



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 61197-08-19 קיכלר ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק ואח'

לפני כבוד השופטת יעל בלכר

העותרים

1. יונה קיכלר
 2. אורית אולמוצקי
 3. דרור קיכלר
 4. תמר אלבוים
- ע"י ב"כ עו"ד שיוביץ

נגד

המשיבים

1. הועדה המקומית לתכנון ולבניה - בני ברק
2. עיריית בני ברק
- ע"י ב"כ עו"ד יונגר

3. רשפה - חברה לבנין בע"מ

פסק דין

לפניי עתירה בה מתבקש בית המשפט ליתן צו המורה לוועדה המקומית לתכנון ולבניה - בני ברק, לנמק מדוע לא יינתן צו המחייב אותה לטפל ברישום איחוד וחלוקה של חלקות 835, 838 ו-843 בגוש 6123, "מכח תכנית בב/מק/3047 שקיבלה תוקף ביום 22/10/2007 ומכח תכנית בב/235 אשר קיבלה תוקף ביום 28/05/1973" (התכניות).

כללי

1. העותרים הם הבעלים הרשומים של חלקה 838, וחלקות 835 ו-843 בגוש 6123 (החלקות). המשיבה 3, חברת רשפה חברה לבנין בע"מ (חברת רשפה) היא בעלים של חלק מהחלקות 835 ו-843, במשותף עם העותרים (ראו נסח רישום המקרקעין מיום 11/6/12 שצורף לעתירה).

אציין, כי לפי האמור בעתירה, העותרים היו גם הבעלים של חלקה 839 שהועברה לבעלות עיריית בני ברק ללא תמורה, בייעוד של דרך (נסח רישום חלקה זו לא צורף ולא ברור מתי, ע"י מי ובאילו נסיבות בוצע הרישום).

2. העותרים בנו בית משותף על חלקה 838. בנוסף, בנו העותרים בית משותף בחלקות 835 ו-843, ביחד עם חברת רשפה, במסגרת עסקת קומבינציה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 61197-08-19 קיכלר ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק ואח'

מעיון בנסחי רישום המקרקעין, עולה כי על כל החלקות הנזכרות נרשמו הערות אזהרה רבות לטובת רוכשי הדירות (בחלקות 835 ו- 843 נרשמו הערות כאמור החל משנת 2010 ובחלקה 838, החל משנת 2013).

3. במסגרת בקשה להיתר בניה שהגישו חברת רשפה והעותרים, אושר איחוד חלקות 835 ו- 843 ואושרה הקמת בית משותף על שתי החלקות יחדיו. היתר הבניה הופק ומומש בפועל, כך שהמבנה הוקם על שתי החלקות הצמודות הנ"ל. אולם איחוד החלקות טרם נרשם בלשכת רישום המקרקעין והן מופיעות במרשם כשתי חלקות נפרדות.

4. בחלקה 838 ובחלקות 835 ו- 843 בוצעו גם הפקעות, אשר אף הן טרם הסתיימו בייחוד ובהוצאת החלקים המופקעים מן החלקות; וטרם הסתיימו ברישום החלקים המופקעים ע"ש המשיבות.

ביום 4/11/13 פורסמה הודעה עפ"י סעיף 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 (**פקודת הקרקעות**), בדבר כוונה לקנות חזקה בחטיבת הקרקע המיועדת למבנה ציבור ולהרחבת הדרך (י.פ. 6686).

הודעה מיום 12/3/15 לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות, **פורסמה ביום 30/3/15** בי.פ. 7013, ביחס ל- 280 מ"ר לייעוד של מבנה ציבור ועוד 80 מ"ר לייעוד דרך.
הודעה נוספת מיום 3/10/17 לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות, **פורסמה ביום 27/12/17** בי.פ. 7656, ביחס ל- 314 מ"ר לייעוד של מבנה ציבור ועוד 110 מ"ר לדרך.
הכל ביחס למקרקעין המהווים חלקים מן החלקות הנדונות.

5. ועוד בעניין ההפקעות - מעיון בנסח רישום המקרקעין של החלקות נמצא כי בכל אחת מהן רשומה הערת אזהרה מינואר 2018 לטובת הוועדה המקומית בגין הפקעת חלק מהחלקה בהתאם לפרסום לפי סעיף 19 בי.פ. משנת 2017; והערת אזהרה נוספת, מיוני 2018, בגין הפקעת חלק מהחלקה לטובת עיריית בני ברק בהתאם לפרסום לפי סעיף 19 בי.פ. משנת 2015.

עוד עולה מעיון בנסחי הרישום כי נרשמה לטובת המשיבות הערה מפברואר 2014, בדבר יעוד המקרקעין לפי תקנה 27, בחלקה 835 ובחלקה 838.

6. הצדדים לא פרשו בטענותיהם מידע מלא ומדויק ביחס להפקעות, לרבות תוואי ההפקעה ובכלל זה, לא צורפו תשריטי ההפקעות.
עולה, עם זאת, כדלקמן:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 61197-08-19 קיכלר ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק ואח'

- בחלקה 838 בוצעה הפקעה של חלק מהחלקה וכתוצאה מכך, נוצרה חלוקה חדשה.
- הופקעו גם חלקים מהחלקות 843 ו-835, אלא שביחס לחלקות אלה בנוסף להפקעה, יש גם לבצע איחוד בהתאם להיתר הבניה, שכאמור, מומש בפועל תוך בניית בית משותף אחד על שתי החלקות.

בעתירתם מבקשים העותרים להורות כי המשיבות תרשומנה איחוד וחלוקה של החלקות בגין כל הנ"ל, הן בגין ההפקעות שבוצעו והן בגין היתר הבניה.

הערה דיונית

7. לשלמות התמונה אציין, כי מלכתחילה הוגשה העתירה כשחברת רשפה אינה צד לה. לאחר שהוגשה תגובה מקדמית מטעם המשיבות ובהמשך לטענותיהן בעניין זה, הורה בית המשפט (כב' הש' שטופמן) בדיון מיום 8/12/19 כי יש לצרף את חברה רשפה בין כעותרת ובין כמשיבה. לאחר ההחלטה הוגשה עתירה מתוקנת.

לאחר שהוגשה העתירה המתוקנת, התקיים דיון נוסף מיום 12/5/20 שבמסגרתו הודיעה חברת רשפה כי אין לה עניין להשתתף בהליך. כמו כן, המשיבות ביקשו להגיש כתב תשובה וניתנה להן האפשרות לעשות כן, כבקשתן (ראו ההחלטה בדיון מיום 12/5/20, כב' הש' שטופמן).

לאחר הגשת כתב התשובה, הועבר התיק לטיפול. בהמשך לדיונים שהתקיימו ולהחלטה בדיון מיום 12/5/20, הוריתי לעותרים בהחלטה מיום 7/7/20 להשיב בכתב לכתב התשובה, תוך שציינתי, כי לאחר הגשתה יוחלט בדבר ההמשך; ורשמתי לפניי את הסכמת הצדדים כעולה מהפרוטוקול, למתן החלטה על סמך הכתובים. לאחר שהעותרים השיבו, נתתי בידם הזדמנות נוספת להשלים תשובתם (החלטה מיום 13/7/20) והעותרים הגישו גם השלמה לתשובה. עם הגשת תשובת העותרים כאמור, ניתנה החלטה שלפיה יינתן פסק דין בהקדם על יסוד החומר המצוי בתיק.

