



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 24-03-3761 באראקא השקעות ישראל בע"מ נ' עיריית טירת כרמל

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת אורית וינשטיין

העותרת: באראקא השקעות ישראל בע"מ
ע"י עו"ד אלדד בן הרוש

נגד

המשיבה: עיריית טירת כרמל
ע"י עו"ד אסיא סיוון

פסק דין

1 בפניי עתירת העותרת, חברת באראקא השקעות ישראל בע"מ (להלן – **העותרת**) לחייב את המשיבה,
2 עיריית טירת כרמל (להלן – **המשיבה** או **העירייה**) ליתן בידה אישור עירייה עדכני וללא הסתייגויות
3 לשנת 2023 בדבר היעדר חובות בנכס מקרקעין שבבעלות העותרת, הידוע כגוש 10144 חלקה 47
4 הממוקם בשטח המוניציפאלי של המשיבה (להלן – **הנכס**), וזאת בהתאם להוראות סעיף 324 לפקודת
5 העיריות [נוסח חדש] (להלן – **פקודת העיריות**) ולצורך רישום הבעלות של העותרת בנכס במרשם
6 המקרקעין.

7 המשיבה הנפיקה למערערת אישור, אלא שנרשמה באישור זה הערה בדבר החרגה של חלק מהנכס -
8 חנויות שבחזית המבנה המצוי בנכס - בטענה כי העותרת אינה הבעלים של חלק זה בנכס.

הרקע העובדתי הנדרש:

9
10 1. העותרת היא הבעלים של הנכס, מקרקעין הידועים כגוש 10144 חלקה 47 (ראו **נספחים 1-3**
11 לעתירה). העותרת רכשה את הזכויות בנכס, לרבות במבנה ובמחברים אליו, בשנת 1994
12 בהליך כינוס נכסים של חברת אולם המזלות בע"מ. רכישה זו אושרה על ידי בית המשפט
13 המחוזי בתל-אביב. בשנת 2013 נחתם בין העותרת לבין רשות הפיתוח חוזה חכירה לפיו
14 מוכרים לעותרת המקרקעין בשלמותם, לרבות הבנוי והמחובר אליהם (ראו **נספח 4**
15 לעתירה).

16 2. ביום 7.3.2023 פנתה העותרת לעירייה בבקשה לקבל אישור בדבר היעדר חובות בנכס מכוח
17 סעיף 324 לפקודת העיריות, הנדרש לה לצורכי ביצוע הליך רישום הנכס במרשם המקרקעין
18 (ראו **נספח 5** לעתירה).



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 24-03-3761 באראקא השקעות ישראל בע"מ נ' עיריית טירת כרמל

תיק חיצוני:

