

צבא ההגנה לישראל



ערר 97/12

ועדות העררים באזור יהודה והשומרון

בפני : השופט סא"ל אייל נון – יו"ר

שם העוררת : דווקא בע"מ

העוררת על ידי ב"כ עו"ד דינה יהב

שם המשיבים : 1. קמ"ט מקרקעין

המשיב 1 על ידי ב"כ עו"ד רס"ן קובי איבצן

2. שי צמרות אורנית למחסר ובנין בע"מ

3. חיווט השקעות בע"מ

המשיבים 2 – 3 על ידי ב"כ עו"ד דניאל קרמר

חקיקה שאוזכרה :

[צו בדבר ועדות עררים \(מס' 172\), תשכ"ח-1967 : סע' 1, תוספת](#)[צו בדבר עסקאות במקרקעין \(יהודה והשומרון\) \(מס' 25\), תשכ"ז-1967 : סע' 12](#)[חוק חופש המידע, תשנ"ח-1998](#)[חוק בתי המשפט \[נוסח משולב\], תשמ"ד-1984 : סע' 75](#)[צו בדבר מקרקעין \(שימוש מפריע במקרקעין פרטיים\) \(יהודה והשומרון\) \(מס' 1586\), תשס"ח-2007 : סע' 2](#)

מיני-רציו :

* בערר שבכותרת מבקשת העוררת כי ועדת העררים באיו"ש תתערב ותבטל שתי החלטות של המשיב 1 – החלטה להמשיך בהליכים למתן היתר לעסקת מקרקעין, והחלטה שלא לאפשר לעוררת לעיין בתיק היתר העסקה ולהעתיק ממנו מסמכים. ברם, לא נמצא כי בידי ועדת העררים סמכות לדון בעררה של העוררת, ולהעניק לה את הסעדים המבוקשים על ידה.

* צבא – שיפוט צבאי – בשטחים המוחזקים

* צבא – שיפוט צבאי – ועדת העררים

בקשה למתן סעד זמני בערר הנוגע למקרקעין מאדמות היישוב אורנית, וכנגדה בקשה לסילוק הערר מטעמי חוסר סמכות. בהחלטתה מיום 4/10/12 קבעה ועדות העררים באיו"ש כי הערר יתייחס לשתי החלטות של המשיב 1 – שלא להפסיק את הליכי העברת הבעלות במקרקעין למשיבה 3, ושלא לאפשר לעוררת לצלם מסמכים מתיק הבקשה להיתר עסקה.

ועדות העררים באזור יהודה והשומרון הורתה על מחיקת הערר על הסף מחמת חוסר סמכות:

כידוע, הסמכות העניינית נקבעת, בדרך הרגיל, לפי מבחן הסעד, ולפיו נקבעת הסמכות ע"פ הסעד שעותר לו התובע בכתב התביעה. בערר שבכותרת מבקשת העוררת כי ועדת העררים תתערב ותבטל שתי החלטות של המשיב 1 – החלטה להמשיך בהליכים למתן היתר לעסקת מקרקעין, והחלטה שלא לאפשר לעוררת לעיין בתיק היתר העסקה ולהעתיק ממנו מסמכים. לא נמצא כי בידי ועדת העררים סמכות לדון בעררה של העוררת, ולהעניק לה את הסעדים המבוקשים על ידה.

הסמכות לדון בערר קבועה בסעיף 1 [לצו בדבר ועדות עררים](#) (יהודה ושומרון) (מס' 172), התשכ"ז – 1967. הסעיף קובע כי תוקם באזור ועדת עררים שמסמכותה לדון בעררים על החלטות שניתנו לפי הדין או תחיקת הבטחון שמפורטים בתוספת לצו, או בכל עניין אחר בו הוסמכה לדון בצו או בתחיקת משנה שהוצאה מכוחו. ע"פ הפריטים השונים שבתוספת, לא נמצא כי קיימת לוועדה סמכות לדון בהחלטה של קמ"ט רישום מקרקעין לקיים ולסיים הליכים למתן היתר עסקה, ע"פ בעלות שאושרה ושנרשמה ע"י הוועדה לרישום ראשון, או לדון בהחלטה שלא לאפשר עיון בתיק בקשה להיתר עסקה.

ועדת העררים מוסמכת לדון בעררים על החלטות לפי סעיף 7 לחוק רישום נכסי דלא נידי אשר טרם נרשמו, חוק מס' 6 לשנת 1964. אכן, הליכי הרישום הראשון בענין המקרקעין הסתיימו כבר לפני זמן רב, אך הוועדה מצאה לעיין בשאלה זו, שמא סמכות ההתדיינות בפני ועדת העררים תוכל להיות מיוחסת גם להתדיינות בענייני עזר או בעניינים שבהם תמצא ועדת העררים מוסמכת לדון כענין שבגררא. כאמור בסעיף 7, סמכות הערר לוועדת העררים ממוקדת רק בערעור על החלטת הוועדה לרישום ראשון, ואילו ההחלטות שעליהן משיגה העוררת בערר זה הינן החלטותיו של המשיב 1.