העתירה

8. לטענת העותרים, שתי התכניות הנזכרות, יחדיו - התכנית המפורטת בב/235 ותכנית בב/3047 - מחייבות עריכת תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) לצורך רישום איחוד וחלוקה מחדש של החלקות. כיוון שהמשיבות יזמו את שתי התוכניות, מוטלת עליהם החובה לרשום את האיחוד והחלוקה מכוח סעיף 125 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (**חוק התכנון והבניה**) וזאת, תוך 8 חודשים מיום מתן תוקף לתוכנית.

עפ"י **תכנית מפורטת בב/235** (נספח ד' לעתירה), שאותה יזמה המשיבה וחלה על החלקות נקבע לחלקות ייעוד למגורים, אזור מיוחד, אזור מסחר, בנין ציבור, שטחים ציבוריים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 61197-08-19 קיכלר ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק ואח'

פתוחים (שצ"פ) והרחבת דרכים. **התכנית בב/3047** (נספח ה') שגם היא נערכה ביוזמת המשיבה, קבעה תא שטח 101, הנגזר מחלקות 839 ו-843, בגוש 6123, ומשנה ייעוד מדרך למבנה ציבורי.

9. העותרים מציינים כי במסגרת העסקה עם חברת רשפה לגבי חלקות 835 ו-843 "ומתוך מודעות לכך שיש צורך ברישום תכנית איחוד וחלוקה", הם התחייבו כלפי חברת רשפה לביצוע רישום הפרצלציה של החלקות. העותרים אף פעלו להכנת תצ"ר, העבירו אותו לאישור המשיבה ואישרו אותו במרכז המיפוי "אך כשביקשו לבצע את הרישום נתקלו בקשיים הואיל ונדרשו להציג אישור מס שבח על התמורה שהתקבלה על ההפקעה" (ראו ס' 8 לעתירה. התצ"ר צורף כנספח ט', להלן: **התצ"ר**). אלא שהעותרים מנהלים הליך נוסף, כבן 5 שנים בבית המשפט המחוזי בתל אביב, במסגרתו הם טוענים לזכאות לפיצויי הפקעה, שהמשיבה מסרבת לשלם (14-07-41816). **לטענת העותרים, בטרם נפסק הפיצוי ומשעה שגודל הפיצוי לא ידוע, לא ניתן לשלם מס שבח ולפיכך, לא ניתן לקבל את אישור רשות המיסים לביצוע רישום האיחוד והחלוקה (ס' 9-5 לעתירה).**

10. יש לציין כבר כאן, כי הפרטים מתוארים בעתירה באופן כללי כמובא לעיל, מבלי שנתמכו במסמכים (למעט התצ"ר שצורף) ומבלי להבחין בין החלקות. כך, לא ברור בגין איזו חלקה "נדרשו", אם בכלל, העותרים "להציג אישור מס שבח על התמורה שהתקבלה על ההפקעה"; ובגין איזו חלקה הוגשה ומתנהלת תביעה לפיצויי הפקעה. נראה על פניו (בין היתר, לאור ההתחייבות כלפי חברת רשפה), כי הטענות מתייחסות לחלקות 835 ו-843; וכי סוגיית פיצויי ההפקעה אינה רלבנטית לחלקה 838 (מדברי ב"כ המשיבות בפרוטוקול דיון בוועדת הערר, נספח 13 לתשובת המשיבות עולה, כי מדובר בהפקעה של שטח קטן בן כ- 12 מ"ר).

עוד אציין, כי התצ"ר שהוכן מתייחס לחלקות הנדונות וכן לחלקה נוספת - 839 (שצויין בעתירה כי נרשמה כדרך בבעלות העירייה, בהעברה ללא תמורה). לא ברור הקשר של חלקה 839 לכל העניין, מעבר להיותה חלק מחלקה 7 המקורית, שממנה נולדו, בין היתר, בהליכים של פירוק שיתוף, החלקות נושא הדיון.

11. כן טוענים העותרים, כי משמימשו המשיבות את יעוד ההפקעה בחלקת מבנה הציבור והרחבת הדרך - מחובתן להגן על קניינה של עיריית בני ברק ולפעול לרישום הבעלות על שם העירייה, ולמחוק את הערות האזהרה על יתרת החלקות שבבעלות העותרים.

12. ועוד - לטענת העותרים, נכונותם והתחייבותם לבצע את רישום התצ"ר במישור היחסים עם חברת רשפה, אין בה כדי לפטור את המשיבה מאחריותה וחובתה שבדין לבצע רישום האיחוד



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 61197-08-19 קיכלר ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק ואח'

והחלוקה ובהתאם ללוח הזמנים הקבוע בחוק. יתר על כן, בעת שהתחייבו העותרים כאמור, טרם בוצעה ההפקעה ובאותה עת היה בידי העותרים לבצע את הרישום ללא עלות (ס' 14 לעתירה). העותרים טוענים, כי לאחר מימוש ההפקעה ע"י המשיבה, העברת הזכויות על שם הרשות אינה מתבצעת כפעולה רצונית של העברת זכויות ממוכר מרצון לקונה ברצון, אלא מדובר בפעולת כפייה. מטעם זה, בידי המשיבות, או מי מהן, היכולת לבצע רישום איחוד וחלוקה, ללא כל עיכובים.

13. לטענת העותרים, עקב אי רישום האיחוד והחלוקה, נבצר מהם למלא את התחייבויותיהם כלפי חברת רשפה וכלפי רוכשי הדירות, לרישום הבתים המשותפים שנבנו על החלקות ולרישום הדירות ע"ש הרוכשים.

14. העותרים מציינים, כי פנו למשיבות בדרישה לביצוע רישום התצ"ר, אך לא נענו. כן ציינו כי המשיבות טענו בפניהן כאילו הם התחייבו לבצע את רישום התצ"ר כתנאי לקבלת טופס 4, "טענה שהתבררה כלא נכונה בעליל בפסק דין שהתקבל בבית משפט השלום ת"א בתיק 27378-03-14" (לא נמסרו פרטים נוספים בעניין הליך זה ולא צורף העתק פסק הדין).

עיקר תשובת המשיבות

15. לטענת המשיבות, שהשיבו לעתירה באריכות רבה, יש לדחות את העתירה לגופה ועל הסף. המשיבות העלו טענות רבות, חלקן חזרו על עצמן בצורות שונות. אפרט את עיקרן.

