



בע"א (ירושלים) 35796-02-18 - יהודה אלירז נ' עיריית ירושלים

בע"א (ירושלים) 35796-02-18 - יהודה אלירז ואח' נ' עיריית ירושלים
בע"א (ירושלים) 35796-02-18

1. יהודה אלירז
2. ברוריה ישראלי
3. קולין עובד
4. גלית כהן
5. איציק לוי
6. עדה שפיץ
7. אסטל ברזילי

נגד

עיריית ירושלים

בית משפט השלום בשבתו כבית משפט לעניינים מקומיים בירושלים
[27.03.2018]

כבוד השופט פאול שטרק
החלטה

1. בפני ערר לפי סעיף 9 לחוק הרשויות המקומיות (שימוש ארעי במגרשים ריקים), התשמ"ו-1987 (להלן: החוק), וזאת ביחס לצו הקמת חניון תפעולי לשימוש חברת התחבורה "אגד" (להלן: אגד) ברחוב היכל המשפט, שהוצא על פי החלטת ועדת הכספים של המשיבה מיום 20.11.17 ומיום 23.11.17. הצו מבוסס על סמכות הרשות (עיריית ירושלים) לפי חוק זה. יוער כבר עתה כי ההחלטה דנן עניינה, בשלב זה, היא בשאלה האם עומדת לעוררים זכות עמידה (STANDING) ואם כן האם יש מקום לצו ביניים להפסקת עבודות בהתאם לצו.
2. הערר הוגש לפי סעיף 9 לחוק לפיו:
מי שרואה את עצמו נפגע על ידי צו לשימוש ארעי רשאי, תוך שלושים ימים מיום קבלתו לערור עליו לפני בית המשפט לעניינים מקומיים, ובאיזור בו אין בית משפט כזה מכהן, לפני בית משפט השלום, ובית המשפט רשאי לבטל את הצו או לאשר את הצו, בשינויים או בלי שינויים, הכל כפי שיקבע, ורשאי הוא לחייב את הרשות בהוצאות שגרמה לבעל המגרש, לרבות שיפוי על נזקים שהיו לו; (פ.ש, ההדגשה שלי)
3. מכתבי הטענות עולה כי במקביל להגשת הערר הוגשה ביום 09.01.2018, עתירה מנהלית עת"מ 7269-01-18 פרויקט "משכנות האומה" ואח' נגד עיריית ירושלים (להלן: העתירה הראשונה). בפסק דין מיום 12.2.18 (אשר לא צורף לכתבי הטענות) נמחקה העתירה:



פרשנות העותרים גם איננה תואמת את הנוהג המקובל, לפיו גם עררים המוגשים על ידי מי שאינם בעלי המגרשים מתבררים בפני בתי המשפט לעניינים מקומיים (הפנייה לפסיבי דין ע"פ (מחוזי חיפה) 296/08 עיריית חיפה נ' אדם טבע ודין, ע"פ מחוזי 1621/04 דיגל שוורצמן נ' ראש המועצה האזורית חוף כרמל) (פ.ש, ההדגשה שלי) 4.3.18 ביום 4.3.18 הוגשה במסגרת הערר בקשה לצו ביניים. הוזמנה תגובת המשיבה עד ליום 07.03.2018. ביום 8.3.18 הוגשה תגובת המשיבה. בין טענות המשיבה, נטען כי אין למבקשים "זכות עמידה" ואם כן, לא צורפו צדדים חיוניים (כגון: בעל המקרקעין וחברת אגד). בהחלטה מיום 8.3.18 הפנה בית המשפט את הצדדים לפסיקה ביחס ל"זכות עמידה" של עוררים שאינם בעלי המקרקעין, והזמין את תגובתם. החלטה ניתנה נוכח הנטען על ידי המשיבה בסעיף 29 לתגובתה. לאחר הזמנת עמדת הצדדים ביחס ל"זכות עמידה" של העוררים התקיים דיון ביום 15.3.18 ביחס לשאלת זכות העמידה של העוררים. יוער כי המשיבה גם התייחסה לבקשה למתן צו ביניים במסגרת תגובתה. הערר 5. מהערר והבקשה לצו ביניים, עולה כי העוררים אינם בעלי זכויות קניין במגרש שלפי החלטות המשיבה אמור לשמש כחניון אוטובוסים של אגד. העוררים עמדו על מספר מספר פגמים בהליך מתן הצו ובפרט היעדר מתן הודעה בהתאם לסעיף 17 לחוק לפיו: "על מסירת הודעה לאדם לפי חוק זה יחולו סעיפים 344 ו-345 לפקודת העיריות, ויראו צו לשימוש ארעי כאילו היה הודעה לפי הפקודה האמורה; יש לציין כבר בשלב הזה- אין סעיף 17 חל על העוררים מאחר והצו לחל על בעלי המקרקעין מושא הצו. העוררים גם טוענים בין היתר כי למעשה מדובר בהפקעת קרקע ציבורית לשימוש פרטי של חברת אגד שלא כדין. 6. העוררים סבורים, נוכח החלטת כב' השופט רובין בעתירה הראשונה, כי במסגרת סעיף 9 לחוק קיימת להם "זכות עמידה" (STANDING) אשר מבוססת על קביעת החוק: "מי שרואה עצמו נפגע על ידי צו לשימוש ארעי...". כמו כן כפי שעלה מפסק דינו של כב' השופט רובין, "הנוהג המקובל" הוא ניהול הליכים הקשורים לחוק בבית המשפט לעניינים מקומיים. 7. המשיבה בתגובתה הפנתה לעתירה הראשונה (עת"מ 7269-01-18) וטענה כי ניתן פסק דין הדוחה את עתירת העוררים. כפי שצוין בפתיח, הובהר כי העתירה נמחקה לאור טענת המשיבה כי יש לדון בטענות העוררים במסגרת סעיף 9 לחוק בבית המשפט לעניינים מקומיים.