גם ההסדר הנוגע להיתר עסקה - [הצו בדבר עסקאות במקרקעין \(יהודה ושומרון\)](#) (מס' 25), התשכ"ז – 1967 – אינו רחב דיו על מנת לאפשר ערר מצד העוררת על שני העניינים נשוא הערר. סעיף ג2 לצו קובע כי אם החליטה הרשות המוסמכת לדחות בקשה למתן רישיון לעשיית עסקה בקשר למקרקעין או לקבל בקשה כאמור בתנאים, רשאי המבקש לערור על ההחלטה בפני ועדת עררים. כלומר, החלטה להעניק היתר עסקה, או החלטה להמשיך בהליכים להענקת היתר עסקה, איננה נתונה לערר בפני ועדת העררים מצד גורם בעל ענין, או גורם הטוען שהוא בעל ענין, כמו העוררת.

גם בכל הנוגע צו בדבר שימוש מפריע במקרקעין פרטיים (מס' 1586), תשס"ז-2007, מכירה העוררת פנים שלא כהלכה. על מנת שניתן יהיה להגיש ערר לוועדת העררים ע"פ צו זה, ראשית חכמה על הנפגע לפנות אל הממונה ולבקש את התערבותו, ורק אם יחליט הממונה להורות על הפסקת השימוש המפריע, יהא רשאי בעל העניין להגיש ערר לוועדה. במצב הדברים בענייננו, אם הייתה ניתנת החלטה בדבר הפסקת שימוש מפריע במקרקעין פרטיים, היו אלה דווקא המשיבות 2-3 מי שפונות להגשת הערר. מכל מקום, ומבלי להתייחס לכך שהצו בדבר שימוש מפריע לא יופעל דרך שגרה מקום שקיים

כססוך אזרחי בדבר רישום בעלות במקרקעין בין גורמים מסחריים, מצב דברים זה איננו מתקיים בענייננו.

המסקנה היא ששתי החלטות המשיב 1 אינן נתונות לערר בפני ועדת העררים, ויש להורות על סילוק הערר על הסף. יתכן שמצב דברים זה איננו ראוי או רצוי, אך אין ועדת העררים יכולה לקנות לעצמה סמכות שיפוטית שאיננה קימת בחקיקת האזור יש מאין. יתכן שתרופת העוררת היא בפניה לבג"ץ, ויתכן שבפניה לביהמ"ש האזרחי המוסמך בישראל; יתכן גם שתרופתה בהליכים לפי [חוק חופש המידע](#). כך או כך, תרופתה לא תוכל להינתן ע"י ועדת העררים.

החלטה

1. לפני בקשה למתן סעד זמני בערר, ואל מול וכנגדה – בקשה לסילוק הערר שבכותרת מטעמי חוסר סמכות.
2. בטרם אדרש לבקשה, אביא בתמצית את ההשתלשלות הדיונית הנוגעת לערר שבכותרת.
3. הערר שבכותרת הוגש ביום 24/9/12, ויחד עמו הוגשה בקשה למתן סעד זמני.
4. הערר נוגע למקרקעין בגוש 4 חלקה 4, מאדמות הישוב אורנית.
5. ביום 24/9/12 הוריתי, כי המשיבים יגיבו לבקשה למתן סעד זמני עד ליום 2/10/12, ויתיחסו בתגובתם גם לשאלת סמכותה של ועדת העררים לדון בערר.
6. בד בבד, וכסעד ארעי במעמד צד אחד, קבעתי בהחלטתי מאותו היום, כי עד להחלטה אחרת, לא ישונה המצב הקיים.
7. ביום 2/10/12 הוגשה תגובת המשיבות 2 – 3, אשר בגדרה התנגדה למתן סעד זמני, וכן בקשה להורות על מחיקת הערר על הסף מטעמי חוסר סמכות.
8. ביום 2/10/12 הוריתי, העוררת תגיב עד למחרת, 3/10/12, לתגובת המשיבות 2 – 3, וכי דיון בערר במעמד הצדדים יתקיים ביום 4/10/12 בשעה 9:30; מאחר ולא היה ברור האם החלטתי מיום 24/9/12 הועברה אל בא כוח המשיב 1, אפשרתי למשיב 1 להגיש תגובה מטעמו עד ליום 3/10/12 גם כן.
9. ביום 3/10/12 בקש בא כוח המשיב 1 את דחית מועד הדיון, מאחר ובשל תגובת החגים לא יוכל להגיב במועד לערר ולבקשה לסעד זמני לגופם; בא כוח המשיב 1 ציין בבקשתו, כי הוא מסכים לעיכוב מתן היתר העסקה באשר לעסקה ולמקרקעין הנוגעים לערר עד לדיון, ובכך יתיר הדיון.