16. לטענת המשיבות מדובר באיחוד וחלוקה רצוני לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה, התואם את הסכמי החלוקה הפנימיים של העותרים וצדדים שלישיים, ואשר החובה לרישום מוטלת על הבעלים הרשום של המקרקעין. אין כל חובה שבדין על המשיבות לרשום זאת. שתי התוכנית, תכנית 235 ותכנית 3047, אינן כוללות הוראות כלשהן לאיחוד חלקות בתחום התכנית או חלוקת חלקות בתחום התכנית. משכך, הוראות פרק ג' לחוק התכנון והבניה, לרבות סעיף 125 לחוק זה, שאליה מפנים העותרים - אינן חלות ואינן רלבנטיות. סעיף 125 חל רק כאשר התוכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה. כמו כן, אין כל הוראת דין אחרת שמחייבת את המשיבות ברישום החלוקה המבוקש בעתירה. מדובר הליך רצוני, שנערך לבקשת בעלים רשום ושלא מכוח תב"ע. המשיבות, שהן רשויות ציבוריות, אף אינן מוסמכות לפי הדין לבצע רישום של האיחוד והחלוקה מכוח סעיפים 137 ו-141 לחוק התכנון והבניה אלא רק לאחר את מסמכיה, כפי שאמנם עשו. לטענת המשיבות, מחובתם של העותרים כבעלים של החלקות, לבצע את הרישום של הפרשת החלק המיועד להפקעה על שם הרשות המקומית במסגרת התצ"ר, בהתאם להוראות הנ"ל בחוק התכנון והבניה. יתר על כן, לא בכדי התחייבו העותרים לבצע בעצמם ועל חשבונם איחוד וחלוקה במקרקעין כלפי מי שרכש מהם



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 61197-08-19 קיכלר ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק ואח'

את מרבית המקרקעין. התחייבות זאת מדברת בעד עצמה, שכן ככל שהחובה היא חובת הרשות, כחובה שלטונית מן הדין, על יסוד מה התחייבו העותרים לבצע פעולה זו? סעיף 125 אינו מאפשר לבעלים של המקרקעין לפעול לביצוע הרישום של חלוקה חדשה במקום הרשות.

17. יצוין כי חלק ניכר מכתב התשובה הוקדש לביסוס הטענה שהתוכניות החלות ובכלל זה התוכניות שעליהן הסתמכו העותרים, אינן כוללות הוראות לאיחוד וחלוקה. משעה שנמצא כי בסופו של דבר, הדבר אינו שנוי במחלוקת (ראו בהמשך, תשובת העותרים לכתב התשובה), איני מרחיבה עוד בעניין.

18. לטענת המשיבות, העותרים נמנעו מלהגיש מסמכים רבים והסתירו מבית המשפט את העובדה כי התנהל בעבר הליך פירוק שיתוף בחלקות 843, 838, 837, 836, 835 בין העותרים לבין יתר בעלי החלקות. המשיבות מפרטות באריכות רבה את קורות המקרקעין שראשיתם בחלקה המקורית, חלקה 7, אשר עברו תהפוכות רבות יזומות ע"י בעלי המקרקעין לאורך השנים, במסגרת הליכי פירוק שיתוף והסכמי חלוקה באמצעות שמאי שלוו על ידי בית המשפט לענייני משפחה (ראו סעיף 23 לתשובה והנספחים שצורפו, הסכמי חלוקה מהשנים 2006-2009 וכן בסעיפים 143-154 לתשובה). המשיבות מצביעות על כך, שרישומי האיחוד והחלוקה שבוצעו בעקבות הליכי פירוק השיתוף והסכמי החלוקה לבקשת בעלי המקרקעין, בוצעו לאורך השנים ע"י בעלי הקרקע ולא ע"י המשיבות.

19. לטענת המשיבות, חלוקת זכויות או יצירת מגרשים בהליך לפירוק שיתוף כאמור אינם מקימים חבות למשיבות לשרת את העותרים ולרשום עבורם את החלקות, על חשבון קופת הציבור. הקופה הציבורית אינה הפקר ואין זה מתפקידה לתת מענה לבעל זכויות שהתעצל או חסך מכספו ולא רשם את זכויותיו. קבלת העתירות משמעה, כי הקופה הציבורית תממן, ללא יסוד שבדין, ביצוע איחוד וחלוקה, על כל המשתמע מכך, בעלויות ניכרות, לצורך מילוי חובה עסקית או חוזית של העותרים וכאשר החובה מוטלת עליהם גם לפי הדין.

20. לטענת המשיבות, הדברים ברורים שבעתיים לאור העובדה שיתר בעלי הזכויות במקרקעין המקוריים - רשמו את החלוקה בהתאם להסכם החלוקה ללא צורך במשיבות, במקרקעין הסמוכים לחלקות הנדונות (צורפו לדוגמא נסחי רישום מקרקעין נספחים 14-15 לתשובה).

21. יתרה מכך, איחוד החלקות וחלוקתן מחדש נעשה במסגרת בקשה להיתר בניה שהגישה חברת רשפה כמגיש התוכנית (והעותרים כבעלי הזכויות בנכס). הבקשה לאיחוד חלקות אושרה כחלק אינטגרלי מהבקשה להיתר. במסגרת זו אוחדו החלקות ועל יסוד האיחוד, חושבו אחוזי הבניה משטח החלקות המאוחד. הועדה אישרה והנפיקה היתר בנייה לביצוע הריסת מבנה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 61197-08-19 קיכלר ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק ואח'

קיים ובניית בית מגורים חדש בן ארבע קומות, תוך מתן היתר לאיחוד חלקות 835 ו-843. מתן ההיתר אינו מטיל כל חובה על המשיבות לרשום את האיחוד. חברת רשפה מחויבת לבצע את איחוד החלקות, משעה שעל בסיס זה חושבו זכויות הבניה במגרש המאוחד כפי שניתנו בהיתר הבניה, שמומש בבניה בפועל, ולאור הוראות היתר הבניה. כעולה מן העתירה, ביחסים שבין העותרים לבין חברת רשפה העותרים נטלו על עצמם את חובת הרישום. מצב דברים זה, אינו מטיל חובה כלשהי על הרשות.

אעיר כי המשיבות, בדומה לעותרים, לא הקפידו להפריד בין החלקות בטענותיהן. מטבע הדברים ולאור כל המתואר, הטיעון רלבנטי לחלקות 835 ו-843. בקשה לאיחוד חלקות לא הוגשה ביחס לחלקה 838 (ראו למשל, גם הצגת הדברים ללא אבחנה בין החלקות, במסגרת הנימוק השני השלישי והרביעי לדחיית העתירה בכתב התשובה, ולא רק במסגרת טיעון זה).

22. המשיבות טוענות עוד כי בדיון שהתקיים בוועדת הערר ביום 30/9/13 התחייב ב"כ העותרים לרשום את האיחוד והחלוקה. נטען כי בהמשך להצעת הוועדה המקומית שלפיה "..." **נוכל לתת את הטופס 4 בהתמלא התנאים הבאים: ... (4) התחייבות של כל הבעלים, כי במידה ורישום התצ"ר לא יושלם תוך תקופה של 18 חודשים ע"י עו"ד שפירא** [ב"כ חברת רשפה - ייב], **הם מתחייבים לבצע את רישום התצ"ר ביחס לחלקה שלהם**" - הודיע ב"כ העותרים, עו"ד שויביץ, כי הוא מקבל את הצעת הוועדה המקומית. כמו כן, נאמר ע"י עו"ד שויביץ באותו מעמד: **"אני רוצה להבהיר, שעו"ד שפירא מקבל סמכויות לפעול בשם הבעלים. הזכויות על פי הפרצלציה תירשמנה על פי הבעלים היום. אם תהיה דרישה לרשום את זה לא על הבעלים היום, אז אנחנו לא מחויבים"** (בנספח 13 לתשובה). לטענת המשיבות, הודאה זו של העותרים והסכמתם המפורשת כי אם עו"ד שפירא לא ירשום את האיחוד והחלוקה, יעשו זאת הם תוך 18 חודשים, מהווה הודאת בעל דין, ויוצרת השתק ומניעות.

