על הסף בשל היעדר סמכות עניינית ובין-לאומית. בית משפט קמא הנכבד נעתר לבקשתן של המשיבות תוך ביסוס החלטתו על תקנון המועצות המקומיות (יהודה ושומרון), התשמ"א-1981 (להלן: "**התקנון**").
2. ביום 15.6.2020 ניתנה החלטת בית המשפט הנכבד, במסגרתה ניתנה ליועץ המשפטי לממשלה אפשרות להתייצב להליך שבכותרת ולהביע את עמדתו בנוגע להיקף תחולתו של תקנון המועצות המקומיות (יהודה ושומרון), התשמ"א-1981, לרבות בשאלה האם הצו בדבר ניהול מועצות מקומיות (יהודה ושומרון) (מספר 892), התשמ"א-1981 אשר מכוחו הותקן התקנון קובע סמכות ייחודית לבתי המשפט לעניינים מקומיים שהוקמו מכוח הצו.
3. ביום 28.6.2020 ניתנה החלטה נוספת, בהמשך להחלטה מיום 15.6.2020, לפיה לאור עמדת היועץ המשפטי לממשלה אשר הוגשה במסגרת רע"א 3618/13 **קריית ספר (דיוור מודיעין) בע"מ נ' ארלבוים** (פורסם בנבו 9.4.2014) (להלן: "**פרשת ארלבוים**") בית המשפט הנכבד מבקש מהיועץ המשפטי לממשלה להודיע האם הוא מאשר את עמדתו.
4. חברת ניצני אריאל בע"מ היא חברה קבלנית יזמית שרכשה קרקע לבניית 129 יחידות דיור בפרויקט גבעת האוניברסיטה בעיר אריאל. בין חברת ניצני אריאל לבין עיריית אריאל (להלן: "**העירייה**") נחתם הסכם פיתוח חלף אגרה, לפיו העירייה תפתח את הקרקע שרכשה המערערת באמצעות החברה הכלכלית לאריאל בע"מ, תאגיד עירוני שבבעלותה.
5. התביעה הוגשה נגד עיריית אריאל, הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה אריאל ונגד החברה הכלכלית לאריאל בע"מ, בבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו. במסגרת התביעה טענה המערערת, כי המשיבות התנהלו כלפיה ברשלנות ובהתנכלות וכי הן אחראיות להפרת ההסכם. המערערת עתרה לקבלת סעד כספי בסך של כ-13 מיליון ש"ח וכן לצו עשה למתן היתרי בניה לשלוש יחידות דיור שטרם התקבל היתר בגין ולהחזר הוצאות ארנונה בשל אי מתן היתרי בנייה לשלוש יחידות הדיור הללו.
6. כשנתיים לאחר הגשת התביעה הגישו המשיבות בקשה לסילוק התביעה על הסף מחמת חוסר סמכות עניינית ובין-לאומית. לטענת המשיבות, הסמכות העניינית לדון בתביעה נתונה לבתי המשפט לעניינים מקומיים באזור יהודה ושומרון (להלן גם: "**האזור**") ולא לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו. זאת מהטעם שהתביעה עוסקת בנושאים המנויים בתקנון המועצות המקומיות (יהודה ושומרון), התשמ"א-1981.

7. בית משפט קמא קיבל את בקשת המשיבות וסילק את התביעה על הסף. בית המשפט קמא ציין, כי על אף שבבסיס התביעה עומדת טענה להפרת הסכם, הרי שעיון מעמיק יותר בסכסוך בין הצדדים מעלה שאלות של אחריות בגין הפעלת כוח שלטוני – הסוגיה הדומיננטית במסגרת סכסוך זה.

8. היועץ המשפטי לממשלה החליט להתייצב להליך זה ולהביע את עמדתו בנוגע להיקף תחולתו של תקנון המועצות המקומיות (יהודה ושומרון), התשמ"א-1981, וזאת ביחס לשאלה האם הצו בדבר ניהול מועצות מקומיות (יהודה ושומרון) (מספר 892), התשמ"א-1981 (להלן: "הצו") אשר מכוחו הותקן התקנון קובע סמכות ייחודית לבתי המשפט לעניינים מקומיים שהוקמו מכוח הצו.

ב. פסק דינו של בית משפט קמא

9. כאמור, בית משפט קמא קיבל את בקשת המשיבות וסילק את התביעה על הסף. בית המשפט קמא ציין, כי על אף שבבסיס התביעה עומדת טענה להפרת הסכם, הרי שעיון מעמיק יותר בסכסוך בין הצדדים מעלה שאלות של אחריות בגין הפעלת כוח שלטוני – הסוגיה הדומיננטית במסגרת סכסוך זה ומכאן גם שהוא אינו מוסמך לדון בהליך מסוג זה.

10. בית המשפט קמא התבסס לצורך הכרעתו על פסק הדין שניתן במסגרת בג"ץ 6355/16 **חברת כלל גלגלי פרסום בע"מ נ' עיריית מודיעין עילית** (פורסם בנבו, 1.9.2016) (להלן: "גלגלי פרסום"). בהתבסס על הלכה זו, קבע בית משפט קמא שהמבחן הקובע לעניין סמכותו של בית המשפט לעניינים מקומיים באזור יהודה ושומרון הוא מבחן העניין ומכיוון שהתקנון מתייחס לחוזים של העיריה כמו גם לנושא של פיתוח תשתיות העיר, הרי שהסמכות נתונה לבית המשפט לעניינים מקומיים שהוקם מכוח הצו.

11. בית משפט קמא דן בשאלה האם יש להבחין בין עניינים מינהליים לבין עניינים אזרחיים שעוסקת בהם העירייה ושבגינם היא נתבעת, כך שסכסוכים אודות פעולותיה בכובע המנהלי יהיו נתונים לסמכות בתי המשפט לעניינים מקומיים, בעוד שסכסוכים אודות פעולותיה בכובע האזרחי יהיו נתונים לבתי המשפט האזרחיים. בית משפט קמא קבע, שלא ניתן לבסס הבחנה זו, אשר אינה קיימת בתקנון וגם אין התייחסות אליה בפסק הדין בעניין **גלגלי פרסום**.

12. בית משפט קמא ציין, שאמנם אין בפסקי הדין של בית משפט נכבד זה אמירה ברורה לפיה הסמכות הנתונה לבית המשפט לעניינים מקומיים היא ייחודית, אך בתי המשפט האזרחיים נוהגים למחוק מחוסר סמכות הליכים אזרחיים המוגשים אליהם ואשר נוגעים להפעלת כוחות שלטוניים ואשר באים בגדר סמכות בתי המשפט לעניינים מקומיים באזור. מכיוון שבית משפט

קמא הנכבד קבע, שבמקרה זה מדובר בהפעלת כוחות שלטוניים, השאיר בית משפט קמא בצריך עיון את השאלה מהו הדין אם היה מדובר בסכסוך אזרחי שאינו מערב הפעלת כוחות שלטוניים ואשר כולל תניית שיפוט המפנה לבתי המשפט האזרחיים הרגילים.

