

ת"פ 15002/12/23 - לאופרד ש.א הום בע"מ, שאול אנוקה נגד המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין בפרקליטות המדינה

בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עתפ"ב 15002-12-23 לאופרד ש.א הום בע"מ ואח' נ' המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין
בפרקליטות המדינה

לפני
המבקשים

1. לאופרד ש.א הום בע"מ
2. שאול אנוקה ע"י ב"כ עו"ד גדעון בן-אור

נגד
המשיבה

המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין בפרקליטות המדינה
באמצעות ב"כ עו"ד משה שמיר

החלטה

לפניי בקשה להרשות ערעור על החלטת בית משפט השלום בפתח-תקווה (כבוד השופט נחום שטרנליכט) מיום 5.9.23 בתו"ח 23751-08-21, שלפיה דחה את בקשת המבקשים למתן ארכה לביצוע צו הפסקת שימוש במקרקעין.

מבוא וטענות הצדדים

- נגד המבקשים הוגש ביום 16.10.20 כתב אישום המייחס להם עבירות של שימוש אסור במקרקעין, הידועים כגוש 8874, חלקה 88, נ.צ. 19555891/670186 בכפר קאסם. לפי המיוחס, המבקשים הפעילו בקרקע חקלאית עסק לייבוא ולשיווק ריהוט ומוצרים לבית, לכל הפחות, משנת 2014. כתב האישום הוגש בעקבות בקשתם להישפט בגין קנס מינהלי שהוטל עליהם (עמ"א 28531-10-20).
- בין ובין, הורשעה מבקשת 1, בכתב האישום, לפי הודאתה, ומבקש 2 נמחק מכתב האישום והתיק ממתין לגזר דין.
- ביום 10.8.21 הוגשה לבית משפט השלום בקשה למתן צו הפסקה שיפוטי, לפי סעיף 236 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, וזאת לאחר שהשימוש האסור לא פסק.
- בא כוח המבקשים הסכים למתן הצו, אך ביקש לדחות את כניסתו לתוקף למשך 6 חודשים. בית משפט השלום, בהחלטתו מיום 11.5.22, נעתר לבקשה, ודחה את כניסתו לתוקף עד ליום 15.9.22.
- ביום 11.9.22 פנו המבקשים פעם נוספת לבית המשפט וביקשו דחייה נוספת בכניסתו לתוקף של צו ההפסקה השיפוטי. בין ובין נשמעו עדויות בקשר לבקשה, וההחלטה בבקשה ניתנה כעבור שנה ביום 5.9.23.

6. בית משפט השלום, בהחלטתו הנזכרת מושא בקשה זו, קבע כי ההליך התכנוני צפוי להימשך שנים רבות וייתכן כי המקרקעין כלל לא יוכשרו לשימוש עסקי. עוד ציין, כי גם חלף כבר פרק זמן של שנה ממועד כניסת צו ההפסקה לתוקף, משמע כי המבקשים כבר נהנו מעיכוב ממושך מדי. מכאן, דחה את הבקשה לארכה, והשית על המבקשים את שכר טרחת בא כוח המשיבה בסכום של 5,000 ₪.

7. בא כוח המבקשים טען בבקשתו להרשות ערעור, כי בית המשפט לא נתן משקל מספק להליכי התכנון המתקדמים ביחס למקרקעין, ולא העניק את המשקל הראוי ל"שיקולי הנזק" שעשו להיגרם למבקשים. עוד טען, כי בית המשפט שקל שיקולים הרלוונטיים לעיכוב ביצוע צו הריסה, ולא לדחיית צו הפסקת שימוש. כן הוסיף, כי היה על בית המשפט לקחת בחשבון את נסיבותיו החריגות של העניין, לרבות הימצאות המקרקעין הנדונים בתוך תכנית להכשרת אזורי התכנון במתחם, וכי צו ההפסקה ימיט על המבקשים "מכת מוות כלכלית", שתפגע לא רק במבקשים אלא גם בעובדיהם ובצדדים שלישיים.

8. המשיבה טענה, לעומת זאת, כי לא מתקיימים כאן טעמים המצדיקים מתן רשות לערער על החלטה בעניין עיכוב ביצוע צו הפסקה. הבקשה להרשות ערעור אינה מעלה כל שאלה משפטית עקרונית החורגת מעניינם הפרטי של המבקשים ומגדר המחלוקת הצרה. לטענתו, הפסקת שימוש גם אינה יוצרת מצב בלתי הפיך. עוד טען, כי ממילא הסתיימה התקופה המקסימלית לדחיית כניסתו לתוקף של צו ההפסקה השיפוטי. גם אין בנמצא כל אופק תכנוני ממשי, והיתר בוודאי שאינו בהישג יד. נוכח ברירת המחדל שלא לעכב ביצוע צו הפסקה שיפוטי, יש לדחות את הבקשה גם לגופה. כן עתר להטלת הוצאות ושכר טרחת עורך דין.