אעיר כי מעיון בפרוטוקול שזורף, מדובר בדיון בערר שהוגש בגין סירובה של המשיבה להנפיק טופס 4 לבניין העותרים בחלקה 838. לפיכך, על פניו, ככל שקיימת התחייבות שכזו נראה, כי אינה קשורה לחלקות 835 ו-843 (לכל הפחות, לא הובהר הקשר). גם לא מצאתי בכתב התשובה התייחסות לטענת העותרים, כי הטענה להתחייבות נדחתה בפסק דין שניתן בהליך בין הצדדים (ראו ס' 16 לעיל).

23. לטענת המשיבות, העותרים לא הצביעו על קושי או מניעה חוקית שאינם מאפשרים להם לרשום את האיחוד והחלוקה בעצמם. אין מדובר בפעולה ייחודית שמוטלת על הרשות כגון הוצאת טופס 4 ולפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה והדין, בידם לבצע רישום ללא כל קושי.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 61197-08-19 קיכלר ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק ואח'

העותרים לא הביאו לפני בית המשפט את עמדת רשם המקרקעין והאם סורבו על ידו לביצוע הרישום. הנימוק היחיד שעליו הצביעו כמי שמונע את הרישום, הוא הצורך באישור רשויות המס והרצון להימנע מהמצאת אישור רשויות המס, שאין בו כדי להצדיק את קבלת העתירה.

24. יתר על כן, העותרים (ביחד עם המשיבה 3 שעמה התקשרו ואף היא בעלים של המקרקעין) הם גם הגורם הנכון, הדומיננטי והבקיא ביותר לרישום האיחוד והחלוקה. מדובר בהליך רצוני, שנעשה על בסיס הסכמי חלוקה פנימיים בין בעלים ועל בסיס הסכם קומבינציה בין העותרים לחברת רשפה. בכל ההליכים שהתקיימו לפירוק שיתוף ומימוש הסכם הקומבינציה, אין הועדה המקומית צד. הטלת הרישום על המשיבות שאין בקיאות בכל רזי העניין, תגרור בהכרח בעיות קשות ועיוותים קנייניים רבים. העותרים לא המציאו מסמכים רבים (כגון שטרי חלוקה חתומים, כתבי הסכמות לייחוד בעלויות, הסכמים עם בנקים, אישורי מיסים וכו') הנדרשים ע"י לשכת רישום מקרקעין לצורך רישום איחוד וחלוקה מעין זה. בנסיבות אלה, לסעד המבוקש משמעות כבדה - רישום ע"י המשיבות בהעדר ידיעה על חלוקת הזכויות האמיתיות וייחודן למגרשים תוביל לאנדרלמוסיה כללית של זכויות העותרים וצדדים שלישיים (שלא צורפו להליך).

25. לטענת המשיבות, במכלול הנסיבות כמתואר יש לסלק את העתירה שהוגשה באוגוסט 2019, על הסף מחמת שיהוי, שכן הסעד המבוקש הוא רישום פרצלציה מכוח תכנית בב/235 שקיבלה תוקף בשנת 1974 ועל פי הטענה צריך היה לרשום את האיחוד והחלוקה מכוחה, בתוך 8 חודשים. חל שיהוי גם ביחס למועדי פרסום ההודעות לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) שפורסמו במרץ 2015 ובדצמבר 2017; והעותרים אף ציינו כי כבר ביולי 2014 הגישו תביעה לפיצויי הפקעה. זאת ועוד. בדיון בוועדת הערר מיום 30/12/13 מסרו העותרים לידי הוועדה המקומית תצ"ר חתום ומאומת על ידם לצורך הרישום והצהירו כי נתנו יפויי כח לעו"ד שפירא לביצועה ואין ספק כי במועד זה ברור היה להם כי קם הצורך ברישום. לו היתה החובה מוטלת על המשיבות כפי שטענו לראשונה כעת, לא היו מחכים ומשתהים משנת 2013 ועד להגשת העתירה בשנת 2019. המשיבות אף שינו מצבן לרעה בהסתמך על הוראות הדין והצהרות העותרים והתנהלותם כמפורט ואף תפשו חזקה מתוך הסתמכות, כי העותרים יקיימו את חובתם והתחייבותם לרישום האיחוד והחלוקה.

26. יש לסלק את העתירה על הסף גם מחמת אי צירוף צדדים. לא צורפו בעלי הזכויות הרשומים בחלקות. מעבר לחברת רשפה קיימות למעלה מ-30 הערות אזהרה בחלקה 843. בחלקה 838 רשומות 3 הערות אזהרה. גם רשות המיסים לא צורפה כצד להליך. בעתירתם קבלו העותרים כנגד דרישת רשות המיסים לתשלום מס בגין פיצויי הפקעה וטענו כי כיוון שעוד לא ידוע הפיצוי, לא ניתן לשלם את המס ולא ניתן לקבל את אישור רשות המיסים הדרוש לרישום.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 61197-08-19 קיכלר ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק ואח'

טענות אלה לא נתמכו ולו במסמך אחר המעיד על כך שרשות המיסים העלתה דרישה לתשלום כאמור.

27. לבסוף טוענות המשיבות כי העותרים אינם מפרטים מהי ההחלטה המנהלית שכנגדה הם עותרים ובאיזה החלטה מתבקש בית המשפט להתערב ומעבר לאזכור סעיף 125 לחוק התכנון והבניה שאינו רלבנטי, אינם טורחים לציין מהו הבסיס החוקי העומד ביסוד עתירתם.

תגובת העותרים לכתב התשובה

28. לטענת העותרים, תוכנית בב/235 יועדה להפקעה 60% מחלקה 843 לצורכי דרך ותוכנית בב/3047 הפכה חלק מהדרך למבנה ציבורי. ביולי 2009, כשהבעלות בחלקות 835 ו-843 הייתה בשלמותה בידי העותרים (קודם למימוש ההפקעה), ביקשו העותרים לממש את זכויות הבניה על חלקה 835 ויתרת חלקה 843 שלא יועדה להפקעה. לצורך מימוש זכויות בניה אלה נדרש רישום של איחוד וחלוקה "בהתאם לתוכנית. דהיינו, במקום חלקות 835 ו-843 ירשמו שתי חלקות. האחת - עליה יבנה בנין מגורים; החלקה האחרת - תהיה החלקה המיועדת להפקעה שתירשם על שם הבעלים עד להפקעתה ע"י העירייה. וזאת על סמך סעיף 137 לחוק התכנון והבניה. במקרה זה, רישום תכנית האיחוד וחלוקה אינה כוללת העברת בעלות על המקרקעין בין בעלים שונים ואינה מחויבת במיסוי כלשהו. דא-עקא, תכנית האיחוד והחלוקה נמסרה למשיבות והמשיבות, לא רק שדרשו שהחלקה המיועדת להפקעה תירשם בשם הרשות(!), אלא בסוף שנת 2013 העירייה הפקיעה בפועל, את החלקה שיועדה להפקעה כפי שפורט בכתב העתירה ... דרישת המשיבות כי רישום החלקה האמורה להיות בבעלות העירייה, תירשם בשמה, בתוכנית האיחוד והחלוקה, כאילו המדובר בפעולה מרצון של העברת זכויות משם הבעלים ע"ש העירייה - היא פעולת רישום ממוסה. משכך פני הדברים, אין כל אפשרות לבצע את רישום הפרצלציה על סמך סעיף 137 לחוק הת"ב. וזאת משום, שתנאי מוקדם לביצוע הרישום, הוא תשלום מיסי שבח, בגין ביצוע העברת הבעלות ע"ש העירייה."