ג. עמדת היועץ המשפטי לממשלה

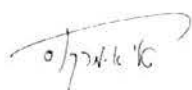
13. עמדת היועץ המשפטי לממשלה, כפי שהובעה בעבר במסגרת התייצבות היועץ המשפטי לממשלה לפרשת ארלבוים (עמדת היועץ המשפטי לממשלה מצ"ב כנספח ב'), היא כי ככלל, אזרח ישראלי, באשר הוא, המתגורר בהתיישבות ישראלית בשטחי יהודה והשומרון, זכאי להגיש תביעה בערכאות המשפטיות בישראל נגד חברה ישראלית. אין כל מקום להגביל זכות זו, וממילא אין גם כל עיגון משפטי להגבלה מעין זו. מסקנה זו יפה הן מבחינת החקיקה החלה באזור, הן מבחינת החקיקה בישראל, והן לאור העובדה שקיימות זיקות משמעותיות בין התובע ונסיבות הסכסוך לבית המשפט המחוזי בתל-אביב, וזו אף מתיישבת עם המדיניות המשפטית הראויה ויחסי הגומלין שבין מדינת ישראל לתושבים הישראלים החיים באזור והנורמות המשפטיות החלות עליהם.

14. היועץ המשפטי לממשלה מאשרר את עמדת היועץ המשפטי לממשלה שהוגשה בפרשת ארלבוים ומפנה למסגרת הנורמטיבית המפורטת באותה עמדה.

15. פסק הדין גלגלי פרסום אינו רלוונטי לענייננו שכן מדובר בעתירה לבג"ץ לביטול זכיה במכרז ובשאלת אי מיצוי ההליכים טרם פניה לבג"ץ, לנוכח סמכותם של בתי המשפט המקומיים באזור. הוא אינו עוסק אפוא בשאלת קיומה או היעדרה של סמכות ייחודית לבתי הדין המקומיים בהליך אזרחי. לעומת זאת, התובענה מושא הערעור שבכותרת הוגשה כתובענה אזרחית וכך גם הוגש הערעור עליה. מדובר בסכסוך כספי ברובו כשמערכת היחסים בין הצדדים מבוססת על הסכם. העובדה שרשות מקומית היא צד לסכסוך לא הופכת את הסכסוך לשלטוני באופיו. אמנם, במסגרת התביעה התבקש גם סעד לצו עשה למתן היתרי בניה לשלוש יחידות דיור, אך נראה שמדובר בעניינים שבשולי התביעה ואשר נלווים לבסיס התביעה שהוא סכסוך חוזי כספי.

16. קביעת פסק הדין בעניין גלגלי פרסום לפיה מבחן הסמכות הוא "מבחן העניין", נוגעת לשאלת סמכותם העניינית של בתי המשפט המקומיים. זו, נסמכת על פרשנות שנתן בית המשפט לתקנון הקובע את תחום סמכותם של בתי המשפט לעניינים מקומיים, ולשאלה אילו תובענות ניתן להביא לפתחם. אין בקביעה זו כדי להשליך על שאלת סיווג התובענה כ"אזרחית" או "מנהלית" לגבי סמכות בתי המשפט בישראל.

17. לעמדת היועץ המשפטי לממשלה, גם במקרה בו חברה ישראלית תובעת בהליך אזרחי רשות מקומית מהאזור, היא זכאית לעשות זאת בערכאות המשפטיות בישראל. כך הוא הדבר, גם לגבי תושב האזור המגיש תביעה אזרחית נגד הרשות המקומית בה הוא מתגורר. אין בהקמת הערכאות השיפוטיות באזור כדי לשלול את יכולתם של האזרחים הישראלים המתגוררים באזור לפנות בהליכים אזרחיים לערכאות השיפוט הישראליות, אף בנושאים המנויים בתקנון. כמפורט בעמדה שהוגשה מטעם היועץ המשפטי לממשלה בפרשת ארלבוים תכלית הקמתם של בתי המשפט לעניינים מקומיים היא להקל עם תושבי הרשויות המקומיות באזור ולא על מנת להגביל את זכות הגישה שלהם לערכאות בישראל.



ד"ר טלי מרקוס, עו"ד
סגנית בכירה א' במחלקה האזרחית
בפרקליטות המדינה

היום, 15 ספטמבר 2020, כ"ו אלול תש"ף

X

ע"א 6913/19

בבית המשפט העליון בירושלים

בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

בעניין: ניצני אריאל בע"מ, ח.פ. 514334531

ע"י ב"כ עוה"ד איתן רוטשילד ו/או מטע יגר

ו/או לורה הרשמן מרדכי ואח'

ממשרד נתן מאיר ושות', עורכי דין

מבית רונישטיין, רח' לינקולן 20, תל-אביב, 6713412

טל': 03-5626333; פקס: 03-5626040

המעוררת

נגד

1. עיריית אריאל

2. הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה אריאל

3. החברה הכלכלית לאריאל בע"מ, ח.פ. 511385635

כולן ע"י ב"כ עוה"ד דן שוויץ ו/או מיה שנוצר

ו/או מתן גרינגר ואח'

ממשרד גדעון פישר ושות', עורכי דין

מרכז עזריאלי. המגדל המשולש, קומות 39-40, תל אביב, 67023

טל': 03-9061606; פקס: 03-9061606

המשיבות

מתייצב להליך: היועץ המשפטי לממשלה

ע"י ב"כ עו"ד מפרקליטות המדינה

מרח' קריית המדע 5, בניין B3, קומה 5

הר חוצבים, ירושלים

טל': 073-3929611/12; פקס: 073-3929610

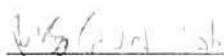
הודעה על התייצבות היועץ המשפטי לממשלה

מכוח סמכותי לפי סעיף 1 לפקודת סדרי הדין (התייצבות היועץ המשפטי לממשלה) [נוסח

חדש], ולאחר שראיתי כי זכות של מדינת ישראל או עניין ציבורי עלולים להיות מושפעים

או כרוכים בהליך שלפני בית הדין הנכבד, הריני להודיע על התייצבותי להליך זה.

אני מסמך כל פרקליט מפרקליטות המדינה על שלוחותיה להיות נציגי בהליך זה.