8. עוד טענה המשיבה (סעיף 29 לתגובתה) כי בעלי המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, נתנה את הסכמתה להוצאת צו החניה, ולכן בהעדר התנגדות בעל המקרקעין עצמו, יש לדחות את הערר על הסף. ביום 14.03.18 בהתאם להחלטת בית המשפט, צורפה לתיק בית המשפט אסמכתא שלדעת המשיבה התומכת בנטען בתגובתה. עולה מהמסמך כי מדובר בהתכתבות בדואר אלקטרוני בין המשיבה ורשות מקרקעי ישראל, מיום 7.9.17 לפיה נראה כי רשות מקרקעי ישראל מביעה הסכמה עקרונית בלבד לצו, ביחס לשימוש על ידי הקבלן. ההסכמה העקרונית התייחסה חברת מוריה והתארגנות לביצוע עבודות המנהרה. כאשר תגובת מהנדס העיר מתייחסת לשימוש המקרקעין כחניון עבור חברת אגד.

9. נטען בסעיף 45 לתגובת המשיבה כי השימוש במקרקעין בהסכמת הבעלים תואם את השימוש המותר ע"פ חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ועל כן כאשר יינתן היתר לעבודה יתבטל הצו הארעי לפי סעיף 10 לחוק. זכות העמידה

10. נשאלת השאלה האם "הנוהג המקובל" מקנה לעוררים זכויות מעבר לקיים על פי החוק? עמדת המשיבה בעתירה המנהלית הייתה כי יש לקיים דיון לפי החוק בבית המשפט לעניינים מקומיים. לא הייתה הסכמה ביחס ל"זכות העמידה" של העוררים, ונוכח טענת המשיבה בסעיף 29 לתגובתה יש לבחון שאלת "זכות עמידה" של העוררים תחילה. אין בפני בית המשפט זה נוסח עמדת המשיבה המתייחס בקשתה בהליך המנהלי בפני כב' השופט רובין בעתירה הראשונה. עם זאת בדיון בפני מותב זה, נטען על ידי ב"כ המשיבה כי במעמד העתירה הראשונה הועלתה הטענה כי אין לעוררים "זכות עמידה" במסגרת הליך המנהלי. כאמור אין בפני בית המשפט העתק העתירה או תגובת המשיבה.

דיון:

א. פסק דינו של כב' השופט רובין

11. על פניו נראה כי "כל הרואה עצמו נפגע על ידי הצו" לפי סעיף 9 לחוק, מקבל את זכות העמידה ויוכל להגיש ערר. אולם, יש לבחון את משמעות המשפטיות של המילים "מי שרואה עצמו נפגע" ביחס ליתר סעיפי החוק. זאת, כאשר בעל מקרקעין עצמו אינו מתנגד לצו.