29. עוד טוענים העותרים כי משבוצעה הפקעה בפועל רישום הבעלות אמור להשתקף בספרי המקרקעין מכוח ההפקעה וחלה חובה על המשיבות לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה, לבצע את הרישום בלשכת רישום המקרקעין. הדרך הקצרה והיעילה הייתה מלכתחילה, לאפשר את רישום תכנית איחוד וחלוקה על שם הבעלים הקיימים ולא לדרוש העברה מרצון ע"ש העירייה. המשיבות לא נהגו כך וכעת, משבוצעה ההפקעה רישום תוכנית איחוד וחלוקה מוטל על העירייה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 61197-08-19 קיכלר ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק ואח'

30. כאמור, בהחלטה מיום 13/7/20 נתתי בידי העותרים הזדמנות להשלים תגובתם, לאחר שלא מצאתי כי השיבו לטענות הסף ואף לא השיבו בצורה סדורה לכלל הטענות בכתב התשובה. העותרים הגישו תגובה משלימה, כמפורט להלן.

התגובה המשלימה

31. בתגובה המשלימה הוסיפו והבהירו העותרים, כי "אכן צודקים המשיבים כי התוכניות המפורטות הרלבנטיות בב/235 ו- בב/3047 אינן כוללות איחוד וחלוקה. מטעם זה, התכנית עצמה אינה מעבירה זכויות קנייניות מן הבעלים הרשומים על שם הרשות. הייעודים הציבוריים שבתכנית ימומשו, אך ורק עם ביצוע ההפקעה בפועל, שתוצאתה רישום השטח המיועד להפקעה לצרכי הציבור - ע"ש הרשות" (ס' 1 להשלמת כתב התשובה).

32. לטענת העותרים, אילו התוכנית הייתה כוללת איחוד וחלוקה, הרי שעם רישום האיחוד והחלוקה, הזכויות בחלקה המוקצית לצרכי ציבור היו נרשמות ע"ש הרשות לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה. אך משדבר זה לא נעשה, הרישום של האיחוד והחלוקה, גם אם הוא ביוזמת הבעלים - צריך להתבצע באופן שכל החלקות, גם זו המיועדת להיות מופקעת, תרשמה על שם הבעלים, ולא על שם הרשות. אין בהסכמת העותרים להכין תצ"ר, המועבר לרשות לחתימה ואישור, משום הסכמה לכך שהמשיבה, על דעת עצמה תבצע מחטף "לא חוקי", כך שהחלקה שיועדה להפקעה תירשם ישירות על שם הרשות, מבלי שפורסמה ההפקעה ומבלי ששולמו פיצויי הפקעה. בחתימתה על התצ"ר, המשיבה הורתה שהחלקה המיועדת לצורכי ציבור ולהפקעה תירשם ישירות על שמה ולא על שם הבעלים. משום שהאיחוד והחלוקה לא כלולים בתב"ע, רשויות המס רואות בתכנית איחוד וחלוקה המקנה זכויות לגורם שלישי משום "העברה מרצון" על שם הרשות, החייבת במס שבת. רשם המקרקעין לא מאפשר את הרישום לפי התצ"ר שנעשה ע"י העותרים, אלא אם כן ידווח למיסוי מקרקעין וכפועל יוצא, ישולם מס שבת. זאת, בשעה שמדובר בהפקעה שאינה פעולה רצונית ולא מחויבת במס. סכום הפיצויים שיקבלו הבעלים בגין הפקעה ימוסה על פי הוראות מס הכנסה.

33. לטענת העותרים, בחתימתה על התצ"ר הורתה המשיבה שהחלקה המיועדת לצרכי ציבור ולהפקעה תירשם ישירות על שמה וזאת עוד ביום 18/8/2013 בטרם הופקעו השטחים. הודעות לפי סעיף 5 ו- 7 פורסמו לאחר מכן, בנובמבר 2013 על פי תוכנית בב/235 ו"העתק תשריט המופקד במשרדי הועדה" ובהמשך, הודעות לפי סעיף 19. במקרה כזה חל סעיף 190 לחוק התכנון והבניה שמפנה לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) וחובת רישום ההפקעה, חלה על הרשות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 61197-08-19 קיכלר ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק ואח'

34. לטענת העותרים, חובת הרישום של ההקניה חלה על הרשות, מרגע שמומש ייעוד ההפקעה. הזכויות אמורות לעבור למשיבה לא מכוח התצ"ר, אלא מכוחה של ההפקעה ועל בסיס התשריט שלפיו בוצעה ההפקעה.

דיון והכרעה

35. לאחר שעיינתי בטענות הצדדים סבורני כי יש לדחות את העתירה במתכונתה, על הסף ולגופה.

36. אין יסוד בדין להורות למשיבות לרשום את האיחוד והחלוקה בחלקות הנדונות מכוח התוכניות הנזכרות וסעיף 125 לחוק התכנון והבניה, כמבוקש. משעה שאין מחלוקת כי התוכניות שעליהן נסמכים העותרים אינן כוללות הוראות לאיחוד וחלוקה, נשמט היסוד מן העתירה כפי שהוגשה, ואין לה תקומה. כפי שעולה במפורש מהוראות חוק התכנון והבניה, החובה על הרשות לרשום את האיחוד והחלוקה מכוח סעיף 125 לחוק התכנון והבניה, חלה רק בנסיבות בהן התוכנית כוללת הוראות לאיחוד ולחלוקה. כך עולה במפורש מהוראות חוק התכנון והבניה.

37. סעיף 121 לחוק התכנון והבניה קובע, כי בתכנית מיתאר מקומית ובתכנית מפורטת מותר לקבוע גם הוראות בדבר איחוד או חלוקה של מגרשים, הן בהסכמה בעליהם, והן שלא בהסכמתם, תוך שפעולה זו הוגדרה כ"חלוקה חדשה". סעיף 125 קובע כי משעה שנקבעו בתוכנית הוראות בדבר "חלוקה חדשה", על יו"ר הועדה המקומית לפעול לרישום החלוקה לפי התוכנית כמפורט בסעיף זה. אלו הן הוראות החוק (ההדגשות בקו שלי - י"ב):

איחוד וחלוקה בהסכמה ושלא בהסכמה

121. בתכנית מיתאר מקומית ובתכנית מפורטת מותר לקבוע גם הוראות
- (1) בדבר איחוד מגרשים, הן בהסכמת בעליהם והן שלא בהסכמתם;
 - (2) בדבר חלוקתם של מגרשים בין בעליהם, הן למגרשים בבעלות משותפת והן למגרשים בבעלות נפרדת, הן בהסכמת הבעלים והן שלא בהסכמתם (להלן - חלוקה חדשה);
 - (3) בדבר איחוד או חלוקה כאמור בפסקאות (1) ו-(2), הכוללים מגרש תלת-ממדי, ובלבד שמתקיימות הוראות סעיף 69(א1).