אביחי מנדלבליט

היועץ המשפטי לממשלה

היום: כ"ה אלול תש"ף, 14 ספטמבר 2020

רע"א 3618/13

בבית המשפט העליון בירושלים

בעניין:

1. קרית ספר (דיוור מדיעין) בע"מ
 2. א. גן צבי עורכי דין בע"מ
 3. אסתר גן צבי, עו"ד
 4. אברהם גן צבי, עו"ד
- כולם ע"י ב"כ א' פוזנר ואח'
מרח' הרטום 8, הר חוצבים, ירושלים 91450
טל' 02-6215555, פקס 02-6254555

המבקשים



נגד

1. אלחנן ארלבוים
ע"י ב"כ עו"ד אחרר ואח'
משדרות יחזקאל 11, מודיעין עילית
טל' 08-9747444, פקס 08-9747445

2. היועץ המשפטי לממשלה
ע"י ב"כ מפרקליטות המדינה
מרח' צלאח א-דין 29, ירושלים
טל' 02-6466224, פקס 02-6462789

חמשיבים

תשובת היועץ המשפטי לממשלה

בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 16.6.13 ומיום 2.7.13 מתכבד היועץ המשפטי לממשלה להגיש תשובתו להליך שבכותרת.

פתח דבר

החליך דנא עוסק בתובענה ייצוגית, בה טוען אזרח ישראלי המתגורר בשטחי יהודה ושומרון, המשיב, (להלן: "האזור") כי המבקשים, חבונים בתי מגורים באזור, גובים בגין פעילותם סכומים המנוגדים לצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), התש"ס-1999 (להלן: "צו הפיקוח") וכן לצו בדבר ניהול מועצות מקומיות (יהודה ושומרון) (מס' 892), התשמ"א - 1981.

בקשת רשות הערעור שבכותרת עניינה, הלכה למעשה, בשתי החלטות של הערכאה קמא:

החלטה ראשונה, מיום 22.4.12, אשר בה קבע בית משפט קמא כי נתונה לו הסכמות לדון בבקשת המשיב לאשר תביעתו נגד המבקשים כייצוגית שכן בתי המשפט בישראל מוסמכים לדון בתביעתו של אזרח ישראלי המתגורר באזור גם כשעילת התביעה נובעת מן חצו בדבר ניהול מועצות מקומיות (יהודה ושומרון) (מס' 892), התשס"א – 1981 ותקנון המועצות המקומיות (יהודה ושומרון), התשס"א-1981.

החלטה שנייה, מיום 14.4.13, בה אושרה תובענת המשיב כתובענה ייצוגית, תוך קביעה, בין היתר, כי אין מניעה להחיל את חוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006, על תביעתו של תושב האזור אשר נדונה בערכאות בישראל וכי צו הפיקוח חל על המקרקעין באזור ככלל ובמקרה דנא בפרט, וכן כי התובענה עומדת בתנאים הדרושים להגשת בקשה לאישור תובענה כייצוגית עפ"י חוק תובענות ייצוגיות.

**** מצ"ב העתק החלטות הערכאה מיום 22.4.12 ומיום 14.4.13 ומסומנות א'-ב' בהתאמה.**

כבר בפתח הדברים נבקש לחדגיש כי היועץ המשפטי לממשלה חתייצב בהליך בפני הערכאה קמא והביע עמדתו ביחס לשתי שאלות אשר בשל חשיבותם הציבורית התקיימה הצדקה להתייצבותו מכוח סעי' 1 לפקודת סדרי הדין (התייצבות היועץ המשפטי לממשלה) [נוסח חדש]; **האחת**, שאלת סמכותו של בית המשפט המחוזי בירושלים לדון בתביעת המשיב – תושב האזור, **השנייה**, שאלת החלטתו של צו הפיקוח על מקרקעין באזור. נייר זה ישקף אף הוא את עמדת היועץ המשפטי לממשלה בשתי שאלות אלה על רקע ובהתייחס להכרעת הערכאה קמא והנטען בבקשת רשות הערעור דנא.

**** מצ"ב העתק עמדת היועץ המשפטי לממשלה על נספחיה כפי שהוגשה לערכאה קמא (מסומנת ג').**

למען שלמות התמונה נציין כי בעמדת היועץ המשפטי לממשלה שחוגשה לערכאה קמא חובאה אף התייחסות לטענות הנוגעות לחוק ההגבלים העסקיים, התשס"ח-1988, אולם בשל קביעת הערכאה קמא ולפיה **"לא תובהר כיצד צומחים לו לארלכונים (המשיב - תוספת שלי - ש.ה.א) מעילה זו הסעדים הנתבעים"** (סעי' 55 להחלטה מיום 14.4.13) לא נחזור שוב על עמדת היועץ המשפטי לממשלה בעניין זה.

למען הזהירות נבחר כי אין באמור בעמדה זו משום חבעת עמדה בנוגע ליתר הטענות העולות בבקשת רשות הערעור לרבות ביחס לקיומה של עילת תביעה ועמידת התביעה בתנאי חוק תובענות ייצוגיות.

המשפט בישראל

קביעות הערכאה קמא

1. כאמור לעיל, בית משפט קמא, קבע, בהחלטתו מיום 22.4.12, כי "בתי המשפט בישראל מוסמכים לדון בתביעתו של אזרח ישראלי המתגורר באזור יהודה ושומרון, גם כשעילת תביעתו צומחת מן הצו בדבר ניהול מועצות מקומיות (יהודה ושומרון) (מס' 892), תשמ"א-1981, והתקנון שהותקן מכוחו." (סעי' 10 להחלטה מיום 22.4.12). לקביעת הערכאה קמא הסוגיה שבדין הינה "...סוגיית סמכותם הבינלאומית של בתי המשפט בישראל לדון בתביעה שהוגשה ע"י אזרח ישראלי תושב האזור, בעילה הצומחת מן התקנון." וכי עפ"י "כללי המשפט הבינלאומי הפרטי, בית משפט בישראל קונה סמכות שיפוט בינלאומית לדון בתובענה, עם המצאת הזמנה לדין לנתבע, על פי כללי ההמצאה הרגילים."
2. בית משפט קמא ממשיך וקובע כי כאשר מדובר בנתבע הנמצא באזור, הסמכות הבינלאומית כלפיו נרכשת מכוח המצאה על פי תקנה 2 לתקנות סדר דין (המצאת מסמכים לשטחים המוחזקים), התש"ל-1969.
3. עוד נקבע כי: "המצאה או מסירת ההזמנה לנתבע, בהתאם לסדרי הדין הנוהגים בישראל, משמשת לא רק אמצעי להודיע לנתבע שנפתחו נגדו הליכים משפטיים, אלא היא גם מקנה לבית המשפט המוציא את ההזמנה את כוח השיפוט לגבי אותו נתבע, ומטילה עליו בדרך זו את מרות השיפוט הישראלי.... עוד ידגש, כי גם במקום בו קמה סמכותו הבינלאומית של בית המשפט לדון בתובענה, עדיין יהיה מקום לבחון את שאלת נאותות הפורום וברירת הדין." (סעי' 17 להחלטה מיום 22.4.12)
4. בית משפט קמא דוחה את טענת המבקשים כי לבית משפט לעניינים מקומיים סמכות ייחודית לדון בתביעות שעילתן בצו הניהול והתקנון. כל זאת, א) אין בכוחו של המפקד הצבאי וכפועל יוצא מכך לתחיקת הביטחון להגביל את תחום סמכותם של בתי המשפט בישראל. ב) המפקד הצבאי לא התיימר להגביל סמכותם של בתי המשפט בישראל לדון בעילות הצומחות מצו הניהול והתקנון. התקנון עצמו אינו מציין כי קיימת סמכות ייחודית מעין זו. ג) תכלית הקמתם של בתי המשפט לעניינים מקומיים נועדה להקל עם תושבי הרשויות המקומיות באזור ולא על מנת להגביל את זכותם לפנות לערכאות בישראל.