10. בהחלטתי מאותו היום (3/10/12) קבעתי כי הדיון יתקיים במועדו, אך בא כוח המשיב 1 היה פטור מהתיצבות לדיון.

11. ביום 3/10/12 הגיבה העוררת לתגובת המשיבות 2 - 3 לערר ולבקשה למתן סעד זמני, לרבות בסוגית הסמכות.

12. ביום 4/10/12 התקיים דיון במעמד העוררת והמשיבות 2 - 3 (בדיון השתתפו הן באי כוחם של צדדים אלה, והן נציג מטעם כל אחת משלוש החברות).

13. בדיון לובנה שאלת הסמכות לדון בערר, וכן לובנה השאלה, מה היא החלטת המשיב 1 אליה מתייחס הערר; בנוסף, נדונו במהלך הדיון סוגיות נלוות.

14. בתום הדיון שהתקיים ביום 4/10/12 נתנה על ידי החלטה מפורטת, אשר בשל חשיבותה להכרעה בבקשה שלפני, אביאה במלואה:

"הערר במתכונתו הנוכחית איננו בשל לדיון, וכך גם הבקשה לסעד זמני.

אני קובע כי הערר יתייחס למכתבו של עו"ד סרן אייזנר מיום 4/9/12 ולמכתבו של מר קדמי מיום 9/9/12, ולצורך הערר יראו בשני מכתבים אלה משום שתי החלטות של המשיב 1, האחת שלא להפסיק את הליכי הבקשה להעברת זכויות בחלקה 14 בגוש 4 מאדמות הכפר סניריא, והשניה שלא לאפשר לעוררת לעיין ולצלם מסמכים מתיק הבקשה.

עד ליום 18/10/12 תגיש העוררת כתב ערר מסודר, ותשלם את האגרה בגינו.

כתב הערר יהיה ערוך בהתאם לתקנות בדבר ועדות עררים (סדרי דין) ייחודה ושומרון), התש"ע - 2010; מפות או תשריטים, אם יצורפו, יצורפו במתכונת מלאה (דהינו לא בגודל A4).

בערר תבהיר העוררת בפרוטרוט מה מקור סמכותה של ועדת העררים לדון בערר, ועל פי איזה מן החיקוקים שבתוספת [לצו בדבר ועדות עררים](#) (ייחודה ושומרון) (מס' 172), התשכ"ז - 1967, מוגש הערר.

בכתב טענות נפרד, תגיש העוררת בקשה לסעד זמני, אשר תתמך בתצהיר עדכני; יובהר, כי אין מניעה מצירוף תצהירים ישנים, אם לדעת העוררת יש בהם משום ענין (רלוונטיות) לערר, אך בכל מקרה יצורף תצהיר עדכני המאמת את עובדות הבקשה.

בבקשה למתן סעד זמני תתייחס העוררת גם לסוגית מאון הנוחות ולסוגית השיהוי.

רשם המקרקעין באריאל יאפשר לעוררת לעיין בתיק רישום המקרקעין המתייחס לרישום הבעלות במקרקעין בשנת 1998, ולצלם ממנו מסמכים, תשריטים ומפות, ככל שישנן.

המשיבים, וכן יועמ"ש איו"ש, ככל שאינו מיצג את המשיב 1, יהיו רשאים להגיב לבקשה למתן סעד זמני עד ליום 25.10.12; התגובות יתמכו גם הן בתצהירים.

העוררת תהיה רשאית להגיב לתגובות המשיבים עד ליום 28/10/12.

מאחר וגם המשיב 1 הסכים להקפיד את מתן היתר העסקה עד לדיון בועדה, ועל אף הספק בשאלת הסמכות, אני קובע כי לא יערך שינוי במצב הקיים עד להחלטה אחרת,

ומבהיר כי החלטה זו דינה כדין סעד ארעי בלבד (דהינו, כאילו ניתן במעמד צד אחד), ולא כדין סעד זמני, שכן כתבי הטענות כפי שעומדים בפני היום, כאמור לעיל, אינם מאפשרים קיום דיון בשל בבקשה למתן סעד זמני.

העוררת תפקיד, בשלב זה: הפקדת מזומן באוצר האזור בסך 200,000 ₪ (מאתיים אלף שקלים חדשים) להבטחת הוצאות המשיבות ולהבטחת נזקי המשיבות 2 - 3, ככל שיהיו, בעקבות הסעד הארעי, במקרה שלא ינתן סעד זמני בסופו של דב; מובהר בזאת, כי בהעדר נתונים על שווי הקרקע (והצדדים רשאים כמובן לספק נתונים כאלה במסגרת כתבי הטענות שיגישו על פי החלטה זו) סכום ההפקדה האמור איננו משקף בשלב זה אלא הערכה ראשונית ביותר של סכום ההפקדה הראוי בשל מתן סעד זמני מסוג זה, ושאלת היקף ההפקדה תוכרע סופית עם ההכרעה בבקשה מתן סעד זמני, ככל שינתן סעד זמני.