דין

9. דין הבקשה להרשות ערעור להידחות.
10. לפי סעיף 254ט(ט) לחוק התכנון והבניה, החלטת בית משפט השלום בבקשה לעיכוב ביצוע צו הפסקה שיפוטי דינה כדין "החלטה אחרת" והיא ניתנת לערעור, רק אם ניתנה רשות לכך.
11. כידוע, רשות לערער שמורה למקרים חריגים, בהם מתעוררת שאלה משפטית כבדת משקל או סוגיה ציבורית רחבת היקף, החורגת מענייני הפרטי של המבקש, או למקרים בהם מתעורר חשש מפני עיוות דין מהותי או אי-צדק שנגרם למבקש (רע"פ 1776/20 בית ספר תיכון אורית נ' מדינת ישראל (5.4.20); רע"פ 610/18 שמאי נ' עיריית תל-אביב - השירות המשפטי (15.2.18)). המבקשים לא הניחו את התשתית הנדרשת לצורך מתן רשות לערער, ולעניין תשתית זו, אין כל הבדל בין התשתית הנדרשת בבקשה להרשות ערעור על החלטה שלא לעכב ביצוע צו הפסקה שיפוטי או צו הריסה מנהלי. די בכך על מנת לדחות את בקשתם.

12. מעבר לצורך, אתייחס לטענותיהן גם לגופן, שכן גם במישור זה אין כל הצדקה לבקשה.

13. לפי סעיף 254ט(ד) לחוק התכנון והבניה, עיכוב ביצוע צו הפסקה שיפוטי יינתן רק "מטעמים מיוחדים שיירשמו". תקופת העיכוב לא תעלה על 6 חודשים (סעיף 254(ה)) וניתן להאריך התקופה, פעם נוספת, למשך 6 חודשים נוספים, בנסיבות חריגות ויוצאות דופן (סעיף 254(ז)).

14. המבקשים עושים שימוש אסור בקרקע חקלאית לפחות מאז שנת 2014. כתב אישום הוגש נגדם כבר בשנת 2020 וההליך להוצאת צו הפסקה שיפוטי החל בשנת 2021. בית משפט השלום עיכב את כניסתו לתוקף של צו ההפסקה השיפוטי עד ליום 15.9.22, ואין כאן כל נסיבה חריגה ויוצאת דופן המציקה הארכה נוספת של התקופה. למעשה, לו היתה מתקבלת בקשת המבקשים להאריך עיכוב הביצוע לתקופה נוספת, היתה תקופה זו מסתיימת, לכל המאוחר ביום 15.3.23 - משמע לפני למעלה מ-9 חודשים. אף על פי כן, עד היום, ובמשך כל זמן ניהול ההליכים המשפטיים, ממשיך השימוש האסור, ויש בכך משום חוסר ניקיון כפיים של המבקשים. די בכל אלו, על מנת לדחות על הסף, כל עתירה לדחייה נוספת של כניסת הצו השיפוטי לתוקף.
15. יתר על כן, המבקשים מביעים תקווה בדבר קידום הליך התכנון. בבקשתם להרשות ערעור נסמכו, לעניין זה, על אמירה של בית המשפט מיום 7.2.22, שנאמרה בהליך אחר ביחס למתחם זה, אלא שמאז חלפו כמעט שנתיים, ללא שינוי ממשי. משמע, כי תקוותם של המבקשים אינה מבוססת בעובדות הרלוונטיות. בית משפט השלום קבע, לאחר שנשמעו עדויות לפניו, שאין כל אופק קרוב להשלמת ההליכים התכנוניים בשנים הקרובות, וכי גם לאחר שיושלמו, ספק אם ניתן יהיה לעשות שימוש במקרקעין לצורך המבוקש. בקביעות עובדתיות אלו, אין כל תשתית להתערב, ומכאן שבקשת המבקש כלל אינה "בהישג יד".
16. גם אין בידי לקבל הטענות בדבר נזק קשה שעשוי להיגרם למבקשים. למבקשים אין כל זכות קנויה להמשיך לעשות שימוש אסור במקרקעין, והיה עליהם להיערך מבעוד מועד להפסקת שימוש זה, כבר מזמן. מכל מקום, מדובר בנזק הפיך, ואם יוסדר השימוש - כתקוותם - ניתן יהיה לחזור להשתמש במקרקעין לצורך עסקים.
17. לאור כל האמור, הבקשה להרשות ערעור - נדחית. המבקשים ישלמו למשיבה הוצאות ושכר טרחת עורך דינם בסכום של 10,000 ₪.

ניתנה היום, ט"ו טבת תשפ"ד, 27 דצמבר 2023, בהעדר הצדדים.