היועץ המשפטי לממשלה סומך ידיו על קביעות אלה של הערכאה קמא ויבקש להוסיף;

עמדת היועץ המשפטי לממשלה

5. ככלל נאמר כי, אורח ישראלי, באשר הוא, המתגורר בהתיישבות ישראלית באזור, זכאי להגיש תביעה בערכאות המשפטיות בישראל נגד חברה ישראלית, אין כל מקום להגביל זכות זו, וממילא אין גם כל עיגון משפטי להגבלה מעין זו. מסקנה זו יפה הן מבחינת החקיקה החלה באזור, הן מבחינת כללי המשפט הבינלאומי הפרטי, וזו אף מתיישבת עם המדיניות המשפטית הראויה ויחסי הגומלין שבין מדינת ישראל לתושבים הישראלים החיים באזור והנורמות המשפטיות החלות עליהם; ודוק עמדה זו של היועץ המשפטי לממשלה הובעה אף בחליכים נוספים אשר בהם הובאה שאלה זו לפתחו (ראו רע"א 9509/10 **חברת חשמל לישראל נ' פישמן – עמדת היועץ המשפטי לממשלה בתיק זה מצ"ב ומסומנת ד'**).

"הדין החל באזור"

6. בהתאם לכללי המשפט הבינלאומי שטחי האזור נתונים תחת משטר של תפיסה לוחמתית (ראו למשל, בג"ץ 1234/10 א. דינמיקה אחזקות 2002 בע"מ נ' המינהל האזרחי, נבו (2010)). הדין החל באזור מורכב משלושה רבדים: הראשון, כללי המשפט הבינלאומי העוסקים בתפיסה לוחמתית; השני, הדין שהיה קיים באזור ערב כניסת כוחות צה"ל לאזור. זאת בהתאם להוראת תקנה 43 לתוספת לאמנת האג בדבר דיניה ומנהגיה של המלחמה ביבשה, משנת 1907, וכפי שבא לידי ביטוי במנשר בדבר סדרי השלטון והמשפט (אזור הגדה המערבית) (מס' 2), התשכ"ז-1967, שהוציא המפקד הצבאי עם כניסתם של כוחות צה"ל לאזור; השלישי, "תחיקת הביטחון" שנחקקה בידי מפקד כוחות צה"ל באזור, או מי שהוסמך לכך על ידו, לאחר כניסת כוחות צה"ל לאזור. המפקד הצבאי יונק את סמכותו להיות מחוקק באזור מכוח המשפט הבינלאומי ומשמש באזור כחליף הריבון.

7. בנוסף לאמור, קיימים מספר דברי חקיקה ישראלים שמחילים את הדין הישראלי, בעניינים שונים, על אזרחים או תושבים ישראלים הנמצאים או המתגוררים באזור. זוהי החלת דין פרסונאלית על ישראלים. כך למשל, סעיף 6 לחוק לתיקון ולהארכת תוקפן של תקנות-שעת-חירום (יהודה והשומרון וחבל עזה – שיפוט בעבירות ועזרה משפטית), התשס"ז-2007 קובע כי לצורך החיקוקים המנויים בתוספת לחוק, הביטוי "תושב ישראל" יראו אותו ככולל גם אדם שמקום מגוריו הוא באזור והוא אורח ישראלי או שהוא זכאי לעלות לישראל לפי חוק השבות, התש"ל-1950. בין החיקוקים המנויים בתוספת ניתן למצוא את פקודת מס הכנסה; חוק הביטוח הלאומי (נוסח משולב), תושנ"ה-1995 ועוד. כמו כן, נקבע בסעיף 2 לחוק זה כי בית משפט בישראל יהיה מוסמך לדון, לפי הדין החל בישראל, אדם הנמצא בישראל על מעשהו או מחדלו שאירעו באזור, וכן ישראלי על מחדלו או מעשהו שאירעו בשטחי המועצה הפלסטינית. אשר על כן, הדין הישראלי, כמכלול אינו חל באזור.

8. את תחיקת הביטחון שנחקקה בידי מפקד כוחות צה"ל באזור, אותה הזכרנו לעיל, ניתן לחלק לשני סוגים – צווים כלליים החלים על כל אזור יהודה והשומרון וחלים על תושבי האזור הישראליים והפלסטינים כאחד, וצווים אשר חלים רק על שטחי המועצות המקומיות והמועצות האזוריות הישראליות באזור.
9. חקיקה אחרונה זו היא הרלבנטית לענייננו, כאשר באמצעותה החיל מפקד כוחות צה"ל באזור על תושבי הישובים הישראליים באזור דינים בתחומים שונים הדומים במהותם לאלו החלים על אזורי ישראל המתגורר בישראל, זאת בשינויים המחויבים מהמשטר הנורמטיבי הנוהג באזור.
10. ההסדר המשפטי מכוחו פועלות אותן המועצות מוסדר בצו בדבר ניהול מועצות אזוריות (יהודה והשומרון) (מס' 783), התשל"ט-1979, ובצו בדבר ניהול מועצות המקומיות (יהודה והשומרון) (מס' 892), התשמ"א-1981 (להלן: "צו בדבר ניהול מועצות מקומיות - 892"). מכוחם של צווים אלה הותקנו תקנות המועצות המקומיות (יהודה והשומרון), התשמ"א-1981 ותקנות המועצות האזוריות (יהודה והשומרון), התשל"ט-1979.
11. על פי הקבוע בתקנונים אלו חוקמו בשנת 1983 בתי המשפט לעניינים מקומיים הפועלים בתחום חרשויות המקומיות באזור. סעי' 2(ב) לצו בדבר ניהול מועצות מקומיות - 892, מגדיר את הסמכות הבסיסית להקמתם של בתי משפט לעניינים מקומיים באזור:
- "לצורך ניהולן התקין של המועצות המקומיות ולצורך חסדרת עניני תושביהן רשאי מפקד האזור לכוון בית משפט לעניינים מקומיים; סמכות בית המשפט, הדין שעל פיו ידון, הרכבו וכן כל הוראה אחרת הדרושה לפעולתו התקינה של בית המשפט יקבעו בתקנון."**
12. פרק ט"ז לתקנון המועצות המקומיות (יהודה והשומרון), התשמ"א - 1981 (להלן: "התקנון"), מסדיר את פעילותם של בתי המשפט לעניינים מקומיים (פרק ט"ז 1 לתקנון המועצות האזוריות (יהודה והשומרון), התשל"ט-1979, מחיל את הפרק האמור גם על המועצות האזוריות באזור). סעי' 125 לתקנון קובע, כי מפקד האזור רשאי להקים בתי משפט לעניינים מקומיים של ערכאה ראשונה ושל ערכאה הערעור.
13. מפקד כוחות צה"ל באזור עשה שימוש בסמכות זו, והקים את בתי המשפט לעניינים מקומיים של הערכאה הראשונה (היושבים באריאל, בקרית ארבע ובמעלה אדומים, בהם מכהנים שופטי בתי משפט שלום ישראליים) ואת בית המשפט לעניינים מקומיים של ערכאה הערעור (היושב בירושלים, ובו מכהנים שופטי בית המשפט המחוזי).
14. סמכותו של בית המשפט לעניינים מקומיים חוגבלה טריטוריאליית לתחומי היישובים הישראליים, בכפוף לחריגים מסוימים שאינם רלבנטיים לענייננו. כמו כן, חוגבלה סמכותו של בית המשפט מבחינה עניינית, לתחומים מסוימים בהתאם לקבוע בסעי' 126 לתקנון:
- "126. על אף האמור בכל דין ותחיקת כטחון, בית המשפט לעניינים מקומיים מוסמך לדון –**