ההפקדה תעשה עד ליום 18/10/12.

בהסכמת הצדדים, אני קובע דיון במעמד הצדדים ליום 29/10/12 בשעה 13:30, בפני.

הצדדים יהיו ערוכים באותו מועד לחקירת המצהירים וכן לסיכומים בעל פה, ככל שימצא שהדבר אפשרי בהתחשב בשעת הדיון.

כל צד ימציא לכל הצדדים האחרים כל כתב טענות שיגיש, במקביל להגשתו לועדה."

15. העוררת הפקידה את הערבון שנדרשה להפקיד, במועד שנקבע.

16. בקשה לשינוי מועד הדיון שהוגשה ביום 21/10/12 נדחתה על ידי ביום 23/10/12 תוך שינוי קל של שעת הדיון.

17. כתב התשובה מטעם המשיבות 2 - 3, וכן תצהירים מטעמן, הוגש ביום 25/10/12.

18. העוררת הגישה כתב ערר מתוקן ביום 18/10/12; כן הגישה העוררת ביום ביום 28/10/12 בקשה למתן סעד זמני, בצירוף תצהירים.

19. המשיב 1 הגיש גם הוא תגובה מטעמו, ביום 9/10/12.

20. העוררת הגישה תגובה לטענות המשיבים ביום 29/10/12, יום לאחר המועד שנקבע בהחלטתי מיום 4/10/12.

21. ביום 29/10/12 התקים דיון בבקשה למתן סעד זמני, אשר בו טענו הצדדים בהרחבה בשאלת הסמכות.

22. בתום הדיון, קבלתי החלטה כדלקמן:

"שמעתי בקשב רב את טענות הצדדים לפני, ולא מצאתי מדוע יושקעו משאבי זמן שיפוטיים ודיוניים כה רבים כאשר יתכן - ואינני קובע מסמרות בענין זה - שאין ועדת העררים מוסמכת כלל לדון בטענות העוררת.

משכך, אני קבוע כי ראשית תוכרע, בהחלטה שתנתן על ידי בנפרד, שאלת הסמכות לדיון בטענות העוררות, ורק לאחר מכן, וככל שיקבע שעומדת סמכות כזו, יתקיים דיון לחקירת העדים מטעם הצדדים ולהכרעה ביתר הבקשות והנושאים המקדמיים שעל הפרק - הבקשה להארכת המועד להגשת הערר, נבקשה למתן סעד זמני והבקשה הנגדית לסילוק הערר על הסף.

בהתחשב בנסיבות, ובכך שהבטוחה שנקבעה על ידי (200,000 ₪) הופקדה על יד העוררת, ישאר הסעד הארעי בעינו עד להחלטה אחרת.

מובהר לצדדים, כי היה ויקבע שיש סמכות לדון בטענות העוררת, ויתקיים דיון לחקירת עדי הצדדים לצורך ההכרעה בטענות ובנושאים המקדמיים, כל המצהירים והמומחים ידרשו להתיצב לשם חקירה נגדית, ועד או מומחה שלא יתיצב - ימחקו תצהירו או חוות דעתו, לפי הענין."

23. משכך נקבע - אכן יש להכריע בהחלטה זו בשאלת הסמכות לדון בטענות העוררת.

טענות הצדדים

24. כאמור, בהחלטתי מיום 4/10/12 קבעתי, כי הערר יתיחס לשתי החלטות של המשיב 1 (האחת בעצמו והשניה במכתב עורך דין מטעמו) - שלא להפסיק את הליכי העברת הבעלות במקרקעין נשוא הערר, ושלא לאפשר לעוררת לצלם מסמכים מתיק הבקשה להיתר עסקה.

25. העוררת טוענת, כי בבעלותה מצויה חלקת קרקע בגוש 4 חלקה 4 מאדמות הישוב אורנית, וחלק מן המקרקעין בגוש 4 חלקה 14 מאדמות הכפר סניריא, אשר המשיב 1 מתעתד לאשר, בעקבות החלטת הועדה לרישום ראשון בענין זה, את העברת הבעלות בה למשיבה 3, מהוה פלישה לחלקה שבבעלותה.

26. לטענת העוררת, היא עוסקת בהליכי התכנון של חלקה 4 נשוא הערר, והחלטות הועדה לרישום ראשון בכל הנוגע למקרקעין נשוא הערר נתנו בלא שהעוררת ובעלי ענין אחרים היו צדדים להליך.

27. לטענת העוררת, מפת הרישום המיועדת לרישום מתיחס לחלקים של חלקה 14 לכאורה, אשר אינן יכולים להיות חלק מחלקה זו, מטעמים שונים, ועל כן אין להמשיך בהליכי רישום המקרקעין.