- 1 העירייה הפיקה עבור העותרת אישור אך ציינה בו הערה בדבר החרגת חלק מהנכס - חנויות
2 שבחזית המבנה (להלן – **ההחרגה**).
- 3 יצוין, כי המשיבה הפיקה בעבר לעותרת אישורים בדבר העדר חובות לצרכים שונים של
4 העותרת, בין היתר בשנת 2015 ובשנת 2020 ומעולם לא נרשמה הערה מחריגה במי
5 מהאישורים שניתנו בעבר לעותרת (ראו **נספח 6** לעתירה).
- 6 העותרת פנתה מספר פעמים לבירור ההחרגה מאחר וזו לא נומקה (ראו **נספחים 7-8**
7 לעתירה).
- 8 משלא נענו פניותיה בכתב של העותרת למשיבה בעניין זה, פנתה העותרת טלפונית ליועץ
9 המשפטי של המשיבה, ובמסגרת השיחה נמסר לעותרת כי האישור ניתן עם החרגה בשל
10 מסמכים הנמצאים בידי המשיבה, מהם עולה כי אין מקום להנפיק לעותרת את האישור
11 המבוקש מבלי שיוחרגו החנויות בחזית המבנה. לטענת העותרת לא ניתן שום פירוט או הסבר
12 לאילו מסמכים התייחס היועץ המשפטי של העירייה.
- 13 בעקבות שיחה זו ובטרם הגשת העתירה דן פנתה העותרת פעם נוספת במכתב למשיבה (ראו
14 **נספח 9** לעתירה), אולם גם פנייה זו לא נענתה. מטעמים אלו הגישה העותרת את העתירה
15 שבפניי.
- 16 בד בבד עם הגשת העתירה, הגישה העותרת ביום 4.3.2024 בקשה למתן צו ביניים, במסגרתה
17 התבקש בית המשפט ליתן צו המורה לעירייה להפיק עבור העותרת תעודה לפי הוראות סעיף
18 324 לפקודת העיריות.
- 19 ביום 6.3.2024 ובהמשך להחלטות בית משפט זה הגישה העותרת מסמך אישור על רישום
20 זכות בנכס שניתן על ידי רשות מקרקעי ישראל ממנו עולה כי הזכויות הנכס - גוש 10144
21 חלקה 47 – רשומות על שם העותרת.
- 22 על אף החלטות בית המשפט שהורו למשיבה להגיש תשובה לבקשה למתן צו ביניים, ועל אף
23 כי ביום 12.3.2024 הוגש לתיק בית המשפט אישור בדבר המצאת העתירה והבקשה לצו
24 ביניים לידי המשיבה – לא הוגשה תשובה לבקשה למתן צו ביניים על ידי המשיבה.
- 25 ביום 24.3.2024 נערך דיון בבקשה למתן צו ביניים, אליו התייצבה באת כוח המשיבה וטענה
26 כי אין חולק כי העותרת רכשה חלק מהנכס שבמחלוקת – קרי: אולם האירועים, אך לגבי
27 יתרת הנכס – חנויות המצויות בחלקה 47, נטען כי ברישומי העירייה רשומים בעלי זכויות
28 שונים.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 24-03-3761 באראקא השקעות ישראל בע"מ נ' עיריית טירת כרמל

תיק חיצוני:

- 1 ב"כ המשיבה לא הציגה כל מסמכים לביסוס טענות המשיבה ואף לא ניתן נימוק מניח את
2 הדעת למחדלה של המשיבה להגיש תגובה לבקשה לצו ביניים במועד שנקבע בהחלטות בית
3 המשפט.
- 4 .11 בסיום הדיון האמור ניתנה לפני משורת הדין שהות נוספת למשיבה להגיש תשובה לבקשה
5 לצו ביניים עד ליום 26.3.2024 והמשיבה חוייבה בהוצאות העותרת בשל הדיון.
- 6 .12 ביום 27.3.2024 הוגשה תגובת העירייה לבקשה למתן צו ביניים (להלן – **תגובת העירייה**),
7 במסגרת תגובה זו התנגדה העירייה לבקשה וטענה כי מדובר בסעד זהה לסעד המבוקש
8 בעתירה וכי בהתאם לרישום בספרי העירייה העותרת אינה בעלת הזכויות בשלוש החנויות
9 הבנויות על המקרקעין נשוא מחלוקת, כפי שיפורט להלן:
- 10 • נכס מס' 9404000 – שטח 78 מ"ר רשום אצל המשיבה על שם יעקב יהודה וזאת מכוח שני
11 מסמכים של מדידות שנערכו על ידי העירייה בשנת 1996 ובשנת 2005 בהם מצוין כי בעל הנכס
12 הוא יעקב יהודה.
 - 13 • נכס מס' 9405000 – שטח 25 מ"ר רשום אצל המשיבה על שם מגרשוילי לאה מכוח הסכם
14 מכירה שדווחה לרשות המיסים.
 - 15 • נכס מס' 9406000 – שטחו 30 מ"ר רשום על שם נטלה שביט מכוח הסכמי שכירות משנת
16 2018 ושנת 2021 לפיהן בעלת זכויות היא שביט נטלה.
17 (ראו טבלה בסעיף 13 לתגובת העירייה לבקשה לצו ביניים **ונספח 1** לתגובה).
- 18 .13 ביום 9.4.2024 נערך דיון נוסף בבקשה לצו ביניים. בדיון זה הסתבר כי משרדה של באת כוח
19 העירייה ייצג בעבר את מר יעקב יהודה, אחד מהגורמים שהמשיבה טוענת כי הוא בעל זכויות
20 באחת החנויות. הסתבר גם כי המשיבה, מטעמים שלא הובהרו, לא סברה כי קיימת בעייתיות
21 או ניגוד עניינים בכך שהמשיבה תיוצג בעתירה זו על ידי אותו משרד עורכי דין שייצג את מי
22 שכעת נטען כי הוא בעל זכויות באחת החנויות.
- 23 בדיון זה טענה העותרת כי שלוש החנויות המדוברות מושכרות והן נתפסו באיומים,
24 כשהשוכרים עושים בנכס כבשלהם, ולגבי אחת החנויות אף הוגשה תלונה במשטרה בגין
25 השגת גבול. עוד צוין כי הבעלים של העותרת קיבל איומים ברצח, ולכן העותרת ויתרה על
26 שכר הדירה בנכסים הללו (ראה **נספח 7** להודעת העותרת על צירוף מסמכים מיום
27 14.4.2024).
- 28 בסיום הדיון, ונוכח הטענות שהועלו בו, ניתנה אפשרות לעותרת להציג מסמכים בתמיכה
29 בטענותיה. יצוין, כי נוכח העובדה כי העותרת נדרשה להגיש מסמכים נוספים, הרי שבנסיבות
30 העניין לא ניתנה החלטה בבקשה לצו ביניים.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 24-03-3761 באראקא השקעות ישראל בע"מ נ' עיריית טירת כרמל