12. סעיף 9 לחוק נמצא בתוך פרק ד': הבטחת זכויות הבעלים, שמשמעותו הינה להגן על זכויות הבעלים. כמו כן בסיפא של סעיף 9 לחוק משמעות זכות העמידה "כל הרואה את עצמו נפגע" מקבל תוכן בהערה: "...ורשאי הוא לחייב את הרשות בהוצאות שגרמה לבעל המגרש, לרבות שיפוי על נזקים שהיו לו". בפסק דינו של כב' השופט רובין ישנה הפנייה לשני פסקי דין ביחס לזכות העמידה של אלו שאינם בעלי המקרקעין מושא הצו. ב- ע"פ (חי') 1621/04 סיגל שוורצמן נ' כרמל סלע ראש המועצה האזורית חוף הכרמל (פורסם 2006) שם, בית המשפט המחוזי בחיפה הפנה להתפתחות הנוהג כיום לקיים דיון לפי סעיף 9 לחוק, בית המשפט לעניינים מקומיים, וזאת לכאורה ללא התייחסות לזכות העמידה של העורר. כב' בית המשפט המחוזי בחיפה עורך סקירה קצרה של התפתחות החקיקה:



"גם משנחקק חוק בית המשפט לעניינים מנהליים, שהוא מאוחר לחוק למגרשים ריקים, לא עברה הסמכות לבתי המשפט לעניינים מנהליים: ההוראה בחוק למגרשים ריקים, אפילו שהיא קודמת לחוק בית המשפט לעניינים מנהליים גוברת עליה, מאחר שהיא מתייחסת לסיטואציה ספציפית של מעשה מנהלי (וראו סעיף 8 לחוק בתי המשפט הדן בסמכותו של בית המשפט לעניינים מנהליים, וראו גם סעיף 8 לתוספת לחוק בתי המשפט לעניינים מנהליים, לפיו יש לבית המשפט המנהלי סמכות לדון בהחלטות של רשויות מקומיות). ראוי היה כי המחוקק יתקן את חוק בתי המשפט לעניינים מנהליים, כך שגם התובענות על פי סעיף 9 לחוק למגרשים ריקים, יידונו לפני בתי המשפט לעניינים מנהליים; (פ.ש. ההדגשה שלי)

13. ברם, אין התייחסות של ממש ל"זכות העמידה" של אלו אשר אינם בעלי זכות קניינית במקרקעין מושא הצו ולשאלה האם עליהם לעתור לבית המשפט לעניינים מנהליים, אם לאו. הדיון התייחס לעצם קיום המעשה מנהלי של הרשות ביחס למגרשים ריקים.

14. פסק הדין ע"פ 296-08 עיריית חיפה נ' אדם, טבע ודין (פורסם 5.1.2009) מתייחס גם כן לשאלה של השלכות חקיקת חוק בית המשפט לעניינים מנהליים:

"בשולי הדברים ולגבי סמכות בית המשפט לדון בערר ובערעור זה אציין כי המצב כיום הוא שערר על צו לשימוש ארעי מכוח חוק המגרשים הריקים יובא לפני בית המשפט לעניינים מקומיים או בית משפט שלום (ראו את סעי' 9 ו-סעי' 15 (ב) לחוק המגרשים הריקים), זאת חרף כך שלבית המשפט לעניינים מנהליים הסמכות לדון בהחלטות של רשויות מקומיות. חוק בתי המשפט לעניינים מנהליים חוקק לאחר חוק המגרשים הריקים. ההוראה בחוק המגרשים הריקים מתייחסת למעשה מנהלי מוגדר ומצומצם ומקנה סמכות ייחודית לבית משפט קמא. הפסיקה כבר הצביעה על סוגיה זו והעירה כי הגיעה העת שהמחוקק יתקן את חוק בתי המשפט לעניינים מנהליים, כך שתהיה לבתי משפט לעניינים מנהליים הסמכות לדון גם בתובענות ע"פ סעי' 9 לחוק המגרשים הריקים. ואולם לעת הזו הסמכות מסורה לבית המשפט קמא;

15. שני פסקי הדין מתארים את הצורך בחקיקה אשר תאפשר דיון לפי סעיף 9 במסגרת עתירה מנהלית בבית המשפט לעניינים מנהליים. פסקי הדין שהובאו לעיל שונים בנסיבותיהם מן המקרה דנן, שכן העוררים בפני אינם בעלי זיקה קניינית ביחס למקרקעין מושא הצו. נטען, כאמור, כי לא עומדת לעוררים "זכות עמידה", וכי בית המשפט לעניינים מקומיים נעדר סמכות לדון בשאלות מנהליות שמועלות על ידי העוררים.