28. לטענת העוררת, קיים חשש לזיוף מסמכים מכוחות מתעתד המשיב 1 לבצע פעולות רישום מקרקעין שיגרמו לפגיעה בזכויותיה הקניניות.

29. העוררת הוסיפה וטענה, כי פנתה אל המשיב 1 בבקשה לעכב את הליכי רישום המקרקעין ולאפשר לה לצלם ולהעתיק מסמכים מתיק הבקשה לרישום והבקשה להיתר עסקה, אך נענתה בשלילה.

30. לערר צרפה העוררת, כנספח א', את מכתבו של סרן שחר אייזנר, קצין יעוץ מדור מקרקעין בלשכת היועץ המשפטי לאזור יהודה ושומרון, מיום 4/9/12, בו נאמר כדלקמן:

"פניותיך שבסמך הועברו להתייחסותנו.

במכתבך את מבקשת, כי קמ"ט רישום מקרקעין יפעל למניעת כל טיפול בבקשות או פעולות שעניינן החלקה שבנדון.

קמ"ט רישום מקרקעין אינו מוסמך לפעול כבקשתך. אם בכוונתך לפעול לעיכוב או למניעת ביצוע פעולו במקרקעין, עליך להגיש בקשה מתאימה לבית המשפט ולהמציאה לקמ"ט, באמצעות פרקליטות מחוז ירושלים (אזרחי).

לפנים משורת הדין, ניתנת לשולחך ארכה בת 14 יום להגשת בקשה מתאימה."

31. כן צורף לערר, כנספח ב', מכתבו של של המשיב 1 עצמו (ממלא מקום קמ"ט רישום מקרקעין, מר דורון קדמי), מיום 9/9/12, אשר בו נאמר כדלקמן:

"במענה למכתבך שבסימוכין, הריני להודיעך כי לא ניתן לצלם לך מסמכים מתוך תיק הבקשה להיתר ביחס לחלקה שבנדון ללא הסכמת חברת ש"י צמרות אורנית למסחר ולבניה בע"מ.

באפשרותך לפנות לבית המשפט ולקבל צו מתאים שיורה לקמ"ט רישום מקרקעין לצלם מסמכים מתוך תיק הבקשה להיתר.

לידיעתך."

32. לטענת העוררת, מניעת קבלת המסמכים הנוגעים לבקשה להיתר עסקה גורמת לכך שאין היא יכולה להוכיח את טענותיה בדבר זיוף ומרמה בכל הנוגע למקרקעין נשוא הערר, זיוף ומרמה הפוגעים בזכויותיה הקניניות בגוש 4 חלקה 4 מאדמות הישוב אורנית, המצוי בבעלותה.

33. אעיר, כי אינני נדרש במסגרת החלטה זה לפרטי הפרטים של טענות הזיוף והמרמה של העוררת, הן באשר טענות אלה, חרף המלל והמסמכים הרבים שהעמיסה העוררת על תיק הערר, אינן נהירות די צרכן, והן משום שאין הן ממין הענין (אין הן רלוונטיות) לשאלה היחידה הדורשת הכרעה מקדמית בהחלטתי זו - שאלת סמכותה של ועדת העררים לדון בטענות העוררת ובעררה על שתי החלטות של המשיב 1, כפי שהוגדרו בהחלטתי ביום 4/10/12.

34. באשר לסוגית סמכותה של הועדה, טענה העוררת בתגובתה מיום 3/10/12 (סעיף 30 ואילך לתגובה) כי הועדה מוסמכת בעררים על החלטות שנתנו על פי דין, וכי שתי החלטות נשוא הערר הן החלטות שנתנו על פי דין.

35. העוררת הוסיפה וטענה, כי היא רשאית להגיש את הערר מכוח הצו בדבר שימוש מפריע במקרקעין פרטיים (מס' 1586), התשס"ז - 2007, שכן המשיבות 2 - 3 מפריעות במעשיהן לשימושה במקרקעיה הפרטיים (סעיף 33 לערר).

36. בענין זה הרחיבה העוררת והוסיפה דברים למכביר בערר המתוקן שהוגש ביום 18/10/12 (סעיפים 119 - 120, 128 - 129 לכתב הערר המתוקן).

37. כן טענה העוררת, כי היא משיגה גם על החלטות הועדה לרישום ראשון הנוגעות למקרקעין נשוא הערר.

38. טענה אחרונה זו כמובן לא אתיחס אליה ולא אכריע בה, משום שנקבע מפורשות בהחלטתי מיום 4/10/12 כי הערר שבכותרת יראה כמתיחס רק לשתי החלטותיו האמורות לעיל של קמ"ט מקרקעין, ואם מעוניינת העוררת לערור על החלטות הועדה לרישום ראשון המוזכרות על ידה, עליה לפנות בהליך ערר נפרד - בצירוף בבקשה להארכת מועד, כמובן.