תיק חיצוני:

- 1 לאור המועד שנקבע לדיון מקדמי בעתירה – הרי שניתנה האפשרות להשלים את המסמכים
2 הנדרשים ואת הטיעון ולדון במחלוקת במסגרת הדיון המקדמי בעתירה.
- 3 14. ביום 9.5.2024 הגישה העותרת תעודת עובד ציבור מטעם רשות מקרקעי ישראל, המאשרת
4 כי לא נחתמו חוזי חכירה בקשר עם המקרקעין מושא העתירה, גוש 10144 חלקה 47 במלואה,
5 עם גורם אחר כלשהו, מלבד העותרת, חברת באראקא השקעות ישראל בע"מ ח.פ.
6 511787475.
- 7 15. הדיון המקדמי בעתירה היה קבוע ליום 19.6.2024, אך אליו לא התייצבו נציגי המשיבה ובאת
8 כוחה, וזאת בלא שהוגשה כל בקשה או הודעה לתיק בית המשפט.
- 9 יתר על כן, המשיבה אף לא הגישה תגובה מקדמית לעתירה, על אף החלטת בית המשפט אשר
10 הורה על הגשת התגובה המקדמית עד ליום 22.5.2024. בית המשפט נמנע באותו דיון מלייתן
11 פסק דין בעתירה, אך פסק הוצאות נוספות נגד המשיבה בשל אי התייצבותה ואיפשר
12 למשיבה, פעם נוספת, לבאר את פשר מחדלה מלהתייצב לדיון, כמו גם את עמדתה לאור
13 תעודת עובד הציבור שהוגשה.
- 14 16. ביום 26.6.2024 הוגשה "תגובה מטעם המשיבה", בה נטען כי הדיון בעתירה נשכח על ידי ב"כ
15 המשיבה בשל טעמים אישיים. המשיבה חזרה על הטענה כי בהתאם למסמכים העומדים
16 בפניה קיימות שלוש חנויות על החלקה מעבר לאולם האירועים, אשר לשיטתה אינן בבעלותה
17 של העותרת, וכי במהלך כל התקופה העותרת לא פנתה למשיבה והציגה בפניה מסמכים אשר
18 מכוחם יכולה הייתה העירייה לשנות את זהות בעלי החנויות ברישומיה, וכי מאחר והנפקת
19 האישור בהתאם לבקשת העותרת עלולה להביא לפגיעה בזכויות קנייניות של צדדי ג' אזי ולא
20 היה בידה להנפיק את האישור ללא ההחרגה. המשיבה טענה כי מטעם זה העותרת נדרשה על
21 ידה להגיש הליך משפטי לבית המשפט.
- 22 17. העותרת טוענת כי מדובר בהחלטה שרירותית, משוללת סמכות, ודינה להתבטל, וכי המשיבה
23 הפגינה זלזול בוטה בעותרת ובהליך המשפטי.
- 24 **דיון והכרעה:**
- 25 18. לאחר עיון במכלול טענות הצדדים ובראיות שהוצגו בפניי, סבורני כי יש לקבל את העתירה
26 במלואה. העותרת הציגה ראיות ברורות וחד משמעיות בדבר היותה בעלת הזכויות בנכס
27 בשלמות. לא הוכח כי קיים חוב ארנונה בקשר עם הנכס בשלמותו ועל כן – אין ולא היתה
28 קיימת עילה בדיון שלא ליתן בידי העותרת את האישור שהתבקש לפי סעיף 324 לפקודת
29 העיריות.





בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 24-03-3761 באראקא השקעות ישראל בע"מ נ' עיריית טירת כרמל

תיק חיצוני:

- 1 יתר על כן, המשיבה הנפיקה בעבר לעותרת אישורים לפי סעיף 324 לפקודת הערירות, ובשום
2 שלב לא הועלתה כל טענה בעניין בעלותה של העותרת בנכס בשלמותו. זאת ועוד, איני סבורה
3 כי המשיבה מוסמכת על פי דין להימנע ממתן אישור כדין וללא החרגות, שכן אין היא גורם
4 מוסמך בנושא רישום זכויות במקרקעין, והמסמכים שצורפו לתגובת המשיבה לבקשה לצו
5 הביניים אין בהם כדי לסתור את טענות העותרת בעניין הבעלות בזכויות במלוא המקרקעין
6 נשוא מחלוקת.
- 7 19. סעיף 324(א) לפקודת הערירות קובע:
- 8 **"לא תירשם בפנקסי המקרקעין כל העברה של נכס, אלא אם הוצגה לפני הרשם,**
9 **או לפני עוזר הרשם, תעודה חתומה בידי ראש העיריה, המעידה שכל החובות**
10 **המגיעים לעיריה מאת בעל הנכס ביחס לאותו נכס עד ליום מתן התעודה והנובעים**
11 **מהוראות הפקודה או מדין אחר - סולקו במלואם או שאין חובות כאלה."**
- 12 20. כידוע, לרשות מקומית דרכי גבייה שונות של תשלומי חובה מוניציפליים, לרבות חובות
13 ארנונה, על פי פקודת המסים (גביה), או פקודת הערירות/כדוגמת סעיף 324(א) לפקודת
14 הערירות. לעניין זה ראו למשל: עע"מ 1164/04 **עיריית הרצליה נ' יצחקי** (5/12/06).
- 15 21. סעיף 324(א) לפקודת הערירות שולל את האפשרות לבצע את הרישום בפנקסי המקרקעין של
16 העברת זכויות בנכס מקרקעין עד לקבלת תעודה – אישור, בדבר העדר חובות לרשות
17 המקומית (להלן – **התעודה או האישור**). אישור זה מתייחס לחובות של בעל הנכס לעירייה
18 ביחס לאותו נכס שהעברתו מתבקשת.
- 19 העירייה רשאית לסרב ליתן אישור היעדר חובות מקום בו היא מצביעה על התקיימותם של
20 ארבעה רכיבים: (א) קיומו של חוב לעירייה; (ב) החוב נובע מהוראות פקודת הערירות או מדין
21 אחר הקובע חובות לעירייה; (ג) החוב הינו של בעל הנכס; (ד) החוב נובע מאותו נכס.
- 22 ראו לעניין זה: בג"צ 779/92 **סלאמה נ' ראש עיריית נצרת**, פ"ד מז(5) 183 (1993).
- 23 22. המשיבה סבורה כי היא רשאית היתה לסרב ליתן לעותרת את האישור בהתאם להוראות
24 סעיף 324 לפקודה ללא ציון ההחרגה בעניין שלוש החנויות שבחזית הנכס, וככל שהעותרת
25 ביקשה לקבל את האישור ללא החרגה, היה עליה להגיש הליך משפטי לצורך זה.
- 26 דעתי אינה כדעת המשיבה.
- 27 23. אציין תחילה, כי הדיון בשאלת בעלותה של העותרת בזכויות בנכס בשלמותו הינו מוגבל
28 למחלוקת שהובאה בפניי, ואין בו כדי להוות הכרעה בעניין זה במישורים אחרים, ככל
29 שקיימים או שיהיו קיימים.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 24-03-3761 באראקא השקעות ישראל בע"מ נ' עיריית טירת כרמל

