

18.85x21.24	1	עמוד 64	ידיעות המפרץ - כותרת	16/01/2015	46106275-1
דורון טיקוצקי צדובים משרד עורכי הדין - 224350					

adyg@012.net.il

אדי גל

# נצ"ן פאוס



## מוצקין | הפקעת מגרשים

# "רשות מקרקעי ישראל שיווקה מספר קרקעות שבבעלותנו"

לאחר שבית המשפט המחוזי אישר את מכירת החלקות, הגישה חברת האחזקות איש.י.ש.ר ערר לעליון נגד רשות מקרקעי ישראל, בטענה ששיווקה בשכונת משכנות האומנים מספר חלקות בבעלותה

שפט המחוזי, שבמהלך התנהלותה גילתה להפתעתה שגם שטח נוסף, של 520 מ"ר, נמכר במסגרת מכרז אחר. בית המשפט המי חווי רחה את התביעה, בטענה כי לא הוכח שהמינהל ידע כלל על קיומן של מליסרון ושל חברת האחזקות איש.י.ש.ר ועל הקשר הנטען לקרקע.

טענת החברה בערעור היא שהמחוזי טעה בהחלטתו, בין היתר משום שהחכי רה לא יכולה היתה להסתיים בשנת 1996 מבלי שהמינהל הודיע על כך מראש למי ליסרון. בנוסף, דורשת החברה להתייחס לאופן הרשלני שבו טיפל המנהל במקרה על פני כ-12 שנים, תוך שאף אנשיו הודו בבעייתיות שבכך, ולזקוף טיפול זה לרעת המינהל ולטובתה שלה.

במסגרת הבקשה לעליון, הובאה חוות דעת של שמאי המקרקעין גרשון פנחסיק להעריך מה שוויים הכספי של המגרשים, אותם שיווק המינהל, שהפך בינתיים לרשות מקרקעי ישראל, בשוק החופשי. שווי אחת החלקות הוערך ב-1.5 מיליון שקל, והיא שווקה על ידי הרשות ב-5.1 מיליון שקל, בעוד שהחלקה השנייה הוערכה בכ-2 מיליון שקל והיא שווקה תמורת 2.3 מיליון שקל.

עו"ד גרשגורן: "התנהלות מינהל מקרקעי ישראל בפרשה מעלה שאלות נוקבות, לכל הפחות, בנוגע להתנהלות המינהל בחוסר תום לב, וברשלנות חמורה". תגובת רשות מקרקעי ישראל לא נמסרה עד למועד סגירת הגיליון.

הקרוין. מאז, במשך כ-18 שנה, כך על פי הערר, לא טיפל מינהל מקרקעי ישראל בהעברת הזכויות בקרקע על שמה של החברה, בעוד אנשיו מבקשים ממנה, בהתכתבות שונות, להתאזר בסבלנות עד לביצוע הרישום, ומבלי שהם מעלים טענות או בעיות ביחס לקרקע.

עוד נטען בכתב הערעור, כי במרוצת השנים שלח מינהל מקרקעי ישראל מספר דרישות שלום להחברה הרוכשת, המעידות, לדברי החברה, על כך שהכיר ברכישה, אך למרות זאת, ב-2004 הודיע לה ש"בהעדר פעילות בבארות, מן הראוי היה לבטל את החוזים ולהשיב את המקרקעין למינהל עקב תפוגת המטרה".

בשנת 2008 התברר לחברה, כי המינהל הוציא מכרז למכירת אחר החלקות שהיא טוענת עליה בעלות, על מנת שייבנו במקום יחידות דיור. החברה הוציאה צו על תנאי נגד העברת הזכויות לידי הזוכה במכרז, אבל הצו בוטל והעסקה יצאה אל הפועל. בסופו של דבר, רק ב-2010, אחרי שנתיים נוספות שבהן החברה דרשה פיצוי על השטח שנלקח ממנה, ואת רישום הזכויות ביתר הקרקע על שמה, הודיע לה המינהל שהוא מסרב לרשום את זכויותיה בקרקע, מכיוון שלכאורה, חווה החכירה פג בשנת 1996, ושמתרת ההחכרה (בארות המים) אינה קיימת עוד.

בעקבות הסירוב, שהגיע לאחר כ-12 שנה שבהן האמינה החברה כי אכן הרישום מטופל על ידי המינהל, הגישה תביעה לבית המי

חברת האחזקות איש.י.ש.ר, בבעלות מספר קבלנים מהקרויות והאדריכל יעקב סטולר, הגישה ערר לבית המשפט העליון נגד רשות מקרקעי ישראל, בטענה ששיווקה מספר חלקות בשכונת משכנות האומנים בקרית מוצקין, למרות שהן בבעלותה. החברה מערערת על החלטת בית המשפט המחוזי בחיפה, אשר אישר את המכירה.

בערר, שהוגש על ידי עו"ד אסף גרשגורן, שותף ומנהל מחלקת ליטיגציה במשרד רו"ר טיקוצקי ושות', נטען כי מדובר בהפקעת מגרשים וזכויות של החברה באזור הכי מבורקש באזור הקרויות. רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), כך נטען בכתב הערעור, נהגה בניגוד לחוק והשכל הישר תוך טיפול רשלני, בחוסר תום לב מובהק תוך סירוב עקשני, שנמשך קרוב ל-20 שנה, להכיר בזכויות החוקיות של החברה בקרקע.

בערר נטען, כי החברה רכשה את החלקות המדוברות מחברת מליסרון, שבזמנו רכשה מכונס הנכסים את נכסי מפעל אתא. מדובר בחלקת קרקע בתוך מחנה כורדני לשעבר, שהוחכרה בעבר לחברה בת של מפעל הטקסטיל 'אתא', שייעודה ההיסטורי היה לבארות מים. מפעל הטקסטיל חדל להתקיים כבר בשנת 1986, ונכסי המקרקעין והציוד שלו נרכשו על ידי מליסרון. מאוחר יותר מכרה מליסרון את זכויותיה בחלק מהמגרשים למספר רוכשים, בהם התובעת, ובחלק אחר בנתה מליסרון שכונה למגורים ואת