ב. החוק

16. סעיף 1 לחוק מגדיר מי הם בעלים או מחזיק לצורך החוק:

"בעל" - לרבות מחזיק, כמשמעותם בסעיף 1 לפקודת העיריות;

כאמור החוק מפנה להגדרת המונח "מחזיק" בסעיף 1 לפקודת העיריות, שזו לשונה:

"מחזיק" - אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר, למעט אדם הגר בבית מלון או בפנסיון;

17. בדברי ההסבר לחוק נכתב:

"כל מטרתו של הגיון לשמור על שלמות המגרש ומניעת מטרדים ואין בגיון כדי להקנות לציבור זכויות כלשהם במגרש או למנוע בניה או פיתוח המגרש לפי היתר כדין לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. לחילופין - תוכל הרשות לצוות על שימוש זמני במגרש ריק כמגרש חניה, כדי להקטין את מצוקת החניה הקיימת באזורים המאוכלסים בצפיפות;

ולעניין הגשת ערר:

"על צו לשימוש ארעי - הן לחניה והן בגינה - ניתן להגיש ערר בפני בית המשפט וזה רשאי לבטל את הצו או לאשרו, בשינויים או בלי שינויים;

מן האמור לעיל, נראה כי פרשנות סבירה לדבר החקיקה דנן הינה כי על בית המשפט לדון בפגיעת זכויות הקניין של בעל המקרקעין מושא הצו, ולא על השלכותיו של הצו על הסובבים את מגרש המקרקעין.

ג. הפסיקה

18. בבג"ץ 183/95 גלים כפר נוער חיפה נ' ראש-עיריית טירת הכרמל (פורסם 1998) פ"ד נה (1) 481 (להלן: עניין גלים) ראש-עיריית טירת הכרמל הוציא צו ע"פ החוק, "לשימוש ארעי" שלפיו יעשה שימוש לתקופה של חמש שנים במקרקעין של כפר גלים שיש בהם זכויות חכירה במקרקעין. בשל אי מסירת הודעה כדין לכפר גלים על הצו, חלפה תקופת הערר ולכן הגיע העניין לשולחן בית המשפט העליון במסגרת עתירת בג"צ, חשוב לציין שלעניין צורפו משיבים (בעלי החנויות) אשר הביעו אינטרס לקיים את הצו ולא לבטלו.

19. כב' השופט חשין העיר על נסיבות המצדיקות את קיום הדיון במסגרת העתירה הקיימת:



"עד שנבוא אל טענות המהות, נעיר הערת-אקדמה שעניינה בהליכי הדיון הראויים. בהתאם לסעיף 9 לחוק המגרשים הריקים, הרואה עצמו נפגע על-ידי צו לשימוש ארעי במגרש, רשאי תוך שלושים ימים מיום קבלתו של הצו לערור עליו לפני בית-משפט לעניינים מקומיים. לכאורה אפוא היה עלינו להפנות את העותרת אל הנתב שהחוק הורה עליו. לא עשינו כן, והחלטנו לדון בעתירה לגופה, לא אך משום שהטענה לא הועלתה לפנינו כטענה לעצמה, אלא משום שראש-העירייה כבר מעיקרה בזכותה של העותרת ועל-כן אף לא שלח אליה את הצו (כדרישת החוק). דבר הוצאת הצו נודע לעותרת אך באקראי - אחרי פניות מרובות לראש-העירייה - ולאחר מכן המשיכו העניינים להתגלגל תקופה ארוכה שלא כסדרם הרגיל, עד כי סברנו שלא יהא זה ראוי אם נפנה את העותרת להליכי הערר. במקרים אחרים ננהג, קרוב לוודאי, אחרת;

בהמשך פסק הדין דן כב' השופט חשין בטענה שהועלתה, באשר לזכות עמידה של העותרת ולפיה היא אינה בעלת זכות קניינית במגרש. טענה זו נדחתה על ידי כב' השופט חשין (פסקה 21 לפסק דינו) שהכיר אגבית בחוזה חכירה של העותרת מול המנהל ביחס למגרש-

"מוסיף וטוען ראש-העירייה שני אלה: ראשית, לעת הוצאת הצו נושא הדיון לא היה חוזה חכירה בן-תוקף בין העותרת לבין המינהל, ושנית, חוזה החכירה שהעותרת החזיקה בו לא כלל את הקרקעות נושא הדיון.

טענות אלו אין בהן כדי להעלות או להוריד באשר לסמכותו - שמא נאמר: באשר לאי-סמכותו של ראש-העירייה להוציא את הצו. אם נעדר הוא ראש-העירייה סמכות להוציא צו על קרקעות שייעודן חקלאי, מה מאתנו יהלך אם הקרקעות היו בחכירת העותרת אם לא? ואיש לא יחלוק על כך כי לעותרת זכות מעמד בעתירתה הנוכחית הואיל ויש לה אינטרס מיידי באותן קרקעות. לגופם של דברים, דעתנו נוטה לטובתה של העותרת, לאמור: כי החזיקה בקרקעות על-פי חוזה בן-תוקף בין המינהל לבניה. זו אף דעתו של המינהל, ששינה את עמדתו מקצה-אל-קצה תוך-כדי ההליכים שלפנינו. ואולם אין צורך שנכריע בטענות אלו, ואכן לא נכריע בהן";