תיק חיצוני:

- 1 הטענה לפיה העותרת אינה בעלת מלוא הזכויות בנכס הועלתה לראשונה בפני ערכאה
 2 שיפוטית על ידי המשיבה ולא על ידי צד שלישי כלשהו. מכאן גם שאין כל בסיס לטענת
 3 המשיבה לפיה הנפקת האישור בהתאם לבקשת העותרת עלולה להביא לפגיעה בזכויות
 4 קנייניות של צדדי ג'. משעה שאלה אינם צד להליך המשפטי דן, ברור הוא כי ככל שקיימות
 5 למאן דהוא טענות באשר לזכויות בנכס, אין הוא מושתק מלהעלותן בהליך המתאים.
- 6 יתר על כן, דומה כי עמדתה של העירייה אינה עולה בקנה אחד עם תכליתן של הוראות הדין .24
 7 שעניינן הנפקת אישורים לצורך הרישום בלשכת רישום המקרקעין. פקודת העיריות מגדירה
 8 בסעיף 1 "בעל" כמי שאינו דווקא הבעלים הרשום בלשכת רישום מקרקעין. אולם, תכליתו
 9 של סעיף 324 לפקודת העיריות, האוסר על רשם מקרקעין לרשום העברת זכויות בפנקסי
 10 מקרקעין בלא שהוצג אישור העדר חובות, היא לשמש לרשות המקומית כאמצעי גביה יעיל.
 11 לעניין זה ראו עת"מ (מינהליים י-ם) 8599/08 יעד שיאן נדל"ן נ' עיריית ירושלים, פסקה 5
 12 (21.2.2013) והמקורות שאוזכרו שם:
- 13 "האישור המוטל על רשם המקרקעין בסעיף 324 לפקודה לרשום העברת זכויות
 14 בפנקסי המקרקעין בלא שהוצגה בפניו תעודת העדר חובות, נמנה על אותן הוראות
 15 בחקיקה שמטרתן לתת "בידי הרשויות אמצעי גבייה אדמיניסטרטיביים אשר
 16 נועדו לייעל את הליך הגבייה" (רע"א 2911/95 אברהם נ' עיריית רמת-גן, פ"ד נג(1)
 17 218, 225-226), ולשמש "הליכים ממין מיוחד של הוצאה לפועל" (ע"א 633/91
 18 מנהל מס רכוש ומנהל מס שבח מקרקעין תל-אביב נ' שמש, פ"ד מח(1) 841, 850;
 19 ראו עוד: בג"ץ 243/60 אולדק נ' עיריית רמת-גן, פ"ד יד 2265, 2267; רע"א 7037/00
 20 עיריית ראשון-לציון נ' וינבוים, פ"ד נו(4) 856, 863; רע"א 3437/01 עיריית ראשון
 21 לציון נ' גרינהויז-לנדוי, [פורסם בנבו] מיום 11.7.02".
- 22 נוכח תכליתו של סעיף 324 לפקודת העיריות ומאחר והעירייה כלל לא טענה לחוב כלשהו בו
 23 חייבת העותרת - אזי לטעמי אין היא רשאית שלא ליתן בידי העותרת אישור כדן, ואין בידה
 24 סמכות להוציא אישור עם החרגה. לעירייה אין סמכות להורות על הקנייה או על רישום
 25 זכויות במקרקעין. תפקידה אינו להסדיר או להחליט בעניין רישום בעלויות בנכסים.
- 26 למעלה מן הצורך אוסיף, כי מהחומר הנמצא בפניי עולה כי אף לגופם של דברים אין בסיס .24
 27 לטענת המשיבה כנגד בעלותה המלאה של העותרת בנכס. העותרת רכשה את זכויות החכירה
 28 בנכס מרשות מקרקעי ישראל בתחילת שנת 1994 ואישור לפי סעיף 324 לפקודת העיריות
 29 לצורך העברת הזכויות לידי העותרת אף ניתן על ידי העירייה ביום 16.11.1994. (ראו **נספח 1**
 30 להודעה על סריקת מסמכים מטעם העותרת וכן **נספח 3** לעתירה).
- 31 עובדת בעלותה של העותרת בזכויות בנכס ידועה אפוא למשיבה מזה שנים רבות ובהסתמך
 32 עליה ניתנו אישורים על היעדר חובות בעבר על ידי המשיבה לעותרת (**נספח 6** לעתירה).





בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 24-03-3761 באראקא השקעות ישראל בע"מ נ' עיריית טירת כרמל

תיק חיצוני:

25. העירייה העלתה את הטענה בעניין קיומם של בעלי זכויות אחרים בשלוש החנויות שבנכס על
 1 בסיס רישומים פנימיים של העירייה – ראו נספח 1 לתגובת המשיבה לבקשה להורות על צו
 2 ביניים. המשיבה צירפה לתגובתה מסמכים אשר לפיהם עולה, לטענתה, כי רישומים בעלים
 3 אחרים בחנויות והעותרת לא מופיעה כבעלים שם (ראו נספחים 2-4 לתגובת המשיבה). אי
 4 לכך סברה העירייה, בהתייעצות עם מנהל הגבייה, כי מאחר והנפקת האישור נשוא מחלוקת
 5 עלול להביא לפגיעה בצדדים שלישיים – אותם אלו שלגישתה הם בעלי הזכויות הרשומים
 6 בספרי העירייה בשלוש החנויות – אזי אין להנפיק את האישור בלא החרגת שלוש החנויות.
 7 כאמור, איני סבורה כי עצם הנפקת האישור פוגע בצדדים שלישיים שאינם צד להליך. ממילא
 8 ככל שישנם בעלי זכויות אחרים או נוספים בנכס, הרי הדבר יעלה במסגרת הליך הרישום מול
 9 רשם המקרקעין.
 10

26. יתר על כן, אל מול רישומיה הפנימיים של העירייה, העותרת הציגה שורה של אסמכתאות
 11 ומסמכים שיש בהם להעיד וללמד כי מלוא הזכויות בנכס שייכות לה: העותרת צירפה העתק
 12 רישום מלשכת רישום מקרקעין לפיו הבעלות **בשלמות** הנכס היא לרשות הפיתוח (ראה נספח
 13 1 לעתירה). יחד עם רישום זה צורף גם שטר שכירות חתום משנת 2013, לפיו נערך בינה לבין
 14 רשות הפיתוח, המיוצגת על ידי מינהל מקרקעי ישראל, הסכם לפיו היא החוכרת של גוש
 15 10411 חלקה 47, כאשר בפירוט החלק בנכס נרשם "**שלם**" (ראה נספח שטר שכירות שצורף
 16 למכתב ההתראה מטעם העותרת מיום 20.11.2023, נספח 8 לעתירה); אישור על רישום זכות
 17 בנכס משנת 2001 לפיו הזכויות בנכס רשומות על שם העותרת (נספח 2 לעתירה); ואישור על
 18 רישום זכות בנכס מטעם רשות מקרקעי ישראל מיוני 2024 (צורף להודעה על הגשת אישור
 19 זכויות שהגישה העותרת ביום 6.3.2024), לפיו הזכויות בנכס רשומות על שם העותרת כאשר
 20 חלקיות הזכויות היא "**1/1**"; חוזה חכירה שנערך בינה לבין מינהל מקרקעי ישראל משנת
 21 2013 לפיו לעותרת כבעלי זכויות בנכס הסכם חכירה תקף עד 6.1.2029 (נספח 4 לעתירה),
 22 המתייחס למגרש בשלמות:
 23