רישום חלוקה בפנקסי המקרקעין על פי תכנית

125. (א) בתוך שמונה חודשים מיום תחילת תוקפה של החלוקה החדשה, יגיש יושב ראש הועדה המקומית, שבתחומה אושרה תכנית החלוקה החדשה, למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות (בסעיף זה - המנהל), תכנית לצורכי רישום התואמת את התכנית של החלוקה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 61197-08-19 קיכלר ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק ואח'

החדשה שאושרה; בתוך חודשיים מהיום שהועברה התכנית למנהל, יאשרה ככשרה לרישום בהתאם לפקודת המדידות וחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, אם מצא כי התכנית ראויה לרישום כאמור.

(ב) בתוך שמונה חודשים מהיום שאושרה תכנית ככשרה לרישום לפי סעיף קטן (א), יעביר יושב ראש הועדה המקומית ללשכת רישום המקרקעין הנוגעת בדבר את התכנית, וכן את העתק התכנית לחלוקה החדשה שאושרה על תשריטה, כשהוא חתום על ידיו, ורשם המקרקעין ירשום את החלוקה בהתאם לתכנית בתוך חודשיים מהיום שהועברו אליו התכנית והעתק התכנית כאמור.

(ג) אי שמירת המועדים האמורים בסעיף זה, לא תפגע בתוקפה של החלוקה החדשה ובזכויות שנרכשו מכוח סעיף 124.

38. אין חולק, כי התוכניות הרלבנטיות שמכוחן עתרו העותרים לחיוב המשיבות לבצע את הרישום, אינן כוללות הוראות בדבר איחוד וחלוקה. משכך, לא חל על העניין סעיף 125 לחוק התכנון והבניה ואין בכוחו להצמיח את חובת המשיבות הנטענת לרישום האיחוד והחלוקה.

39. מעת שהתוכניות אינן כוללת חלוקת קרקע, כפי שהדבר בענייננו, רלבנטיות הוראות סעיף 137 ואילך לחוק המקרקעין. על פי סעיפים אלה, רשאי בעל קרקע להגיש לאישור הוועדה מקומית תשריט חלוקה ולאחר שיאושר, יפעל לרישום בלשכת רישום המקרקעין. כך קובעים סעיפים 137 ו-141 לחוק המקרקעין:

תשריט חלוקת קרקע

137. בעל קרקע שחלה עליה תכנית שאושרה ושאינה כוללת חלוקת קרקע רשאי להגיש לאישור הועדה המקומית תשריט לחלוקת אותה קרקע; לא יינתן היתר לבניה על הקרקע כאמור אלא בהתאם לתשריט חלוקת קרקע (להלן בסימן זה - תשריט) שאושר או, באין תשריט כאמור, בהסכמת הועדה המחוזית.

רישום חלוקה בפנקסי המקרקעין

141. רשם המקרקעין ירשום בפנקסי המקרקעין, על פי בקשת בעל הקרקע ולאחר תשלום האגרות שנקבעו לכך על פי כל דין, תשריט הכשר לרישום על פי פקודת המודדים וחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, התואם תשריט הנושא עליו אישור יושב ראש הועדה המקומית שאישרה את התשריט, המעיד כי אין בתשריט סטיות מתכנית שאושרה, וכי הועדה המקומית אישרה את התשריט.

40. אני דוחה את טענת העותרים, כי דרישת המשיבות לרשום את המקרקעין המיועדים להפקעה על שם העירייה עוד בטרם בוצעו ההפקעות, במסגרת חתימתן על התצ"ר שנדרש לצורך



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 61197-08-19 קיכלר ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק ואח'

רישום האיחוד והחלוקה ע"י העותרים - מקימה להם סעד המחייב כעת, לאחר שבוצעה ההפקעה, כי מלוא הרישום ייעשה ע"י המשיבות. אילו סברו כי דרישה זו אינה כדין וכי מן הראוי לאפשר רישום איחוד וחלוקה כך שבסופו של דבר יירשמו כל החלקות ע"ש העותרים ורק אז תבוצע ההפקעה - שומה היה עליהם לפנות לבית המשפט כנגד דרישה זו (ובמועד הרלבנטי). לא כך נעשה. מכל מקום, טענה זו אינה מבססת את זכות העותרים שהמשיבות יפעלו כעת לרישום מלוא האיחוד והחלוקה.

41. לא מצאתי גם תימוכין לטענת העותרים, שנטענה בשפה רפה ובחצי פה במסגרת תגובתם לכתב התשובה, כאילו משבוצעה הפקעה, חלה החובה על הרשות לרשום את האיחוד והחלוקה מכוח סעיף 125 לחוק התכנון והבניה. ההפקעה אינה משנה את העובדה שהתוכניות אינן כוללות הוראות בדבר איחוד וחלוקה, כנדרש לתחולתו של סעיף זה. ממילא הטענה לא נטענה ככזו בעתירה, וכבר מטעם זה יש לדחותה.

42. להשלמת התמונה אציין כי סוגיית רישום ההפקעה מוסדרת, אם כי באופן חסר, בסעיף 19(2) לפקודת הקרקעות. סעיף 19 לפקודת הקרקעות קובע כדלקמן:

קנייה ורישום

19. (1) בכל זמן לאחר שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 יהיה שר האוצר רשאי להכריז, בהודעה שתתפרסם ברשומות לפי טופס ו' שבתוספת, שאותה קרקע תהיה מוקנית לו החל מאותו תאריך, שיהיה תאריך פרסומה של אותה הודעה ברשומות, או תאריך שלפני אותו תאריך או לאחריו, ככל אשר יפורט באותה הודעה: בתנאי שאפשר יהיה לפרט תאריך הקודם לתאריך פרסומה של אותה הודעה, רק אם נקנתה החזקה בקרקע לפי הפקודה הזאת קודם לפרסומה של הודעה לפי סעיף זה, והתאריך המפורט לא יהיה תאריך הקודם לתאריך שבו נקנתה החזקה באותו אופן.

(2) לאחר שתתפרסם ברשומות הודעה לפי סעיף קטן (1) תוקנה הקרקע לשר האוצר בהתאם לכך, חופשית מכל נטל, ומנהל אגף רישום והסדר הקרקעות יגרום שתיערכנה הרשומות הנאותות בספרי האחוזה.