משמע נקבעה זכות עמידה ע"פ אינטרס קנייני מיידי "באותן קרקעות". לגופו של עניין העתירה התקבלה והצו בוטל מיד. בסעיפים 23 ו-24 לפסק דינו התייחס כב' השופט חשין לטענות בעלי עסקים בסביבה, המבקשים להותיר את הצו על כנו, וזו תשובתו להם-

"נכונים אנו להניח כי משיבים אלה ייפגעו עם ביטולו של הצו, אך לא נמצא לנו כי פגיעה זו - כשהיא לעצמה - מעמידה להם זכות כלשהי. וגם אין יסוד לטענה - לו נטענה - כי העותרת מנועה מהעלות את טענותיה לפנינו. אם יש להם למשיבים אלה טענות כלשהן, יפנו אותן במטותא אל ראש-העירייה; אליו - ולא אל העותרת; (ראה פסקה 24). 20. מן האמור בעניין גלים עולה כי רק בעלים או מחזיקים בזכות קניינית כדין נכנסים להגדרת סעיף 9, והם בעלי זכות עמידה לערור לפני בית המשפט לעניינים מקומיים. הדבר אף עולה בהערת אגב בה יש התייחסות לערכאה המתאימה לפריסת טענות הצדדים, ולכאורה ניתן להעלות את הטענות במסגרת החוק בבית משפט לעניינים מקומיים, וזאת אף אם קיים ספק ביחס לזהות עותר כבעלים או משמעות זהות זכות הקניין הנפגעת (שם הייתה שאלה האם קיים הסכם חכירה במגרש מושא הצו ולא בקיום אינטרס בקרקעות). בסופו של יום, העותרת קיבלה יומה בבית המשפט נוכח טענתה לזכות קניינית במקרקעין. עוד נקבע כי בעלי החנויות, שאין ספק כי אינם בעלי המקרקעין, ייתכן ויפגעו מביטול הצו, אולם אין הפגיעה "מעמידה להם זכות כלשהי". מאז, נדרש בית המשפט העליון ובתי המשפט המחוזיים להכריע בשאלת זכות העמידה של העותרים שאינם בעלי המקרקעין.

21. בעניין עע"מ 9963/03 יצחק זוהר נ' עיריית תל אביב יפו (פורסם 2006) דנה כב' השופטת ארבל בהרחבה בפרשנות המונח "מחזיק", ובין יתר קביעותיה ציינה בפסקה 9 כי:



"הצווים שמוציאה הרשות המקומית בהתאם לחוק מופנים כלפי בעלי המגרשים";... (שם מדובר בפולשים למגרש) הפסיקה בנושא ברורה ובהירה באשר "לזכות עמידה" standing להגשת ערר (ראה גם רע"פ 4958/11 נסים סיאם נ' עיריית ירושלים (2011) וכן בע"פ 38091-02-15 כרסנטי נ' עיריית עפולה (2016)). המשמעות היא שהבעלים או מחזיקים בזכויות קניין במגרש מושא הצו הם בעלי מעמד להגיש ערר על החלטות הרשות בהתאם לחוק.

22. על זכויות בעלי המקרקעין ניתן ללמוד אף מסעיפים 5 ו-6 לחוק. סעיף 5 הגדיר את סמכות הרשות להפוך מגרש החניה לשימוש ציבורי, אולם בסעיף 6 לחוק רשאי בעל המקרקעין להודיע על הפיכת המקרקעין למגרש חניה פרטי, ובכך לשנות את השימוש במגרש חרף הצו. עולה, כי הצדדים להליך לפי החוק, ביחס לצו השימוש במגרש, הם הרשות ובעלי זכויות קניין במקרקעין בלבד. אולם כפי שמתברר, התפתחה הרחבה והגשמה ביחס לזהות "אלו שנפגעו" מהצו.

23. מעבר לשאלת "זכות העמידה" של העוררים, קיימת שאלות האם בעל המקרקעין הביע הסכמה לצו או הסכים רק לשימוש במגרש על ידי חברה מוריה. יש לבחון את מהות ההסכמה; היקף סמכות רשות מקרקעי ישראל להסכים לצו; האם מדובר בחברה ציבורית גרידא; ובאיזה אופן אם בכלל ניתן לבחון את החלטת הבעלים; בתוך כך, יש להפנות ל"מייל" אשר הוגש ביום 14.03.18 לפיו הבעלים הסכימו עקרונית להפיכת המגרש לשימוש הקבלן, כאשר תגובת העירייה מתייחסת לחניון תפעולי עבור אגד. גם בשאלות אלו יש לשקול האם ניתן לצרף גורמים אחרים להליך לפי ס' 9 לחוק.