39. המשיבות 2 - 3 טענו, כי ההחלטות אשר הוגדרו כהחלטות נשוא הערר אינן החלטות שניתן להגיש בענין ערר לוועדת העררים.

40. כן טענו המשיבות 2 - 3, כי בפועל מהוה עררה של העוררת משום ערר או השגה על החלטות חלוטות של הועדה לרישום ראשון, האחת משנת 1998 והשניה משנת 2004, והחלטות אלה כיום אינן נתונות עוד לערר.

41. המשיב 1, בתגובתו הקצרה מיום 9/10/12 טען כי אין ועדת העררים מוסמכת לדון בטענות העוררת כלפי החלטות המשיב 1 כפי שפורטו לעיל, ואם מעוניינת העוררת להשיג על החלטות אלה, הרי שעליה לפנות לבית המשפט המוסמך בישראל.

42. המשיב 1 גם ציין, כי אין ממש בטענות העוררת בדבר סמכות לדון בערר לפי הצו בדבר שימוש מפריע במקרקעין פרטיים.

43. הצדדים טענו עוד, בהרחבה, זה בכה וזה בכה, באשר למעמדם בערר, באשר לשיהוי או העדרו, ובענינים נוספים; אינני מתיחס לענינים אלה ולטענות אלה, שכן ענינה של החלטה זו הוא אך ורק בשאלת הסמכות לדון בערר או בהשגה על שתי החלטותיו האמורות לעיל של המשיב 1.

44. בדיון שהתקיים ביום 29/10/112 טענה באת כוח העוררת, כי הגורם היעיל ביותר לדון בעניני מקרקעין באזור יהודה ושומרון, הוא ועדת העררים.

45. העוררת טענה, באמצעות באת כוחה, כי הבעלות במקרקעין נרשמה על סמך מפות ששונו, והדבר מחייב בדיקה, שועדת העררים היא הערכאה (הפורום) המתאימה לעריכתה.

46. באת כוח העוררת הוסיפה וטענה, כי קיימת סמכות לדון בערר לפי הצו בדבר שימוש מפריע במקרקעין פרטיים.

47. בא כוח המשיבות 2 - 3 חזר במהלך הדיון בהיבט הסמכות על טענותיו בתגובה לערר.

48. בא כוח המשיב 1 טען בדיון, כי עסקינן בסכסוך הנוגע למקרקעין שבהעלות בהם נרשמה, ועל כן אין לוועדה סמכות לדון בענין, בהעדר הסמכה לפי [הצו בדבר ועדות עררים](#) (יהודה ושומרון) (מס' 172), התשכ"ז - 1967.

49. עוד טען בא כוח המשיב 1, כי הצו בדבר שימוש מפריע במקרקעין פרטיים אינו קשור לפרשתנו, ואין בידי העוררת עילה להגשת ערר על פי צו זה.

דין

50. כידוע, הסמכות העניינית נקבעת, בדרך הרגיל, לפי מבחן הסעד.

51. וכך נקבע על ידי בית המשפט העליון בהקשר זה, באחת הפרשות:

"המבחן הנקוט בכל הנוגע לשאלת הסמכות העניינית הינו מבחן הסעד, ולפיו נקבעת הסמכות על פי הסעד שעותר לו התובע בכתב התביעה (ע"א 510/82 רינה חסן נ' יפה פלדמן, פ"ד לז(3) 1, 12; זאת, להבדיל מן הסעד המוענק בסוף ההליך (ע"א 4796/95 איברהים חסין אלעוברה נ' איברהים עלי אלעוברה, פ"ד נא(2) 669, 679, ע"א 472/83 ניצה אריאלי נ' זלמן אריאלי, פ"ד מא(3) 200, 208, וע"א 27/77 יהודה טובי נ' שמעון רפאלי, פ"ד לא(3) 561, 570).

(ע"א 8130/01 מחאג'נה נ' אגבאריה, [פורסם בנבו] תק-על 2003(2) 1478, 1480).

52. בערר שבכותרת מבקשת העוררת כי ועדת העררים תתערב ותבטל שתי החלטות של המשיב 1 – החלטה להמשיך בהליכים למתן היתר לעסקת מקרקעין, והחלטה שלא לאפשר לעוררת לעיין בתיק היתר העסקה ולהעתיק ממנו מסמכים.

53. לאחר עיון, לא מצאתי, כי בידי ועדת העררים סמכות לדון בעררה של העוררת, ולא מצאתי כי בסמכותה להעניק לה את הסעדים המבוקשים על ידה.

54. הסמכות לדון בערר קבועה בסעיף 1 לצו בדבר ועדות עררים, וכן, זעיר - כאן זעיר - שם, בדברי חקיקה אחרים שבתוקף באזור.

55. וכך קובע סעיף 1 לצו בדבר ועדות עררים:

"תוקם באזור ועדת עררים אחת או יותר אשר מסמכותה לדון בעררים על החלטות שניתנו לפי הדין או תחיקת הבטחון שמפורטים בתוספת לצו זה, או בכל ענין אחר בו הוסמכה לדון בצו או בתחיקת משנה שהוצאה מכוחו."