43. סעיף 19(2) לפקודת הקרקעות נדון בפסק הדין של בית המשפט העליון ברע"א 7060/12 מ"י נ' United Israel Appeal Inc מיום 30/4/15. באותו עניין הפקיעה עיריית תל אביב חלק ממקרקעין שבבעלות המדינה ופרסמה הודעה לפי סעיף 19 לפקודה, אך לא פעלה להפרדת החלקים המופקעים מן החלקות ולא עשתה לרישום המקרקעין המופקעים כחלקות נפרדות, על שמה. העירייה הסתפקה ברישום הערה על הפקעה של חלק מהחלקה (תוך הפניה לי.פ. שבו פורסמה ההודעה לפי סעיף 19) והמקרקעין בשלמותם, נותרו רשומים בבעלות המדינה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 61197-08-19 קיכלר ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק ואח'

המשיבה התקשרה עם העירייה בהסכם חכירה של המקרקעין שהופקעו וביקשה לרשום הערת אזהרה לטובתה בגין הסכם זה. בית המשפט העליון קיבל את עמדת המדינה, כי אין על רשם המקרקעין לרשום הערת אזהרה לטובת המשיבה מכוחה של הערת האזהרה בדבר הפקעה שלטובת העירייה, שכן לצורך הרישום, בעלותה של העירייה אינה רשומה. זאת, אף שאין מחלוקת כי מבחינת דיני הקניין, המקרקעין המופקעים הם בבעלות העירייה. נקבע כי מבחינה קניינית "הבעלות בחלקים המופקעים הועברה, אפוא לעירייה [הרשות המפקיעה - י"ב] לאחר פרסום ההודעה לפי סעיף 19(1) לפקודה. רכישת הבעלות אינה מותנית בעריכת רישום כלשהו, אולם על מנהל אגף רישום והסדר קרקעות - הוא הממונה על המרשם - מוטל 'לגרום' שתיערכנה הרשומות הנאותות במרשם". אולם בית המשפט עמד על האבחנה שבין דיני המרשם לבין דיני הקניין והבהיר כי הגם שבגדר דיני הקניין, המקרקעין הם בבעלות העירייה ונרכשו בשלמות כבר עם פרסום הודעת ההפקעה לפי סעיף 19, מבחינת דיני המרשם, על הרשות לפעול לרישום זכויותיה וכל עוד לא תירשם כבעלים מכוח ההפקעה ולא יתאפשר לרשום עסקאות מכוח הערת אזהרה שרשומה לטובת הרשות בגין ההפקעה. נקבע כי לצורכי המרשם, בעלות העירייה אינה רשומה. בכדי שזכות תהא רשומה לצרכי המרשם, יש צורך בתיקון הרישום במרשם, תוך עמידה בדרישות הרלבנטיות ובכלל זה עריכת תכנית לצרכי רישום. "אין לקבל אפוא את הטענה שרישום הערות ההפקעה השלים את רישום בעלותה של העירייה, וכי סוגיית הפרצלציה היא סוגיה נפרדת שאינה קשורה לסוגיית השלמת הרישום. לשם השלמתו, על העירייה לדאוג לחלוקת החלקה ולרישום שמה בסעיף הבעלויות. 'הערת הפקעה' אינה תחליף לרישום הזכות באמצעות תכנית לצרכי רישום. אין בכוחה להשלים את החסר ברישום".

44. בית המשפט עמד על התכליות העומדות בבסיסה של גישה זו, כאשר הטעם המרכזי הוא דאגה לכך שתפקיד רשם המקרקעין יישאר מנהלי-טכני ולא שיפוטי. זאת, לצורך השגת תכליות מרשם המקרקעין בצורה המיטבית, שכן הענקת שיקול דעת רחב לרשם המקרקעין עלולה לפגוע במילוי תפקידו ויעילותו של המרשם. על כך הוסיף עוד בית המשפט (ס' 9) כי יש טעמים נוספים המצדיקים מסקנה זאת. "... תכלית מרכזית של חוק המקרקעין היא לדאוג להתאמה בין מצב הזכויות במקרקעין לבין המרשם. בסיטואציה של הפקעת חלק מחלקה מבלי לבצע פרצלציה מתאימה, נוצר פער בין השניים. בכך נפגע אינטרס ציבורי חשוב. העברת זכויות קניין בחלקות מקרקעין רבות מתעכבת. למצב זה יש כמה וכמה השלכות בעייתיות ביותר ... הגורם האחראי להיווצרות הפער במקרה של הפקעת חלק מחלקה הוא הרשות המפקיעה. במקרה כזה, 'הקפאת' הרישום עד לתיקון המרשם מסייעת להגשמת התכלית של שיקוף הזכויות במרשם. כך יש לרשויות המפקיעות תמריץ לתקן את הרישום. לו ניתן יהיה להתעלם מהעדר הרישום, לא תהיה, מבחינת העירייה, כמעט כל נפקות לכך



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 61197-08-19 קיכלר ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק ואח'

שהרישום לא הושלם. נסיבות המקרה הנוכחי יוכיחו - העירייה סבורה כי רישום הבעלות שלה הושלם, וכי אין היא צריכה לפעול יותר בעניין זה. ושוב יודגש כי הקביעה היא בגדר 'דיני המרשם' ולא בגדר 'דיני הקניין', שבהם בעלותה של העירייה נרכשה בשלמות בעת פרסום הודעת ההפקעה".

45. עולה מן האמור, כי ככלל, במקרה של הפקעה, מוטלת על הרשות המפקיעה החובה להסדיר את הרישום, לרבות איחוד וחלוקה כנדרש לצורך כך.

46. אלא שכאמור, העותרים אינם טוענים כי החובה במקרה שלפנינו חלה על המשיבות ביחס להפקעה בלבד ומכוח סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור). לטענתם (שנדחתה על ידי), ההפקעה גורמת לכך שתקום החובה לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה לרישום כלל הפרצלציה, כאילו מדובר ברישום תצ"ר מכוח תוכנית שכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה.

47. משאין העתירה כוללת טענה לחבות שחלה על המשיבות לרישום הפרצלציה מכוח סעיף 19(2) לפקודת הקרקעות, אין מקום לדיון בעניין. יתר על כן, אילו נטענה הטענה, צריך היה להידרש לשאלת הסמכות של בית המשפט לעניינים מנהליים להורות לרשות המפקיעה לבצע איחוד וחלוקה ורישום של ההפקעה. מבלי לקבוע מסמרות אצין, כי בתוספת הראשונה לחוק בית המשפט לעניינים מנהליים נקבעה בסעיף 35 סמכותו של בית משפט זה בעתירה על החלטה של רשות לפי סעיף 9א לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), שעניינה השגה על סכום הפיצויים בלבד. אוסיף כי ברגיל בית המשפט המוסמך לצורך פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) הוא בית המשפט המחוזי שהמקרקעין מצויים בתחומו (ראו סעיף ההגדרות של הפקודה, ס' 2). יחד עם זאת, בשים לב לסמכויות הספציפיות של בית המשפט הנזכרות בפקודה ובהעדר הוראות ביחס להתדיינות לפי סעיף 19(2) וטיבו של הסעד המבוקש, אפשר כי הסמכות בידי בג"ץ (ראו גם קמר **דיני הפקעת מקרקעין**, מהדורה שמינית, התשע"ד - 2013, כרך ראשון, עמ' 496-497).