(א) לפי הדין ותחיקת הבטחון בעניינים המפורטים בתוספת לתקנון כשנשוא הדין מצוי בתחום

הישובים;

(ב) בכל ענין אחר שבתקנון ובנספחים לו;

(ג) בעבירה על התקנון ועל חקוק המנוי בנספחים לו ובכל עבירה על חוק עזר, לרבות עבירה

שנקבעה כעבירת קנס, שהתקינה מועצה וכן בכל עבירה שנעברה בתחום ישוב על הדין ותחיקת

הבטחון המפורטים בתוספת לתקנון."

לפי סעיף 126(ב) לתקנון, המצוטט לעיל, מוסמך בית המשפט לעניינים מקומיים לדון "בכל עניין אחר שבתקנון ובנספחים לו". בין העניינים המנויים בנספחים לתקנון (וליתר דיוק נספח מס' 10 לתקנון) הינם דיני הצרכנות וצו הפיקוח (הנדון בעניינו), עליהם נרחיב בהמשך. נציין עוד כי סמכותו של בית המשפט הוגבלה אף מבחינת הצדדים אשר באפשרותם להתדיין בפניו (סעי' 136(א) לתקנון). ככלל ניתן לומר כי תחומי העיסוק של בתי המשפט כוללים, לרוב, נושאים הדומים לאלו הנמצאים בגדר סמכותו של בית המשפט לעניינים מקומיים בישראל, הגם שהתקנון מקנה להם באופן מפורש, במקרים מסוימים, סמכויות רחבות יותר.

15. לצד לשון התקנון, כפי שצוטטה לעיל, אשר אינה מעניקה סמכות שיפוט ייחודית לבתי המשפט באזור בנושאים אלה נדגיש כי התכלית המרכזית והמקורית של כינון מערכת בתי המשפט לעניינים מקומיים, היתה טיפול בסוגיות בעלות אופי מקומי מובהק, הנוגעות ליישובים ולתושבים הישראליים באזור (כפי שעולה מסעי' 2(ב) לצו בדבר ניהול מועצות מקומיות-892 המצוטט לעיל). תפיסת המפקד הצבאי בהקימו את בתי המשפט לעניינים מקומיים באזור לא היתה להגביל את האזרחים הישראליים המתגוררים באזור, אלא ליצור עבורם ערכאת שיפוט נוחה ויעילה אשר תדון בעניינם (ראו בג"ץ 336/99 ז'לתיא נ' בית המשפט לעניינים מקומיים באריאל, פד"י נה(3) 246).

16. לאמור, אין בהקמת הערכאות השיפוטיות באזור כדי לשלול יכולתם של האזרחים הישראלים המתגוררים באזור לפנות לערכאות השיפוט הישראליות, אף בנושאים חמנויים בתקנון (כאמור בסעי' 126(ב) לתקנון), כפי שאכן נעשה בפועל. פרשנות זו היא התואמת את לשון התקנון, תכלית חקיקתו וכן את כללי המשפט הבינלאומי הפרטי.

17. נציין כי לא נעלם מעיננו כי בפסיקת בתי משפט השלום ותמחוזי ניתן למצוא הכרעות סותרות בעניין זה. מפסיקת בית המשפט העליון הנכבד עולה כי הגם ששאלות אלה טרם הוכרעו בפסיקתו, הרי שבחלטת בית משפט נכבד זה ברע"א 7665/06 לנציאנו נ' עיריית אריאל, נבו (2007) קבעה כ"ב השופטת ארבל כי: "...הלך חשיבה זה מוליך לכך שחסימכות לדון בענייני רישוי עסקים הוקנתה בתקנון לבית המשפט לעניינים מקומיים באזור ללא כל קשר למעלות בתי המשפט לעניינים מנהליים בתחום ישראל". מקביעה זו ניתן ללמוד כי סמכויות בתי המשפט באזור הוקנו בתקנון ללא קשר לפעילות בתי המשפט

בישראל. לעמדתנו יש בכך כדי לחזק את המסקנה כי אין בחוראות התקנון כדי למנוע מאזרחי ישראל המתגורר באזור להביא את עניינו לדיון בפני בית המשפט בישראל ככל שהוא מעוניין בכך וככל שאין מניעה לכך בדיון הישראלי.

18. כאמור לעיל, לתוצאה זוהי היינו מגיעים אף אם הדברים היו נבחנים במסגרת כללי המשפט הבינלאומי הפרטי, אשר במסגרתו יש לבחון, בין היתר, את שאלת הפורום הנאות וברירת הדיון. בקצירת האומר, נדגיש כי נראה שהפורום הישראלי הוא פורום נאות לדון בתביעות שבין אזרחים ישראלים המתגוררים בהתיישבות הישראלית באזור, וכן בתביעות שבין אזרחי ישראל כאמור לבין חברה ישראלית (ראו בג"ץ 5666/03 עמותת קו לעובד נ' בית הדין הארצי לעבודה בירושלים, תק-על 42007(4), 109 (2007)).

19. נוסף ונציין כי כקביעת הערכאה קמא למסקנה זוהי זו ניתן להגיע גם עפ"י כללי ההמצאה אף, שכידוע, אין בכך כדי ליתר את הדיון בשאלות הנוגעות לפורום הנאות וברירת הדיון.