56. על פי הפריטים השונים שבתוספת לצו בדבר ועדות עררים, לא מצאתי כי קיימת לוועדת העררים סמכות לדון בהחלטה של קמ"ט רישום מקרקעין לקיים ולסיים הליכים למתן היתר עסקה, על פי בעלות שאושרה ושנרשמה על ידי הועדה לרישום ראשון, או לדון בהחלטה שלא לאפשר עיון בתיק בקשה להיתר עסקה.

57. כך, למשל, ועדת העררים מוסמכת לדון בעררים על החלטות לפי סעיף 7 לחוק רישום נכסי דלא נידי אשר טרם נרשמו, חוק מס' 6 לשנת 1964.

58. הליכי הרישום הראשון בענין המקרקעין הסתימו כבר לפני זמן רב, אך מצאתי לנכון לעיין בשאלה זו, שמא סמכות ההתדינות בפני ועדת העררים תוכל להיות מיוחסת גם להתדינות בעניני עזר, או בענינים שבהם תמצא ועדת העררים מוסמכת לדון כענין שבגורא, גם אם אינו בגדר סמכותה, בדומה להסדר הקיים בישראל לפי [סעיף 75 לחוק בתי המשפט](#) [נוסח משולב], התשמ"ד - 1984.

59. סעיף 7 לחוק רישום נכסי דלא נידי שטרם נרשמו קודם קובע כדלקמן:

"במקרה של סכסוך על פעולות הרישום, רשאי הנפגע להגיש ערעור על החלטת הוועדה האמורה בסעיף הקודם בתוך חמשה עשר יום מיום מסירתה של החלטה זו אל ועדת ערעורים המורכבת ממנהל הקרקעות והשטחים ושופט משופטי בית המשפט לערעורים שימונה על ידי שר המשפטים וסגן התובע הכללי, בראשותו של בעל הדרכה הגבוהה ביותר שביניהם. הערעור יטופל בבדיקה קפדנית אלא אם הוועדה סבורה אחרת, והוועדה זכאית לאשר את החלטה שהוגש ערעור נגדה או לבטלה או להחזירה לוועדה הראשונה לטיפול ולביצוע בהתאם להוראות הנראות לוועדת הערעורים, וההחלטה שלה תהיה בפה אחד או לפי הרוב."

60. אלא, שכאמור בסעיף זה, סמכות הערר לוועדת העררים ממוקדת רק בערעור על החלטת הוועדה לרישום ראשון, ואילו ההחלטות שעליהן משיגה העוררת בערר זה הינן החלטותיו של המשיב 1.

61. גם ההסדר הנוגע להיתר עסקה - [הצו בדבר עסקאות במקרקעין \(יהודה והשומרון\)](#) (מס' 25), התשכ"ז - 1967 - איננו רחב דיו על מנת לאפשר ערר מצד העוררת על שני הענינים שנקבעו כנשוא ערר זה.

62. וכך קובע [סעיף 2ג](#) לצו בדבר עסקאות במקרקעין:

"(א) החליטה הרשות המוסמכת, או מי שהואצלה לו סמכות לפי סעיף 2א, לדחות בקשה למתן רישיון לעשיית עסקה בקשר למקרקעין או לקבל בקשה כאמור בתנאים, רשאי המבקש לערור על החלטה בפני ועדת עררים.

(ב) הערר יוגש תוך חמישה עשר יום מיום המצאת ההחלטה לידי המבקש; ועדת עררים רשאית להתיר הגשת ערר אף לאחר שחלפה התקופה האמורה, מנסיבות שתרשמנה."

63. כלומר, שהחלטה להעניק היתר עסקה, או החלטה להמשיך בהליכים להענקת היתר עסקה, איננה נתונה לערר בפני ועדת העררים מצד גורם בעל ענין, או גורם הטוען שהוא בעל ענין, כמו העוררת.

64. גם בכל הנוגע לצו בדבר שימוש מפריע במקרקעין פרטיים, מכירה העוררת פנים שלא כהלכה.

65. וכך קובע [סעיף 2](#) לצו בדבר שימוש מפריע במקרקעין פרטיים:

"(א) נעשה שימוש במקרקעין פרטיים, והיה לממונה חשד סביר כי יש בו משום שימוש מפריע במקרקעין פרטיים, רשאי הממונה לדרוש כי יוגש לו, בתוך 15 ימים ממועד מסירת דרישתו, תצהיר נתמך במסמכים, המפרט מדוע אין לראות בשימוש במקרקעין הפרטיים משום שימוש מפריע במקרקעין פרטיים.

(ב) לא הוגש תצהיר כאמור בסעיף קטן (א), רשאי הממונה או מי מטעמו להפסיק את השימוש במקרקעין הפרטיים ולסלק כל דבר שיש בו כדי להוות שימוש מפריע במקרקעין פרטיים.