ד. פרשנות מרחיבה למונח "כל הרואה עצמו נפגע"

24. עולה כי במהלך השנים התפתח "נוהג" לאפשר לאלו שאינם בעלי הקרקע מושא הצו להעלות טענותיהם במסגרת סעיף 9 לחוק תחילה בטרם הקמת בית המשפט לעניינים מנהליים לאחר מכן כהמשך ה"נוהג". הנוהג שהתפתח איננו תואם את נסיבות העניין דן ואת הגופים שיש לצרף להליך בכדי להכריע בערר. מטעמי נוחות מתאים יותר לקיים את הדיון כאשר כל הנוגע לעניין הצו מעלה ביחס לצו במסגרת סעיף 9 לחוק. אם תתקבל עמדת המשיבה אזי העוררים נותרים ללא פורום משפטי מתאים להעלות טענותיהם. בהיעדר כל ערוץ דיוני אחר ובטרם הקמת בית המשפט לעניינים מנהליים נותר עדיף לרכז את הדיון בבתי המשפט לעניינים מקומיים. לאחר הקמת בית המשפט לעניינים מנהליים נקבע (ללא התייחסות לשאלת "זכות העמידה") בפסקי הדין שוורצמן ואדם טבע ודין כי בהיעדר חקיקה מתאימה אין סמכות דיונית במסגרת מנהלית בכל הקשור לטענת מי שאינו בעלים כנגד הצו לפי החוק. אם זאת אין ב"נוהג" כדי להרחיב סמכות בית המשפט לעניינים מקומיים לצרף גורמים שאינם "נפגעו" הצו" כפי שעולה מפסק דינו של כב' השופט חשין.



25. אציין כי במהלך הדיון המשיבה אישרה כי במסגרת העתירה המנהלית בפני כב' השופט רובין טענה כנגד "זכות העמידה" של העוררים וסמכות בלעדית לדון בטענות העוררים במסגרת החוק בבית המשפט לעניינים מקומיים. ביום 15.3.18 לאחר קיום דיון בשאלת "זכות העמידה" של העוררים ב"כ המשיבה הסכימה כי בהעדר "זכות עמידה" בבית משפט זה, קיימת "זכות עמידה" במסגרת העתירה המנהלית, בפני בית המשפט לעניינים מנהליים. הסכמת המשיבה משקפת ותואמת את הגישה כי אין להשאיר את העורר ללא נגישות לבית המשפט ויש לקבוע את הפורום המתאים להשמיע טענות הצדדים.
26. לדידי ניתן לקבוע כי "זכות העמידה" מקבלת ביטוי משני מישורים. האחת המוקנית בחוק והשנייה במישור המנהלי. אין בהכרח חפיפה בין הזכויות. במקרה דנן, לפי החוק, ברור לכל הדעות כי החוק מקנה זכות עמידה לבעלי זכויות קניין במקרקעין בלבד ולא אלו המעוניינים בקיום הצו. כב' השופט חשין בפסק דינו ענין גלים המחיש האבחון כאמור בקביעתו כי אין לבעלי החנויות, חרף עניינם בקיום הצו, זכות עמידה להעלות טענותיהם נגד ביטול הצו.
27. יחד עם זאת, נדמה לי כי מצב דברים בו בעל המקרקעין יפנה לבית המשפט לעניינים מקומיים לפי סעיף 9 לחוק, בעוד נפגע אחר, אשר איננו בעל אינטרס לקיומו של הצו, יפנה בעתירה מנהלית לבית המשפט לעניינים מנהליים, יוביל לקושי בו שתי ערכאות דנות בעניינו של הצו, וברי כי אין הדבר יכול להתקיים בתצורה כזו, כאשר שתי ערכאות דנות במקביל בעניין צו זה.
28. אכן, על פי פרשנות מצומצמת ובדבקות לכוונת המחוקק עת נחקק החוק, הגדרת "הרואה עצמו נפגע" התייחסה לבעלי המקרקעין מושא הצו. ברם, כפי שכב' השופט רובין ציין, התפתח הליך "נהוג" במסגרתו יש לאפשר לאלו הרואים עצמם נפגעים מהליך מימוש הצו להעלות טענותיהם בבית המשפט לעניינים מקומיים, זאת במסגרת ערר לפי סעיף 9.
29. ודוק: אין בכך כדי להרחיב את הגדרת "הרואה עצמו נפגע" לכדי לכלול את אלו אשר יפגעו מביטול הצו. זאת, נוכח קביעת כב' השופט חשין בעניין ענין גלים, לפיה אלו שיהנו ממתן הצו ויפסידו בביטולו נעדרים "זכות עמידה" לפי החוק ועליהם לפנות אל הרשות המוסמכת שהוציאה הצו. אין בעמדתם או עניינם כדי להוות שיקול מבין כלל השיקולים לקבלת הערר או דחייתו, שכן לפי סעיף 9 סמכות בית המשפט מוגבלת לביטול הצו או קביעת שינויים באשר ליישומו.
30. פרשנות המרחיבה את המונח "הרואה עצמו נפגע" אל מעבר לבעלי המקרקעין בלבד מצאה מקום גם בהחלטת בית המשפט בת.ב. 01/16/0003734 דני שטג נ' עיריית תל אביב יפו (11.09.16 פורסם במאגרי מדע):