20. משחגענו לכלל מסקנה כי לבית המשפט בישראל סמכות לדון בתביעתו האישית של המשיב, מכאן, ברי כי חוק תובענות ייצוגיות, אשר הינו פרוצדוראלי במהותו (ראו סעי' 45 לחוק תובענות ייצוגיות וכן רע"א 7028/00 אי.בי.אי נ' יחול קרנות נאמנות נ' אלסינט, תק-על 42006(4), 4102 (2006); ע"א 2505/06 ענת נ' סלקום, דינים עליון 2008 (84) 1181 (2008); בג"ץ 2171/06 כחן נ' יו"ר הכנסת (פסי' 24) (נבו) (2011)), יכול לחול על תביעה מעין זו, בכפוף לקביעות בדבר קיומם של יתר התנאים שבחוק תובענות ייצוגיות.

21. נוסף עוד ביחס לטענות המבקשים באשר לעמדת המדינה שהוגשה במסגרת ע"א 9694/10 אח ראש (אלקנה) בע"מ נ' אחוזת שומרון (אלקנה) בע"מ, מצ"ב עמדת המדינה ומסומנת ה); עמדת המדינה בחליך בעניין אח ראש (אלקנה) נגעה, בין היתר, לשאלת הפורום הנאות לדון בזכויות קנייניות ורישום ראשון של מקרקעין באזור או במילים אחרות בדרך הנאותה לקבוע זכויות מהותיות במקרקעין בלתי רשומים המצויים באזור, וזאת בהתאם לחוק בדבר רישום נכסי דלא נידי שלא נרשמו קודם מסי' 6 לשנת 1964 (החוק הירדני) ותחיקת הביטחון הרלבנטית. על פני הדברים, אין לעמדה זו של המדינה כל רלבנטיות לשאלות הנוגעות להליך דנא, שכן במקרה דנא עסקין בעילת תביעה צרכנית הנוגעת לפרשנות של צו פיקוח והחלתו על המקרקעין באזור.

בבואו לדון בעניינים מעין אלה, כבמקרה דנא, בית המשפט בישראל, לא נדרש להכריע בשאלות קנייניות או שאלות אחרות הרלבנטיות לוועדה לרישום ראשון כפי שהיה במקרה של אח ראש (אלקנה).

ודוק במסגרת עמדת המדינה בעניין אח ראש (אלקנה) נאמר במפורש כי: "ככל שהמעוררים מבקשים סעד חוזי או פיצוי בשל הפרת חוזה, להבדיל מסעד קנייני של רישום הזכויות במקרקעין על שמם, הרי שאין מניעה כי בית המשפט האזרחי ידון בכך. ככל שהמעוררים מבקשים סעד קנייני של רישום המקרקעין על שמם, יש בידם לפנות להליך של בקשה להיתר עסקה במקרקעין, לרשות המוסמכת, קמ"ט רישום

- מקרקעין במינהל האזרחי...." (סעי' 28 לעמדת המדינה בעניין את ראש (אלקנה). לאמור, אין כל סתירה בין עמדות המדינה נהפוך הוא.
22. סיכומו של דבר, לעמדת היועץ המשפטי לממשלה צדק בית משפט קמא בקביעתו כי לבית משפט בישראל סמכות לדון בתביעת המשיב

צו הפיקוח

קביעות הערכאה קמא

23. "כאמור, אין חולק בין הצדדים כי חוק הפיקוח, צו ההחלה וצו הפיקוח הוחלו על אזרחי ישראל תושבי המועצות המקומיות באזור יהודה ושומרון מכוחו של צו הניהול והתקנון (בנספח 10 לתקנון). אלא שלטענת המשיבים, פרשנות הצו מובילה למסקנה כי אין להחילו על המשיבה."
24. טענות המבקשים בעניין זה נוגעות, בין היתר, לפרשנות המונח "זכויות בקשר למקרקעין" (סעי' ההגדרות שבצו הפיקוח) הקובע: "זכויות בקשר למקרקעין" – זכויות המיועדות להירשם בפנקסי המקרקעין על פי הסכם למכירת דירה...". לשיטת המבקשים מאחר שאת המקרקעין נשוא התביעה אי אפשר לרשום בפנקסי המקרקעין, הרי שהצו לא חל עליהם לפי הגדרותיו ולפי הגיונו.
25. בית משפט קמא דחה טענות אלה של המבקשים וקבע כי צו הפיקוח חל עליהם וקבע כי "...נראה כי אכן מדובר בזכויות המיועדות להירשם בפנקסי המקרקעין על פי הסכם למכירת דירה." בית משפט קמא ביסס קביעתו, בין היתר, על פרשנות לשון הצו ותכליתו וכן על בסיס חוזה המכר שנחתם בין המשיב למבקשים וחווה החכירה שנחתם בין המשיב לממונה על הרכוש חנטוש וחממשלתי.
26. עוד נקבע כי גם אם נניח כי זכויות המשתכנים בפרויקט קרית ספר אינן עתידות להירשם בעתיד הנראה לעין בפנקסי המקרקעין, הרי שיש לקבוע כי הצו חל גם על מקרקעין אלה ויש לדחות את פרשנות המבקשים לפיה צו הפיקוח חל רק במקום בו ניתן בפועל לרשום את הזכויות בפנקסי המקרקעין.
27. נדגיש כי עמדת היועץ המשפטי לממשלה, שהוגשה לערכאה קמא, לא עסקה בשאלת החלת הצו באופן ספציפי על המבקשים ומערכת היחסים החוזית שהוצגה על ידם. היועץ המשפטי לממשלה הביע עמדתו לפיה צו הפיקוח ככלל חל על מקרקעין באזור הן עפ"י לשונו הן עפ"י תכליתו, וכי לעניין זה אין לקבל את הבחנות המבקשים בין סוגי המקרקעין באזור, לרבות פרשנות המבקשים כי יש לפרש את המונח "זכויות המיועדות להירשם" כזכויות הניתנות לרישום בטווח הנראה לעין.

עמדת היועץ המשפטי לממשלה

28. צו הפיקוח חוקק בישראל בשנת 1999 על רקע בעייתיות שהתגלתה בשוק מכירת הדירות על ידי חברות הבניה, זאת בהקשר של רישום זכויות המקרקעין חנוכשות בספרי המקרקעין. חלק מחברות הבניה נהגו לדרוש מהרוכשים מחירים הגבוהים פי כמה מהאגרות הנגבות בלשכות רישום המקרקעין לצורך ביצוע פעולות רישום הזכויות, לרבות בגין ניהול מרשם פנימי של הזכויות עד השלמת הרישום בספרי המקרקעין (נמצא כי אין קשר ישיר בין הוצאות החברה לביצוע הפעולות הכרוכות בהעברת הזכויות לבין גובה האגרה שנגבת). כמו כן, כמה מאותן חברות נהגו לטפל בעניין באופן מתמשך, כך שבפועל נוצר היקף נרחב של דירות ובתים פרטיים אשר נרכשו מחברות הבניה אך רישומן לא הושלם בספרי המקרקעין (ראו עמ' 40-44 לדו"ח הוועדה הבינמשרדית לרישום זכויות במקרקעין – הדו"ח צורף כנספח 2 לעמדת היועץ המשפטי לממשלה שהוגשה לערכאה קמא (ראו נספח ג' לעמדת זו)).