"המגרש": המגרש המתואר בתרשים שצורף להסכם בין החוכר לבין המשכן או בנין שיש בו חלק מהמגרש
 ואשר פרטיו הם:

המקום: טירת כרמל
 גוש רשום: 10144 חלקות: 47 (בשלמות)
 מגרש(ים) מס' 601 לפי תכנית מפורטת מס' 686/ג

24 עוד צירפה העותרת את תשובת רשות מקרקעי ישראל מיום 17.11.2017, לפיה אחד הגורמים
 25 אשר לטענת העירייה רשום ברישומי המשיבה כבעלים של אחת החנויות – גבי' נטלה שביט
 26 אינה רשומה כבעלת הזכויות בנכס (ראו נספח 3 להודעה על סריקת מסמכים לתיק בית
 27 המשפט מיום 14.4.2024).
 28
 29



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 24-03-3761 באראקא השקעות ישראל בע"מ נ' עיריית טירת כרמל

תיק חיצוני:

27. העותרת הוסיפה וטענה כי סירובה של העירייה לתת את האישור נשוא מחלוקת זו עומד בסתירה לאישורים קודמים שהעותרת קיבלה בגין אותו נכס (ראו אישורים קודמים משנת 2015 ו-2020 אשר צורפו כחלק מנספח 6 לעתירה), עיון בהם מעלה כי הם מתייחסים לנכס מספר 90480000 (מספר רישום פנימי בעירייה). העירייה לא העלתה במקרים קודמים כל טענה בעניין בעלותה של העותרת במלוא הזכויות בנכס.
28. אולם, מהמסמכים והטבלה המפרטת את השטחים שצירפה המשיבה בעצמה (ראה נספח 1 לתגובת המשיבה לבקשה לצו הביניים), עולה כי מספר הנכס שרשום על גבי האישור נשוא המחלוקת (אישור משנת 2022) מתייחס לשטח בן 20 מ"ר, כך שלא ברור הכיצד המשיבה רושמת הערה לפיה מחריגה שלוש חנויות משטח כזה, ואף אם נלך לגישתה ורישומיה של המשיבה עצמה הרי אותן שלוש חנויות שבמחלוקת שייכות למספרי נכסים אחרים ושונים.
29. העותרת אינה מכחישה את העובדה כי החנויות מוחזקות על ידי גורמים אחרים, אך טוענת כי היא בעלת הזכויות, וכי "ההחזקה" של אותם גורמים אחרים נעשתה תחת איומים ושלא בהסכמתה, וכי היא אף פנתה למשטרה בעניין זה בטענה להסגת גבול (ראו נספח 7 להודעה על סריקת מסמכים).
30. מנגד, העירייה לא הציגה כי בבסיס החלטתה וסירובה להעניק את האישור ללא החרגות עומדים שיקולים נכונים וסבירים. גם אם ברישומיה הפנימיים רשומים בעלי זכויות נוספים או אחרים - אין בכך כדי לקבוע כי מדובר בגורמים שבידם זכויות בעלות בנכס.
31. זאת ועוד, במקרה הנדון אף הונחה בפניי תעודת עובד ציבור מטעם מרכזת בכירה שירות לחוקר - רשות מקרקעי ישראל - מרחב חיפה, בה מוצהר כי לא נחתם חוזה חכירה בקשר עם המקרקעין הידועים כגוש 10144 חלקה 47 במלואה, עם גורם אחר מלבד העותרת, ובהתאם הזכויות במלואן הן בבעלות העותרת.
32. המשיבה לא התייחסה כלל לאמור בתעודת עובד הציבור הנ"ל ולא הציגה כל מסמך או אסמכתא שיש בהם כדי לסתור את האמור בה.
- סבורני כי בהסתמך על הראיות שהוצגו בפניי יש לקבל את הטענה כי העותרת היא הבעלים של מלוא הזכויות בנכס נשוא העתירה. בהינתן עובדה זו, הרי שיש לבחון האם העירייה הצביעה על חוב כלשהו שהעותרת חייבת לה, שכן בהיעדר קיומו של חוב כזה - אין העירייה, כאמור, רשאית למנוע מהעותרת את קבלת האישור ללא כל החרגה או הסתייגות.





בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 24-03-3761 באראקא השקעות ישראל בע"מ נ' עיריית טירת כרמל

תיק חיצוני:

- 1 אזכיר שוב כי תנאי להימנעותה של העירייה ממתן תעודה לרשם המקרקעין הינו חוב
2 של בעל הנכס (השוו: בג"צ 973/90 פרופיל חן בע"מ נ' עיריית יבנה, פ"ד מה(1) 16 (1990)).
- 3 33. המשיבה לא טענה ובוודאי שלא הציגה כל ראיה בדבר קיומו של חוב של העותרת בגין הנכס
4 מושא העתירה. לפיכך, סבורני כי המשיבה פעלה בחוסר סמכות עת סירבה לתת לעותרת את
5 האישור שהתבקש על ידה בגין הנכס במלואו.
- 6 34. סבורני גם כי אופן התנהלותה של המשיבה אל מול העותרת עוד טרם הגשת העתירה בכך
7 שלא נתנה מענה ענייני לפניית השונות, כמו גם אופן התנהלותה לאורך ההליך דן – בכך
8 שלא התייצבה לדיונים בלא הודעה, נמנעה מליישם את החלטות בית משפט בעניין מועדים
9 להגשת תגובה הן לעתירה לגופה והן לבקשה לסעד הזמני, הימנעותה מצירוף מסמכים עליהם
10 מבוססת החלטתה וצירופם רק לאחר שהתבקשה לעשות זאת מספר פעמים על ידי בית
11 המשפט וזאת חרף חובתה לצרפם מלכתחילה, לצד מחדלה מלהגיש תגובה עניינית לעתירה,
12 - היא התנהלות שאין להשלים עמה.

סוף דבר

- 13
- 14 35. דין העתירה להתקבל. אני מורה למשיבה להמציא לעותרת תוך 7 ימים מיום מסירת פסק
15 דין זה אישור מלא ובלתי מותנה כנדרש על פי סעיף 324(א) לפקודת העיריות, לשם העברת
16 הנכס הידוע כגוש 10144 חלקה 47 **במלואו** - ללא כל החרגות - על שמה של העותרת, באראקא
17 השקעות ישראל בע"מ.
- 18 בשים לב להתנהלות המשיבה כפי שפורטה לעיל, תישא המשיבה בהוצאות העותרת ובשכר
19 טרחת עורך דינה בסך כולל של 30,000 ₪, אשר ישולם בתוך 30 יום מהיום, שאם לא כן יישא
20 בהפרשי ריבית והצמדה כדין מהיום ועד התשלום המלא בפועל. הוצאות ושכ"ט אלו הן בנוסף
21 להוצאות שנפסקו לטובת העותרת בהחלטות קודמות.

המזכירות תשלח את פסק הדין לבאי כוח הצדדים.

22

23 ניתן היום, ט"ו חשוון תשפ"ה, 16 נובמבר 2024, בהעדר הצדדים.

24





בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 3761-03-24 באראקא השקעות ישראל בע"מ נ' עיריית טירת כרמל

תיק חיצוני:

אורית וינשטיין, שופטת

- 1
- 2
- 3
- 4