לנוכח המפורט לעיל ברי ששונה מהותית דינו של הרואה עצמו נפגע מצו הריסה מנהלי שהינו על פי תכליתו - "כלי משפטי חדש שיהיה בו כדי לתת מענה מעשי, מהיר, יעיל ומרתיע לבנייה הבלתי חוקית, וכך יוכל לסייע לרשויות - ולמערכת שלטון החוק כולה - לעמוד בפרץ הבנייה הבלתי חוקית" (רע"פ 5584/03 פינטו נ' עיריית חיפה פ"ד נט(3) (577), מדינו של הרואה עצמו נפגע מצו על פי חוק מגרשים ריקים אשר האיזונים שבבסיסו אחרים לחלוטין. אדרבא, לנוכח עוצמתו של הקלשון השלטוני הדו-שיני אשר בהינף אחד מסוגל לשנות מצב קנייני ותכנוני-סביבתי, ולו גם לשעה, אם הכינוי "שעה" יפה לחמש שנים, וזאת מבלי שעל היד השלטונית המונפת נתלו אותן משקולות המחויבות בהפקעה רגילה, לרבות החובה לפצות הנפגע באופן ראוי והוגן שאחת מתכליותיה היא מניעת החשש שידם של גורמי התכנון תהיה קלה על הדק ההפקעה [ראה ע"א 8622/07 אהוד רוטמן נ' מע"צ החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ [פורסם בנבו] (2012)], גובר הכורח בביקורת שיפוטית-מנהלית ערנית אשר תבחן את האופנים בהם הופעל שיקול הדעת המנהלי, והאם לא נפל בהם פגם מן הפגמים שמקורם במשפט המנהלי, ותפעיל במקרה הצורך בלמים ואיזונים הולמים.

31. מסקנתי, כי יש לקבוע לעוררים "זכות עמידה" במקרה דנן, מקבלת משנה תוקף נוסף נוכח החלטת כב' השופט אברבנאל בעת"מ 53689-11-17 (04.03.18). בעניין זה, נדרש כב' השופט אברבנאל לעתירה מנהלית של 31 עותרים המתגוררים סביב 4 מבנים מושא צווי הריסה מנהלי חלוטים. בית המשפט נדרש לקבוע, האם לקיים דיון בעתירה ביחס לביצוע הצווים. השאלה שעלתה בעניין זה הינה האם סעיף 238(א)(ז) לחוק התכנון והבניה (טרם תיקון 116) כולל אף את העותרים כ"רואים עצמם נפגעים" מביצוע הצו. כב' השופט אברבנאל הרחיב את הגדרת זכות העמידה נוכח הנקבע בעע"מ 3518/02 רג'בי נ' יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (27.11.02): העומד מאחורי הרחבה זו הוא הרצון לאפשר לפרט להעלות טענותיו כנגד צו ההריסה במסלול תקיפה אחד, תוך הימנעות מפיצול הדיון בעניינו בין הערכאות השונות. בכך גם נמנע העיכוב בבירור המחלוקת שבין הפרט לרשות, עיכוב שפוגע באינטרס הציבורי בבירור מהיר של הטענות כנגד צו ההריסה. בצדק ציין חברי כי חקיקתו של חוק בתי-משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 (הדן בענייני תכנון ובניה כאמור בסעיף 10 לתוספת הראשונה לחוק) לא שינה לעניין זה. גם לאחר חקיקתו עומד הצורך להימנע מפיצול מיותר של הדיון בעניינו של התוקף את צו ההריסה. כך עומד הצורך הציבורי להגיע להסדרה מהירה של הסכסוך בין הפרט לרשות סביב היכולת לעשות שימוש בצו ההריסה. על-רקע זה אנו קובעים כי בית-המשפט לעניינים מקומיים יכול לדון בכל טענה התוקפת את צו ההריסה המנהלי המצביעה על פגמים חמורים העלולים להביא את בית-המשפט בסופו של ההליך להצהרה על בטלות ההריסה.