29. לאור האמור, קיבלה הממשלה ביום 8.1.1997 חלטה על מינוי ועדה בינמשרדית, שתבחן ותמליץ על הדרכים להבטחת רישום זכויות רוכשים בדירות ובתים פרטיים במועד אכלוסן וזירוז רישום הדירות או הבתים הפרטיים שבנייתן הסתיימה בעבר. לאחר בחינה של חוועדה הבינמשרדית הוברר כי בפועל, בין היתר, בשל התנהלות חלק מחברות הבניה כאמור נוצר מצב בו האזרח, לצורך השלמת הליכי רישום זכויותיו, תלוי בעיקר בחברות הבניה. כאשר בחלק גדול מהמקרים אין לאזרח מידע בדבר כתובת ברורה האמורה לסייע לו בקידום פעולות הרישום ואין פיקוח ציבורי על גובה תעריפי שירותי רישום שונים שנגבים ממנו, בין היתר, לצורך ניהול מרשם פנימי עד השלמת הרישום בספרי המקרקעין (עמ' 43-44 לדו"ח הוועדה הבינמשרדית). נציין כי למרשם הפנימי חשיבות רבה שכן זה משקף את המכירה לרוכש הראשון ואת הפעולות שנעשו באותם מקרקעין (מכירות נוספות, משכנתא, עיקול וכיו"ב) לאחריה, וזאת על מנת שבבוא העת לביצוע רישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין, יהיה בידי חברות הבניה הסטטוס העדכני של אותם מקרקעין.

30. מצב זה הוביל את הצורך בחקיקת הצו וזאת במטרה להגן על האזרח "השבוי" בידי הקבלן ממנו רכש את הדירה ונדרש לשירותיו וכדי למנוע היווצרותו של תמרץ שלילי לחאצת הרישום האמור בדמות עמלות בלתי מפורסות מצד חברות הבניה כתנאי לעדכון הרישומים המנוהלים על ידן עד לביצוע הרישום בפנקסי המקרקעין.

31. אשר על כן ולאור כל האמור, הוצאו צווים מכוח חוק פיקוח על מצרכים ושירותים, התשנ"ו-1996, אשר הגבילו את תעריפי הטיפול שרשאיות לגבות חברות הבניה בגין ניהול המרשם הפנימי (ראו והשוו גם ה"פ 1721/00 מרידמן חכשווי חברה להנדסה ולבניה ג' משרד האוצר, נבו (2005)). צו הפיקוח קובע את המחיר המרבי שרשאי לגבות מי שמנהל אצלו, במישרין, או באמצעות נציג או בא כוח, רישום של זכויות "בקשר למקרקעין" (זכויות המיועדות להירשם בפנקסי המקרקעין על פי הסכם למכירת דירה), לרבות מי

שהתחייב לטפל ברישום זכויות כאמור בפנקסי המקרקעין במסגרת חוזה למכירתם, השכרתם או ניהולם של מקרקעין, וזאת בעד רישום אצלו של העברת זכויות באותם מקרקעין.

32. בל נשכח גם כי בנהלן מרשם פנימי כמתואר לעיל, פועלות החברות (אף אם מדובר בחברות הפועלות באזור) או נתן השירות מטעמן כמעין רשות ציבורית ועל כן מתקיימת בה דואליות נורמטיבית (ע"א 2299/99 שפייר נ' חברת דיור לעולה, פ"ד נה(4) 213 (2001)). דואליות זו מצדיקה אף היא פיקוח על פעולות חברות הבניה לרבות המחירים אותם גובה לצורך מתן שירותיה, כפי שעושה צו הפיקוח.

33. הרקע והרציונאלים שפורטו לעיל יפים חס הן למקרקעין בישראל הן למקרקעין באזור ועל כן הוחלט, בשנת 2002, להחיל את צו הפיקוח גם על האזור, זאת באמצעות חקיקת המפקד הצבאי באזור - התקנונים שבתחיקת הביטחון.

34. וביתר פירוט, נסביר כי הנספחים לתקנון המועצות המקומיות (החלים אף בתחומי המועצות האזוריות) מאמצים, בשינויים המחויבים, שורה ארוכה של חיקוקים ישראלים וביניהם דיני צרכנות שונים, הכוללים את חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981 וצו הפיקוח הנדון במקרה דנא (ראו נספח מס' 10 לתקנון הכולל דיני צרכנות, תעשייה ומסחר). כפי שחברנו לעיל, באמצעות התקנונים והנספחים לחס, אומצו במועצות האזוריות ובמועצות המקומיות באזור, על ידי המפקד הצבאי, הסדרים הדומים מהותית להסדרים הנורמטיביים החלים בישראל, בשינויים המחויבים, אולם נדגיש כי אין בכך החלה חוץ טריטוריאלית של החקיקה הישראלית באזור (סמכות הנתונה אך לכנסת ישראל) (ראה ע"א 1432/03 ינון יצור ושיוק מוצרי מזון נ' קרעאן, תק-על 3494 (3), 2004; בג"ץ 2612/94 אברהם שעאר נ' מפקד כוחות צה"ל באזור יהודה ושומרון, פ"ד מח(3), 675 (1994); עניין עמותת קו לעובד וכן עניין א. דינמיקה אחזקות 2002 בע"מ). לעניין זה חשוב לחבירה כי מבחינה פורמאלית, תחיקת ביטחון ולרבות הנספחים לתקנון המועצות המקומיות) יוצרת נורמה משפטית עצמאית ונפרדת החלה באזור, ללא קשר לדבר חקיקה המקביל בישראל. עם זאת, ולעיתים קרובות, תחיקת הביטחון נסמכת על חנוסח של חקיקה בישראל, ובתי המשפט אף נוטים לפרשה בחתאם לעקרונות הפרשניים המקובלים ביחס לחקיקה הישראלית המקבילה (בג"ץ 10104/04 שלום עכשיו נ' הממונה על היישובים היהודיים ביהודה ושומרון, תק-על 2006(2), 1925 (2006)).