48. כמו כן, על פניו, נראה, כי יש לייחד דיון נפרד לחלקה 838 ולחלקות 835 ו- 843. כאמור, לא נפרשה לפני בית המשפט מלוא התמונה. בין היתר, לא ברור הקשר שיש לחלקה 838 עם שתי החלקות הנ"ל לצורך הרישום והתצ"ר, ככל שקיים, מעבר לעובדה שמקורן של החלקות בחלקה 7 המקורית (ויצוין כי התצ"ר שהוכן ע"י העותרים ואושר, נספח ט' לעתירה, מתייחס לשלוש החלקות הנדונות וגם לחלקה נוספת, שמספרה 839). כאמור, הצדדים לא הקפידו באבחנה בין החלקות בטיעוניהם. זאת, על אף שהחלוקה בחלקה 838 נדרשת לכאורה בגין ההפקעה בלבד, ועל מנת לייחד ולהפריד ממנה את החלק המופקע; ואילו בחלקות 843 ו- 845, בנוסף לייחוד החלק המופקע והפרדתו מהחלקות הנ"ל - נדרש גם לבצע איחוד של החלקות,



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 61197-08-19 קיכלר ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק ואח'

שאין חולק כי נעשה לבקשת העותרים בהיתר הבניה ועל מנת שניתן יהא לבנות עליו את הבית המשותף, שנבנה בפועל על שתי החלקות. בהתאם לכך ועל רקע הדין כמפורט לעיל, נראה לכאורה כי חובת הרישום לצורך ייחוד החלק המופקע מיתרת חלקה 838, חלה מכוח סעיף 19 לפקודת הקרקעות, על הרשות המפקיעה. שונה לכאורה המצב לגבי שתי החלקות האחרות. כאן מדובר בסיטואציה "מעורבת", כאשר חובת רישום ההפקעה היא על הרשות וחובת רישום איחוד החלקות היא על העותרים. כאמור, הסוגיה לא הועלתה ולא התבררה, ככזו, בהליך שלפני.

49. זאת ועוד. נראה, לאור כל המגולל ומעיון בעתירה ובתגובת העותרים (והתגובה המשלימה בפרט), כי המחלוקת האמתית בעניין שלפניי היא בסוגיית המס הכרוך ברישום הפרצלציה ע"י העותרים (ככל שכרוך הדבר בתשלום מס), שעלתה וחזרה כחוט השני בטענותיה של העותרת. אף נדמה כי זו הסוגיה היחידה שעומדת בראש מעיניהם של העותרים; ולא, למשל, העלויות או הזמן הכרוכים בעריכת תצ"ר וברישום. שהרי העותרים כבר הכינו תצ"ר שאף קיבל את אישור המשיבות (נספח ט' לעתירה).

50. בכל הקשור לסוגיית המס וככל שהסמכות נתונה לבית משפט זה, מדובר בעתירה מוקדמת וממילא גם לא צורפו הצדדים הרלבנטיים. לא הומצאו מסמכים ללמד, כי אמנם כטענת העותרים, רשויות המס מסרבות ליתן אישור לצורך רישום האיחוד והחלוקה תוך שדרשו תשלום מס שבח בגין פיצויי ההפקעה, שטרם התקבלו (לפי המצוין בעתירה, קיימת מחלוקת אם מגיעים לעותרים פיצויים המתבררת בתביעה שהגישו לפיצויי הפקעה, אשר טרם הוכרעה). אוסיף בזהירות המתבקשת ומבלי לקבוע מסמרות, כי ספק אם אמנם עמדת רשויות המס או סלע המחלוקת עם רשויות המס, הם כמוצג ע"י העותרים. כמצוין לעיל, במישור הדין המהותי (דיני הקניין), המקרקעין מוקנים לרשות עם פרסום ההודעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות וללא תלות ברישום ולפיכך, הבעלות הועברה לרשות מכוח הפקעה (ולא במסגרת האיחוד והחלוקה, לכשתרשם). יתר על כן, ככל שיש חשיבות לסוגיית פיצויי ההפקעה, נראה שהדבר רלבנטי רק לחלקות 835 ו-834. מכל מקום, עמדת רשות המיסים, אם ניתנה, לא הוצגה בהליך זה מפיה-שלה, היא אינה צד להליך, עמדתה אינה עומדת למבחן בהליך זה; ועל פניו, מחלוקת בעניין זה ככל שקיימת, אינה בסמכותו של בית משפט זה. אף לא הומצאו מסמכים ללמד כי בקשתם של העותרים לרישום סורבה ע"י רשם המקרקעין, ככל שהוגשה בקשה כאמור. לא ברור לבית המשפט אם אמנם התבקש אישור רשות המיסים ביחס לרישום החלקים המופקעים ומהי הפרוצדורה לפיה פועל רשם המקרקעין בכגון דא. הדבר לא התברר במסגרת העתירה, שרשם המקרקעין אינו צד לה ועל פניו, גם בירורה של מחלוקת בעניין זה, ככל שקיימת, אינה בסמכותו של בית משפט זה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 61197-08-19 קיכלר ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק ואח'

51. התוצאה היא, אפוא, כי העתירה נדחית, תוך דחיית טענת העותרים כי על המשיבות לבצע רישום הפרצלציה בחלקות הנדונות, מכוח סעיף 125 לחוק התכנון והבניה. מובהר עם זאת, למען הסר ספק, אם קיים, כי אין בדחיית העתירה משום קבלת עמדת המשיבות, כי חלה על העותרים החובה לבצע את רישום החלוקה הנובעת מן ההפקעות.

52. לבסוף אציין, כי קשה שלא להתרשם כי לא אצה הדרך לשני הצדדים בביצוע הדרוש לצורך הרישום. המשיבות לא פעלו ביעילות בכל הקשור לביצוע ההפקעה ולרישומה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות; וכך גם העותרים ביחס לרישום האיחוד והחלוקה. עוד ניתן להתרשם כי הצדדים אינם מחמיצים כל הזדמנות להתדיינות משפטית לאורך הדרך (נלמד מהמצוי בתיק, כי בנוסף להליך זה, התנהלו או מתנהלים בקשר למקרקעין לכל הפחות, עוד שתי תביעות בבית המשפט; והליך נוסף התנהל לפני ועדת הערר המחוזית לפי חוק התכנון והבניה). כמובא לעיל, המצב הרצוי הוא שהמרשם המתנהל לפי חוק המקרקעין, יבטא את תמונת המצב הקניינית לאשורה, ויש לעודד רישום כאמור לטובת הצדדים ורוכשי הדירות, ולטובת הציבור כולו. יש לקוות כי הצדדים ישכילו לפעול כנדרש ולהביא לרישום המיוחל בתוך זמן קצר. יפה שעה אחת קודם; ויפה עוד יותר, תוך שיתוף פעולה בין הצדדים, שנראה כי דרוש בסיטואציה מעורבת מעין זו. יש לקוות כי לא יידרשו הליכים משפטיים נוספים והצדדים יפנו לדרך של הידברות וישקיעו מיטב מרצם באפיק זה.

53. **סוף דבר:** העתירה נדחית.

בנסיבות העניין כמתואר לעיל, לא מצאתי לפסוק הוצאות וכל צד יישא בהוצאותיו.

המזכירות תדוור לצדדים.

ניתנה היום, יכ"ו אלול תש"פ, 15 ספטמבר 2020, בהעדר הצדדים.


יעל בלכר, שופטת