32. כאמור, הגעתי לכלל מסקנה כי בעניין דנן יש לקבוע לעוררים "זכות עמידה" בהתנגדותם לצו. ברי כי כל מצב אחר בו בעל המקרקעין יפנה בערר לפי סעיף 9 לבית משפט לעניינים מקומיים, בעוד מתנגד אחר, נטול זכות קניינית במגרש, יפנה לבית משפט לעניינים מנהליים יוביל לפיצול דיון במספר ערכאות ואין זו התוצאה הרצויה או ההגיונית. שאלת צירוף הצדדים

33. דיון במסגרת עתירה מנהלית מאפשר צירוף כל בעלי העניין, שכן מעבר להחלטת הרשות קיימים שיקולים מעבר למתן הצו, כגון: האם קיימת התחשבות לפגיעה הסביבתית, או פגיעה בזכות הקניינית ברכוש העוררים. שיקולים אלו אינם קשורים לזכות קניינית במקרקעין מושא הצו. על פי שיטתו של כב' השופט חשין בעניין ענין גלים, אין במקרה דנן ל"אגד" זכות להשמיע עמדה במסגרת דיון על פי סעיף 9 לחוק.



34. במקרה דנן שותף אני לדעת המשיבה לפי סעיף 20(ב) לתגובתה כי יש צורך בצירוף גופים שונים בעלי אינטרסים שונים אשר השלכות הליך הערר ישליך עליהם. אולם, אין סמכות בית המשפט לעניינים מקומיים לצרפם, מאחר ואינם עונים לדרישות סעיף 9 לחוק אין הם נפגעים מהצו. הם בעלי ענין כמו בעלי החנויות בענין ענין גלים, ואין אפשרות לשמוע טענות אותם גופים במסגרת דיון לפי סעיף 9 לחוק.

35. נוכח האמור לעיל, אני קובע כי לעוררים זכות עמידה לפי סעיף 9 לחוק.
צו ביניים

36. לאחר ששקלתי את מכלול הנסיבות, נחה דעתי כי יש להורות על עיכוב יישום הצו עד מתן החלטה בבקשה. משמע, המשיבה רשאית להמשיך בהכנות ליישום הצו, כאשר אין להפעיל את החניון עד מתן החלטה בערר. אין בכך כדי להביע עמדה לגופו של עניין. אלא נוכח היקף הפרויקט, יש לאפשר קידומו עד יישום. כל החלטה אשר תהא בענין הערר, מי מהצדדים יפנה לערכאת ערעור. אם בסופו של יום דין הערר להידחות אזי נגרם נזק מצומצם ביחס לעצם ביצוע הצו. אם בסופו של יום הערר מתקבל, צומצם הנזק אשר נגרם לעוררים. בשלב זה קיימים לא מעט סימני שאלה ביחס אופן קבלת ההחלטה, זכויות העוררים מעבר לפגיעה בזכויות קניין לנכסיהם, אלה גם שאלות פגיעה בסביבה, והאם מתן הצו תואם את מכלול שיקולי התכנון בהתאם לכל החוקים ורשויות הנוגעים בעניין.
סוף דבר

37. לעת סיום אציין כי במהלך הדיון הפנה ב"כ המלומד של העוררים ובצדק כי משיבה למעשה נקטה בגישות סותרות בין בפני בית המשפט לעניינים מנהליים ובין בית בית המשפט לעניינים מקומיים. מחד נטען על ידי המשיבה כי דין טענות העוררים לדון במסגרת דיון לפי סעיף 9 לחוק בבית המשפט לעניינים מקומיים ואז כאשר הוגש ערר מתאים, נטען להעדר "זכות עמידה". לטעמי היה על המשיבה להפנות כב' השופט רובין לעמדתה כי אין לעוררים זכות עמידה לפי סעיף 9 לחוק והקושי ביחס לצירוף גורמים אחרים שאין להם "זכות עמידה" על פי החוק. אז היה ניתן לקיים דיון בפירום המנהלי בצירוף גורמים אחרים להליך.

לאור האמור, פוסק הוצאות משפט בסך של 4,000 ₪ לטובת העוררים.

התשלום יבוצע עד ליום 01.05.2018.

בהעדר תשלום במועד, הסכום יישא הפרשי הצמדה וריבית עד פרעון החוב.

קובע מועד דיון בערר ליום 22.4.18 בשעה 10:00.

על המשיבה להגיש תגובתה עד ליום 10.04.18.

ניתנה היום, י"א ניסן תשע"ח, 27 מרץ 2018, בהעדר הצדדים.