

עיריית רמת-השרון

הלשכה המשפטית

שד' ביאליק 41 רמת-השרון 47206 טל': 03-548-3810 פקס: 03-549-7429

E-Mail: Fany@Ramat-Hasharon.muni.il

יום חמישי 14 מאי 2020
כ' אייר תש"פ

לכבוד
חברי מועצת העיר
כאן

מש 2020 065

א.ג.נ,

**הנדון: רישום שעבוד זכויות (משכון) על נכס בבעלות עיריית רמת השרון
ברח' הנצח ברמת השרון הידוע כגוש 6418 חלק מחלקה 505
על ידי חוכרת חברת מגדלי הים התיכון בע"מ לטובת נאמן דיירי הבית המוגן
במסגרת חוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012**

1. העירייה הינה בעלים בשלמות של בניין בחלקה 505 (לשעבר חלק ממגרש 2, חלק מחלקות 379, 373, 79 מתב"ע קודמת מס' 343) בגוש 6418, מקרקעין הידועים כרחוב הנצח ברמת השרון בשטח של 12,286 מ"ר (להלן: "המקרקעין").

2. ביום 03.12.2003 נחתם בין עיריית רמת השרון (בתוארה אז – המועצה המקומית רמת השרון) (להלן: "עיריית רמת השרון") לבין מגדלי הים התיכון בע"מ (בשמה אז – מגייקפיוצ'ר בע"מ ח.פ. 512709485) (להלן: "מגדלי הים התיכון", או "חוכרת") חוזה שכירות לתקופה ארוכה לבניית הפרויקט תפעולו וניהולו של בית הורים ו/או דיור מוגן בחלק מהמקרקעין בשטח של 7,927.77 מ"ר + 461.82 מ"ר (להלן: "חוזה חכירה" או "החכירה").

3. ביום 03.09.2018 נתקבלה פנייתה העדכנית של חברת מגדלי הים התיכון בעקבות תיקון חוק הדיור המוגן בשנת 2018, ובקשתם של דייריה בבית הדיור המוגן במקרקעין לקבלת בטוחה של רישום משכנתא על מקרקעי העירייה לטובת הדיירים בגין כספי הפקדון ששילמו הדיירים לחוכרת. הבקשה הפנתה לסעיף 27 לחוק הדיור המוגן, תשע"ב-2012, אשר תוקן בחודש יולי 2018 לצורך מתן בטוחה לכספי הפקדון, ובו נקבע (דגשים לא במקור – הח"מ):

"27. משכנתה להבטחת כספי הפיקדון

(א) (1) בעל רישיון לא יחזיק בידיו כספים בסכום העולה על שבעה אחוזים מהפיקדון ששולם בעבור דייר או על 70,000 שקלים חדשים, לפי הנמוך, אלא אם כן הוא רשם משכנתה ראשונה על זכותו במקרקעין שעליהם בנוי בית הדיור המוגן שבו מתגורר הדייר, למעט על שטח מסחרי ושטח מחלקה סיעודית; המשכנתה תירשם לטובת נאמן שימנו הדיירים, והנאמן יציין ברישומי הפנימיים את חלקו היחסי של כל אחד מהדיירים בסך הפיקדונות;

(2) הנאמן ימונה באסיפת הדיירים, בהחלטה שתתקבל ברוב קולות של הדיירים שמשותפים בהצבעה, שלגביה ניתנה הודעה זמן סביר מראש, ושכרו יהיה סביר בנסיבות העניין וייקבע על ידי הדיירים ובעל בית הדיור המוגן; לא הגיעו הצדדים להסכמה על שכר הנאמן, תירשם המשכנתה על זכותו של בעל הרישיון במקרקעין לטובת כל דייר בנפרד.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), היה בית הדיור המוגן רשום כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, רשאי בעל הרישיון לרשום את המשכנתה הראשונה כאמור באותו סעיף קטן על זכותו במקרקעין לטובת הדייר, על הדירה שבה יתגורר הדייר כפי שפורט בהסכם ההתקשרות; בפרק זה, "בית משותף" ו"פנקס הבתים המשותפים" – כמשמעותם בסעיף 52 ובהוראות לפי סעיף 123 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, בהתאמה.

(ג) היה בית הדיור המוגן בנוי על קרקע בבעלות של רשות מקומית, תירשם המשכנתה על זכותו של בעל הרישיון במקרקעין כאמור בסעיף קטן (א), והרשות המקומית לא תמנע רישום כאמור מהסיבה שמדובר בקרקע שבבעלותה בלבד, ואולם היא רשאית לקבוע את תנאי הרישום; השר רשאי לקבוע תנאים לעניין רישום כאמור; לעניין זה, "רשות מקומית" – עירייה, מועצה מקומית או מועצה אזורית."