(ג) הוגש תצהיר כאמור בסעיף קטן (א), והחליט הממונה כי אין באמור בו משום הוכחה מספקת כי השימוש במקרקעין הפרטיים אינו שימוש מפריע במקרקעין פרטיים, רשאי הוא או מי מטעמו, לאחר שחלפו 15 ימים ממועד מסירת החלטתו, להפסיק את השימוש המפריע במקרקעין הפרטיים ולסלק כל דבר שיש בו כדי להוות שימוש מפריע במקרקעין פרטיים.

(ד) על החלטת הממונה לפי סעיף קטן (ג) ניתן להגיש ערר לועדת העררים שהוקמה לפי [הצו בדבר ועדות עררים](#) (אזור יהודה והשומרון) (מס' 172), התשכ"ז – 1967.

"...

66. כלומר, שעל מנת שניתן יהיה להגיש ערר לועדת העררים על פי הצו בדבר שימוש מפריע במקרקעין פרטיים, ראשית חכמה על הנפגע מן ההפרעה לפנות אל הממונה על פי הצו, ולבקש את התערבותו, ורק אם יחליט הממונה, לאחר ההליך המנהלי הקבוע בצו, להורות על הפסקת השימוש המפריע, יהיה רשאי בעל הענין להגיש ערר לועדת העררים.

67. במצב הדברים בענינו, אם בכלל, ואם היתה ניתנת החלטה בדבר הפסקת שימוש מפריע במקרקעין פרטיים, היו אלה דווקא המשיבות 2 - 3 מי שפונות להגשת הערר, אך מכל מקום, ומבלי להתייחס לכך שהצו בדבר שימוש מפריע לא יופעל, דרך שגרה, מקום שקיים סכסוך אזרחי בדבר רישום בעלות במקרקעין בין שני גורמים מסחריים, מצב דברים זה איננו מתקיים בענינו.

68. המסקנה לדינא היא, על כן, ששתי ההחלטות של המשיב 1 אינן נתונות לערר בפני ועדת העררים, ויש להורות על סילוק הערר על הסף מטעמי חוסר סמכות עניינית.

69. יתכן, שמצב דברים זה איננו ראוי או איננו רצוי (ואגב, עד לפני שנים ספורות סמכויותיה של ועדת העררים היו רחבות יותר), אך אין ועדת העררים יכולה ואין היא רשאית לקנות לעצמה סמכות שיפוטית שאיננה קימת בחקיקת האזור יש מאין.

70. נראה, לכאורה, שיש מקום לשקול, כי החלטות מנהליות מסוג ההחלטות נשוא ערר זה ידונו בפני ועדות העררים, או בפני בית המשפט הצבאי לענינים מנהליים באזור יהודה ושומרון, אשר קיים ופועל - אך אינו מוסמך לדון בענינים אלה; כאמור, ענינים אלה הם למחוקק באזור ולא לועדת העררים לענות בהן.

71. יתכן, ואינני חולט מסקנות בענין זה, שתרופתה של העוררת היא בפניה לבית המשפט הגבוה לצדק, ויתכן שבפניה לבית המשפט האזרחי המוסמך בישראל; יתכן גם שתרופתה (לפחות לענין העיון בתיק הבקשה להיתר עסקה) בהליכים לפי [חוק תופש המידע](#), התשנ"ח – 1998.

72. כך או כך, תרופתה של העוררת לא תוכל להנתן על ידי ועדת העררים.

סוף דבר

73.1 אין בסמכותה של ועדת העררים לדון בעררים על שתי ההחלטות נשוא ערר זה של המשיב.

74. אני מורה על מחיקת הערר על הסף מטעמי חוסר סמכות.

75. העוררת תשא בהוצאות המשיבות 2 - 3 בסך 12,000 ₪ בתוספת מע"מ, ובהוצאות המשיב 1 בסך 3,000 ₪.

76. על מנת לאפשר לעוררת לפנות לבית המשפט המוסמך ולהגיש בקשה למתן סעד זמני, אם תבקש לעשות כן, אני מורה כי הסעד הארעי שניתן על ידי במסגרת ערר זה יעמוד בתוקפו עד ליום 10/12/12, לרבות הבטוחה שהופקדה מטעם העוררת כתנאי לתוקפו.

77. לאחר המועד האמור, ובהעדר בקשה אחרת מטעם הצדדים, תוחזר הבטוחה לעוררת, באמצעות באת כוחה, בניכוי הוצאות המשיבים דלעיל, אשר יועברו אליהם ישירות.

ניתנה היום, 21/11/12 בלשכה; המזכירות תעביר העתק מן ההחלטה לבאי כוח הצדדים.

אייל נון 97/12-54678313

סא"ל אייל נון, שופט
יו"ר

97-11Final.doc

בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה