



בע"א (פתח תקווה) 1879-06-18 - מדינת ישראל נ' עזאם טהה

בע"א (פתח-תקווה) 1879-06-18 - מדינת ישראל נ' עזאם טהה ואח'שלו פתח-תקווה

בע"א (פתח-תקווה) 1879-06-18

מדינת ישראל

נגד

1. עזאם טהה

2. חברת ממדים פ.מ בע"מ

3. תמר כרמל

בית משפט השלום בפתח-תקווה

[13.09.2018]

כבוד השופט אמיר לוקשינסקי-גל

החלטה

בבקשת המשיבים 2-3

לפניי בקשה שנייה של המשיבים 2-3 להארכת מועד לכניסתו לתוקף של צו ההפסקה שיפוטי, למשך 60 ימים נוספים בשלב זה.

1. המשיבה 2, שהמשיבה 3 הינה בעלת מניות בה (להלן יחדיו: "השוכרת") הינה המחזיקה במבנה אחסנה הממוקם בכפר קאסם, על פי חוזה שכירות עם המשיב 1 (להלן: "הבעלים").

2. בהליך העיקרי נשוא בקשה זו, שנפתח ביום 3.6.18, ביקשה המדינה צו הפסקה שיפוטי אשר יורה למשיבים להפסיק את השימוש במבנה וליתן צו לסגירת המקום, בהתאם לסעיף 236 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. באותו היום ניתנה החלטה בית משפט זה (כב' השופטת נ' שטרנליכט) אשר בהתאם לה ניתן צו המורה למשיבים להפסיק את השימוש במבנה, אשר ייכנס לתוקפו בתוך 14 ימים ממועד ההחלטה.

3. הבעלים הגיש בקשת רשות ערעור נגד החלטה כב' השופט שטרנליכט, ועמה בקשה לעיכוב ביצוע (עפ"א 61967-06-18). בקשת הבעלים לעיכוב ביצוע נדחתה מן הטעם שהשימוש האסור נמשך, וכך גם נדחתה בקשה נוספת שהגיש לעיון מחדש ולהקדמת מועד הדיון בערעור. על כך הגיש הבעלים בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון רע"פ 6198/18. בשלב הזה הבקשה תלויה ועומדת, ואין עיכוב ביצוע בתוקף.

4. השוכרת לא ערערה על ההחלטה למתן צו ההפסקה השיפוטי. חלף זאת, היא הגישה ביום 19.6.18 בקשה לביטול הצו שניתן במעמד צד אחד ולחילופין בקשה לעיכוב כניסתו לתוקף, בשים לב לכך שצו הריסה מינהלי שהוצא נגד המבנה בהליך אחר (בע"א 10063-12-16, להלן: "תיק ההריסה") נקבע לביצוע עד ליום 1.9.18.



5. ביום 2.7.18 ניתנה החלטת כב' השופט שטרנליכט בבקשת השוכרת להארכת מועד הכניסה לתוקף של צו ההפסקה השיפוטי. ההחלטה נעתרה חלקי ובכפוף לתנאים לבקשה. ההחלטה הורתה כי הצו יעוכב עד ליום 24.8.18 אם המבקשים יעמדו בכל התנאים שנקבעו בהחלטת כב' השופט נוריאלי מיום 22.5.18 בתיק ההריסה, וזאת על מנת למנוע סיכול של ביצוע צו ההריסה שהיתה קבועה עד ליום 1.9.18.
- בשלב זה יצוין, כי בתיק ההריסה הוצא נגד המבנה צו הריסה מנהלי, וערעור שהגיש הבעלים נגד הצו נדחה עוד ביום 21.11.17 (בע"א 10063-12-16). ביום 22.5.18, האריך בית משפט (כב' השופט ארז נוריאלי) את מועד ביצוע צו ההריסה עד ליום 1.9.18, תוך שניתנה אפשרות לבעלים לבצע בעצמו את ההריסה עד המועד שנקבע בכפוף להפקדת סך של 350,000 ₪ בתוך 45 ימים - כלומר עד ליום 8.7.18. אלו הם התנאים לעיכוב הביצוע אשר כב' השופט שטרנליכט הפנה אליהם בהחלטתו האמורה מיום 2.7.18.
- עוד יצוין, להשלמת התמונה, כי הסכום לא הופקד, לא על ידי הבעלים בתיק הריסה ואף לא על ידי השוכרים בהליך זה. יחד עם זאת לא עלה בידי המדינה לבצע את ההריסה, וביום 9.9.18 ניתנה החלטה נוספת של כב' השופט נוריאלי אשר האריכה את המועד לביצוע צו ההריסה עד ליום 9.9.18.
6. השוכרת לא ביקשה להשיג באופן כלשהו על החלטת כב' השופט שטרנליכט מיום 2.7.18, אשר כאמור נעתרה באופן חלקי ובתנאים לבקשתה לעיכוב כניסתו לתוקף של צו ההפסקה השיפוטי. יחד עם זאת, היא או הבעלים גם לא עמדו בתנאים שנקבעו באותה החלטה כתנאי לעיכוב הביצוע - לא עד המועד האחרון שנקצב לעמידה בתנאים (8.7.18) ואף לא לאחר מכן. בהתאם לכך, הלכה למעשה, צו ההפסקה השיפוטי נכנס לתוקפו ביום 9.7.18.
7. ביום 26.8.18, הגישה השוכרת את הבקשה דנא, להארכת מועד כניסה לתוקף של צו ההפסקה השיפוטי והצו לסגירת המקום. לטענתה, היא מעוניינת לפנות את המבנה, אולם חרף מאמצים רבים לא עלה בידה עד כה למצוא מבנה חלופי בגודל המתאים שיענה על צרכיה. רוב המבנים, כך נטען, הינם קטנים משמעותית ואינם יכולים לשמש את השוכרת. לטענת השוכרת, היא נקלעה למצב שלא בטובתה וללא כל כוונה, מבלי שהיה לה מושג לבעייתיות במבנה, בשים לב בין היתר לכך שאין מדובר במבנה בודד וחרגי, אלא באזור תעשייה שלם השוקק חיים כולו. לדברי השוכרת, לא צומחת לה כל טובת הנאה מהשימוש במבנה, והשימוש היחיד המתבצע בו הינו אחסון של חומרי גלם, מבלי שמתבצעת במקום פעילות מסחרית כלשהי. לטענתה, שווי המלאי המוחזק במבנה הינו כ- 10 מיליון ₪ ואם תיאלץ לפנות את הטובין בלא מקום אחסנה חלופי הטובין ייהרס והיא לא תשרוד את המשבר. השוכרת ציינה בנוסף כי היא מעסיקה עשרות עובדים במקום, שפרנסתם תלויה בה. השוכרת ציינה עוד, כי מדובר בשימוש במבנה שאין עמו כל שינוי של המצב הקיים, ולפיכך לא ייגרם כל נזק מעיכוב הביצוע. טענה אחרת של השוכרת הינה כי ראוי לעכב את הביצוע על מנת לאפשר לבעלים למצות את זכות הערעור שלו.
8. התיק נקבע לדיון לפני כשופט תורן, ובנוסף ניתן עיכוב ביצוע של הצווים עד לקבלת החלטה בבקשה (ר' החלטות כב' השופט שטרנליכט מיום 27.8.18).



9. בדיון חזרה השוכרת על עיקר הטענות שהועלו בבקשתה, תוך שהיא מדגישה כי מדובר בציוד המאוחסן על פני 3,000 מ"ר, ואף מציינת כי מדובר בתהליך שעשוי לקחת 6 חודשים (הגם שהבקשה דגה היתה לעיכוב ביצוע למשך 60 ימים בלבד). בא כוח המדינה מצידו עמד על ההבחנה בין הליך ההריסה המינהלי, לבין ההליך דגה שעניינו הפסקת שימוש חורג, וציין כי מדובר בשני הליכים שונים ונפרדים. לדבריו, צו ההפסקה נכנס לתוקף ביום 17.6.18, ואילו ביום 2.7.18 כבר ניתנה החלטה בבקשת השוכרים לעיכוב ביצוע, אשר נעתרה לבקשה בכפוף לתנאים אשר השוכרת לא עמדה בהם. לפיכך, הצו בתוקפו ברציפות כבר מספר חודשים. לדברי בא כוח המדינה, היתה התכתבות עם בא כוחה הקודם של השוכרת כבר בחודש אפריל 2018, והוא ביקש שהות קצרה לפינוי, אשר בפועל ניתנה לו אולם הפינוי לא בוצע. בא כוח הבעלים הצטרף לבקשה והוסיף בין היתר כי מדובר באכיפה בררנית, וכי לא הוצא צו הפסקת שימוש לאף מבנה מבין עשרות המבנים שכנגדם הוצאו צווי הריסה. לטענתו החלטת כב' השופט שטרנליכט מיום 2.7.18 היא בטלה כביכול, מפני שלא ניתנה לו זכות תגובה, ולכן עד היום טענות אלה לא הועלו.