35. ודוק באמצעות החלת העקרונות והנורמות של דיני צרכנות, בשינויים המחויבים, על היישובים הישראלים, ניתן לאפשר לצרכנים באזור להגיש תביעותיהם גם באמצעות הפרוצדורה שבחוק תובענות ייצוגיות, אשר נועדה לסייע לצרכנים בכללם.

36. בשים לב לאמור, וכפי שנקבע על ידי הערכאה קמא, לא יכולה להיות מחלוקת בדבר כך החלת צו הפיקוח באזור באמצעות חתקנון וכמפורט לעיל. אלא שכאמור בפי המבקשים טענות בדבר אי תחולת הצו על פעולותיהם ועל המקרקעין הנדונים מאחר שלטענתם את המקרקעין הנדונים בתביעה אי אפשר לרשום

בפנקסי המקרקעין, ועל כן, לשיטתם, לא מדובר על "זכויות תמיועדות להירשם" כהגדרת הצו. אלא שאין בטענה זו ממש ובאם נקבלה הרי שנרוקן מתוכן את הצו הן בכללו הן בכל הנוגע להחלתו באזור, זאת כפי שאף נקבע, ובדין כך נקבע, על ידי הערכאה קמא.

37. אין להתכחש לכך שעל פני הדברים אכן קיים קושי מסוים בביצוע רישום זכויות במקרקעין באזור, אלא שמצב זה אינו ייחודי (גם אם הסיבות לכך הן שונות) למקרקעין באזור, וניתן לומר כי גם בתוך ישראל ישנם מקרים שבחם קיים קושי לרשום הזכויות והרישום עשוי להתעכב אף עשרות שנים. כך לדוגמא, מצב שבו המקרקעין טרם עברו הליך פרצלציה או שטרם נרשם בהם בית משותף. אלא שצו הפיקוח חינו צו כללי, ולא נמצא לנכון לערוך בצו הבחנות בין סוגי המקרקעין לסוגי הקשיים בהם עשויה להימצא החברה המשכנת. כפי שהצו חל באופן כללי על כל המקרקעין בישראל כך יש לקבוע כי משתחל הצו באזור על ידי המפקד הצבאי, אזי יש להחילו על כל המקרקעין באזור. דומה כי רק פרשנות זו יש בה כדי להגשים את תכלית הצו כמפורט לעיל.

38. ודוק גם אם נאמר שרישום הזכויות באזור ארוך זמן (ניתן שיותר זמן מרישום במדינת ישראל - מה שמוכיל לכך שהאזרח לכאורה "שבוי" בידי חברות חבניה לזמן ארוך יותר ועל כן זקוק להגנת הצו ביותר שאת), הרי שאין לומר כי אין אפשרות כלל לרשום זכויות במקרקעין באזור זאת עד איון צו הפיקוח, כטענת המבקשים.

39. כפי שניתן לראות, פרשנות המבקשים לפיה כאשר יש עיכוב ברישום הזכויות בפנקסי המקרקעין הרי שיש לומר שהצו לא חל, משמעותה קריאת תנאים לתוך הצו אשר לשונית ותכליתית אינם נמצאים בו.

40. נוסף באשר לפרשנות הלשונית של הצו וליתר דיוק המונח "זכויות בקשר למקרקעין" שהינן: "זכויות המיועדות להירשם בפנקסי המקרקעין על פי הסכם למכירת דירה"; כי ככל שיש יותר מפרשנות אפשרית אחת, הגם שלעמדת היועץ המשפטי לממשלה יש רק פרשנות אחת, אזי חלכה ידועה היא כי יש לבחור את זו המגשימה תכלית הצו. הפרשנות המגשימה את תכלית הצו הינה כי הצו מתייחס לזכויות המיועדות להירשם על פי טיבן, להבדיל מזכויות במקרקעין שאין אפשרות או חובה על פי דין לרשום. הצו אינו מתייחס לאפשרות הממשית של ביצוע הרישום ו/או הזמן הדרוש לביצוע רישום מעין זה, אלא מתייחס רק לסוג הזכויות עליו יחול זכויות אלה הינן זכויות שמטיבן מקומם לחירשם בפנקסי המקרקעין.

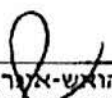
41. כאמור לעיל, עמדה זו אינה מתיימרת לומר האם במקרה דנן קיימת עילת תביעה למבקש אם לאו, די לנו, בהתייחסות שלעיל לפן הכללי של הצו, הגדרותיו ותחולתו על מקרקעין באזור, ואין אנו נדרשים לשאלות הנוגעות לחוזי המבקשים או הגדרות שונות הנוגעות באופן ייחודי למבקשים וכפועל יוצא מכך להכרעות הערכאה קמא בעניינים אלה.

42. באשר לטענות המבקשים בדבר הנטל הכלכלי שנוצר כתוצאה מהחלת הצו, לרבות הדוגמא שהובאה בעניין תיק הפירוק, הרי שדומה שאין מקום לבירור טענות מעין אלה במסגרת הליך זה וזאת, בין היתר, בשים לב לקביעת הערכאה קמא בעניין זה (סעי' 51 להחלטה מיום 14.4.13).

43. נוסף עוד ביחס לטענות המבקשים בדבר החלת צו הפיקוח באזור בין השנים 2007-2008 על רקע תיקון צו הפיקוח בישראל בשנת 2007; ראשית, נציין כי עמדת היועץ המשפטי לממשלה, שהוגשה בפני הערכאה קמא, לא התייחסה לשאלה זו וזאת, בין היתר, בשל ריבוי הטענות ובשל כך שלא מדובר בטענה בעלת חשיבות ציבורית המצדיקה את התייצבותו של היועץ המשפטי לממשלה. אלא שלאור הכרעת הערכאה קמא בעניין זה, סברנו כי יהא נכון לציין בעמדה זו כי, לעמדתנו, התיקון הנדון לצו הפיקוח הוחל באיו"ש רק בשנת 2008, עם התקנתו על ידי המפקד הצבאי, ולא בשנת 2007, עם תיקון צו הפיקוח בישראל. הכול, כמתחייב מהמסגרת המשפטית שפורטה על דינו לעיל.

סיכומי של דבר, לעמדת היועץ המשפטי לממשלה צדקה הערכאה קמא עת קבעה כי לבית המשפט המחוזי בירושלים סמכות עניינית לדון בתביעת המשיב וכי צו הפיקוח חל על המקרקעין באזור ויש לדחות את בקשת רשות הערעור, בהתאם לאמור לעיל, בנושאים אלה. נדגיש שוב כי אין בעמדתנו כדי לחביע עמדה הן ביחס לשאלות עובדתיות כאלה או אחרות הן ביחס לקיומה של עילת תביעה או חתאמת תביעת המשיב לתנאי חוק תובענות ייצוגיות ולקביעת הערכאה קמא בנושאים אילו.

היום, ט"ו אב, תשע"ג (22.7.13)


שרון הורש-אשר, עו"ד
פרקליטות המדינה