4. לאחר בדיקת הגורמים המקצועיים בהם אגף נכסים, גזבר העירייה והח"מ, עולה כי לאחר תיקון החוק רישום המשכנתא המבוקש הינו בעל הסמכה חוקית. במסגרת התנאים לרישום המשכנתא הוגבלה תקופת המשכנתא בהתאמה לתקופת החכירה בלבד, וללא הגבלה בסכום.

5. יובהר כי במסגרת חוזה החכירה קיבלה העירייה לידיה יפוי כוח בלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה.

בימים אלה מגדלי הים התיכון העבירה לעירייה יפוי כוח עדכני, המשנה את שם מיופה הכוח מטעם העירייה מעו"ד יצחק גלאור (היועץ המשפטי לעירייה לשעבר) למורשי החתימה מטעם העירייה (ראש העיר ו/או גזבר) ו/או היועץ המשפטי המכהן באותה עת, כמו כן עודכנו בו מספרי החלקות.

עוד יובהר כי במסגרת חוזה החכירה קמה לעירייה זכות רכישת זכויות (סעיף 17.4 לחוזה) וכן תרופות בשל הפרת חוזה (סעיף 26 לחוזה).

הוראות אגרת חוב ותנאים מיוחדים לשטר משכנתא לשעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום ולהמחאת זכות על דרך השעבוד

6. העירייה קיבלה לידיה הוראות אגרת חוב ותנאים מיוחדים לשטר משכנתא לשעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום ולהמחאת זכות על דרך השעבוד (להלן: **"אגרת החוב והתנאים המיוחדים"**) בין מגדלי הים התיכון לבין רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ (להלן: **"הנאמן לדיירים"**) בטרם ייחתמו, בטרם יוגשו לאישור מליאת מועצת העיר ומשרד הפנים ובטרם יוגשו לצורך רישום השעבוד בלשכת רישום המקרקעין.

7. היזם ביקש אישור העירייה לחתימת אגרת החוב ולרישום משכנתא על המקרקעין העירוניים. אגרת החוב נועדה להבטיח את כספי פיקדון הדיירים, וזו תופקד אצל הנאמן לדיירים. על מנת להבטיח את זכויות העירייה במקרקעין, אגרת החוב הוכפפה להוראות חוזה החכירה וההגנות שבו, וכן נקבע כי בכל מקרה של סתירה הוראות חוזה החכירה גוברות.

8. נציין כי לפי החוק העירייה אינה חייבת ברישום המשכנתא על המקרקעין העירוניים, וכי על פי החוק קיימות מספר אפשרויות נוספות אחרות לצורך הבטחת כספי הפיקדון:

"27ב. חלופות להבטחת כספי הפיקדון

(א) **על אף האמור בסעיף 27, בעל רישיון רשאי לקבל תשלום על חשבון הפיקדון כאמור באותו סעיף אף אם לא נרשמה משכנתא לטובת הדייר, ובלבד שעשה אחד מאלה, והוראות סעיף 27 ו-27ז לא יחולו:**

(1) **הוא מסר לדייר ערבות בנקאית מאת מבטח או תאגיד בנקאי להבטחת כספי הפיקדון;**

(2) **הוא העביר 40 אחוזים מהפיקדון לנאמן שימנה, לפי חוזה נאמנות שהדייר הוא הנהנה בו; כספי הפיקדון יוחזקו על ידי הנאמן בנאמנות לטובת הדייר.**

(ב) **השר, באישור ועדת העבודה הרווחה והבריאות של הכנסת, רשאי לקבוע בטוחות אחרות להבטחת כספי הפיקדון, ויכול שיקבע בטוחות כאמור לסוגים של בתי דיור מוגן או לסוגים של פיקדונות."**

9. מאחר וזכויות העירייה הובטחו בנוסח אגרת החוב, אין מניעה משפטית לאישור אגרת החוב ותנאים מיוחדים לרישום שטר משכנתא לשעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום ולהמחאת זכות על דרך השעבוד על זכויות החכירה של מגדלי הים התיכון במקרקעי העירייה בחלק מחלקה 505 בגוש 6418.

עם זאת מועצת העיר סוברנית להחליט האם לאשר רישום השעבוד או לא, וזאת בהתאם לשיקול דעתה, ומאחר וליזם קיימות אפשרויות אחרות מכוח החוק.

10. בהמשך תערך פניית הח"מ לועדת חריגים במשרד הפנים לקבלת אישורו לרישום השעבוד, בהתאם להנחיותיו.

בכבוד רב,
מיפאל בלום, עו"ד
היועץ המשפטי לעירייה

בכבוד רב,
קרן גיקמן מוראי, עו"ד
סגנית היועץ המשפטי לעירייה

העתק:

מר עינב בן יעקב – מנהל אגף נכסי העירייה ו-GIS