10. לאחר שבחנתי את הבקשה ואת מכלול טענות הצדדים כפי שהועלו לפניי בדיון, לא מצאתי להיעתר לבקשה הנוספת של השוכרת להארכת מועד לביצוע צו ההפסקה השיפוטי והצו לסגירת המקום. כידוע, בית משפט זה אינו יושב כערכאת ערעור על החלטותיו. בבקשה של השוכרת לעיכוב כניסתו לתוקף של צו הפסקת השימוש, כבר ניתנה החלטה, על ידי כב' השופט שטרנליכט, ביום 2.7.18. ההחלטה קיבלה את הבקשה בכפוף לתנאים מסוימים. השוכרת לא ביקשה להשיג על התנאים שנקבעו בהחלטה (אף לא בבקשה מבית משפט זה להפחתת סכום ההפקדה, ולהבהרה שהפקדה על ידה תשמש בטוחה לפינוי בלבד, ולא להריסה) אולם גם לא עמדה בתנאים שנקבעו, לא בעצמה ולא על ידי הבעלים. כעת, מבלי שהתרחש שינוי נסיבות רלבנטי כלשהו, שבה השוכרת על בקשתה לעיכוב ביצוע, כאשר הנימוק המרכזי הינו כאמור הקשיים הלוגיסטיים הכרוכים בפינוי. אילו היתה השוכרת עומדת בתנאים שקבע כב' השופט שטרנליכט, ומבקשת אורכה נוספת, תוך פירוט המאמצים שנעשו למציאת מקום חלופי, ניתן היה לדון בבקשה להארכת המועד. אולם משהשוכרת לא עמדה בתנאים, וגם לא השיגה עליהם כאמור, ובהיעדר כל שינוי נסיבות רלבנטי, אין מקום שבית משפט זה ישוב וידון באותה בקשה ממש אשר כבר ניתנה בה החלטה.

למעלה מן הנדרש יצוין, כי השוכרת אף לא צירפה ראיה כלשהי ביחס למאמצים שטענה שעשתה כדי למצוא מקום חלופי. יש לזכור כי ערעור הבעלים נגד צו ההריסה נדחה עוד בחודש נובמבר 2017, כך שהיה בידי השוכרת פרק זמן ממושך עד היום למציאת מקום חלופי, ובשלב זה אמורות להימצא בידה ראיות של ממש ביחס למאמציה הנטענים. אי הבאת הראיות, נזקפת לחובת השוכרת, ומכרסמת עד מאוד במשקל טענותיה שלפיהן לא ניתן היה כביכול למצוא מקום חלופי להעברת הטובין המאוחסנים במבנה, וזאת חרף ההיקף הגדול של הטובין כפי שנטען.

גם הנימוק הנוסף של השוכרת, שעניינו מתן אפשרות לבעלים למצות את זכות הערעור שלו, אינו יכול לעמוד. זאת, מפני שלעניין זה עומדת לבעלים הזכות להגיש בעצמו בקשה לעיכוב ביצוע, כפי שעשה, ואין מקום שבית משפט זה יעניק עיכוב ביצוע בשל ערעור שהגיש צד אחד להליך.

הטענות שהעלה הבעלים בדבר אכיפה בררנית, הועלו לראשונה בדיון והן לא נתמכו בראיות כלשהן, ומשום כך לא ניתן לקבלן במסגרת בקשה זו. למען הסר ספק, אין בכך כדי לחסום את הבעלים מלהעלות את הטענה ולהוכיחה במסגרת ההליכים שהוא עצמו מנהל נגד המדינה, או בכל הליך אחר שהוא צד לו.

מכל הטעמים המפורטים לעיל, לא ראיתי עילה כלשהי לשנות מהתנאים שנקבעו בהחלטת כב' השופט שטרנליכט מיום 2.7.18. כתנאי לעיכוב הביצוע, ומשהשוכרת לא עמדה בתנאים ואף אין לפניי בקשה להארכת מועד לעמידה בהם, ממילא אין מקום לקבל בקשה נוספת לעיכוב ביצוע.

בשולי הדברים יצוין כי המדינה לא טענה להשלכה מסירוב בקשות עיכוב הביצוע של הבעלים - סוגיה שאינה בסמכותי ושלא נדונה לפניי - לבין בקשה זו. משום כך, ולנוכח התוצאה שאליה הגעתי אשר דוחה את בקשת השוכרת לעיכוב ביצוע, איני נדרש לסוגיית היחס בין עיכובי הביצוע של הגורמים השונים אשר עושים שימוש (שאינו זהה) במקרקעין.

11. סוף דבר: הבקשה נדחת. יחד עם זאת, לפני משורת הדין ולנוכח תקופת החגים, ומכיוון שממילא גם המדינה הבהירה בדיון שבכוונתה בשלב זה לבצע תחילה פינוי מסודר של הטובין (פינוי שלא עתיד להתבצע באופן מיידי, לנוכח מורכבותו) ורק לאחר מכן להרוס את המבנה - אני מורה כי צו ההפסקה השיפוטי שחוזר לתוקפו עם מתן החלטה זו, לא יימנע מהשוכרת, לתקופה מוגבלת של 30 ימים מהיום, מלהיכנס למקרקעין לצורך העברת הטובין המאוחסנים שם למקום אחסון חלופי, וזאת בתיאום מראש מול בא כוח המדינה.

השוכרת תישא בהוצאות המדינה, בסך של 5,000 ₪.

ניתנה היום, ד' תשרי תשע"ט, 13 ספטמבר 2018, בהעדר הצדדים.