



## רע"פ 4518/21 - משה סעיר, איריס סעיר נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה

### בית המשפט העליון

רע"פ 4518/21

לפני: כבוד השופט י' אלרון

המבקשים: 1. משה סעיר  
2. איריס סעיר

נגד

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה

בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי מרכז-לוד ב-עתפ"ב 46511-03-21 מיום 01.06.2021 שניתן על ידי השופט מ' קרשן; בקשה לעיכוב ביצוע

בשם המבקשים: עו"ד שי פרטוש

בשם המשיבה: עו"ד מוריה ביינה

### החלטה

1. לפניי בקשה למתן רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי מרכז-לוד (השופט מ'קרשן) בעתפ"ב 46511-03-21, מיום 1.6.2021, בגדרו התקבל ערעור המשיבה על החלטת בית משפט לעניינים מקומיים בפתח תקווה (השופט ע' מורנו) בתו"ב 56974-12-15, מיום 2.2.2021.

2. נגד המבקשים הוגש כתב אישום לפיו עשו שימוש במקרקעין הידועים כגוש 6360 חלקה 45 שבפתח תקווה (להלן: הנכס) למטרת גן ילדים, וזאת בניגוד לתכנית המתאר המקומית וללא היתר כדין.



בהתאם לכך, יוחסה למבקשים עבירה של שימוש הטעון היתר, לפי סעיף 145(א)(3) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: חוק התכנון והבניה) ותקנה 1(1) לחוק התכנון והבניה (עבודות ושימוש הטעונים היתר), התשכ"ז - 1967, ללא היתר כזה, לפי סעיפים 204(א), 204(ב), 208(א)(2), 208(א)(3) ו-208(א)(7) לחוק.

3. בית משפט לעניינים מקומיים הרשיע את המבקשים על פי הודאתם במסגרת הסדר טיעון בעבירה שיוחסה להם בכתב האישום, והטיל על כל אחד מהם קנס בסך של 7,500 ש"ח, חתימה על התחייבות כספית להימנע מביצוע עבירה לפי חוק התכנון והבניה, וכן הצו הפסקת שימוש לשימושים המתוארים בכתב האישום (להלן: הצו).

4. מועד כניסתו לתוקף של הצו נדחה מפעם לפעם בהחלטת בית משפט לעניינים מקומיים, ונכנס לבסוף לתוקף ביום 15.8.2019.

5. ביום 18.1.2021 הגישו המבקשים בקשה לביטול הצו ומחיקת ההערה שנרשמה בלשכת רישום המקרקעין (להלן: ההערה), מהטעם כי החליטו על סגירת גן הילדים בעקבות מגפת הקורונה עד לתאריך 31.8.2021.

6. בית משפט לעניינים מקומיים דחה את הבקשה וזאת בנימוק כי בפועל, במועד מתן ההחלטה, גן הילדים עודנו פועל, בניגוד לצו הפסקת השימוש.

7. בהמשך להחלטה זו, הגישו המבקשים בקשה נוספת, ובה טענו כי הרוכשים הפוטנציאליים מודעים להערת האזהרה וכי בנסיבות העניין מתייתרת תכלית ההערה. עוד הוסיפו כי יפקידו סך של 50,000 ש"ח בקופת בית המשפט, על מנת להבטיח את הפסקת השימוש האסור עד ליום 31.8.2021.

8. בית משפט לעניינים מקומיים קיבל את הבקשה, בניגוד לעמדת המשיבה, הורה על מחיקת ההערה בלשכת המקרקעין, על מנת לאפשר למבקשים למכור את הנכס, ולאור נכונותם להפקיד ערבות כספית כמתואר לעיל.

9. המשיבה לא השלימה עם החלטה זו, והגישה בקשה לעיון חוזר, אשר נדחתה בנימוק כי בית משפט לעניינים מקומיים אינו יושב כערכאת ערעור על החלטותיו שלו.

10. בהמשך לכך, הגישה המשיבה בקשת רשות ערעור לבית המשפט המחוזי. לאחר שהצדדים טענו בעניין סמכות בית המשפט המחוזי לשבת כערכאת ערעור על החלטה זו, קבע זה האחרון כי הערעור על החלטת בית משפט לעניינים מקומיים יאהבזכותו לא ברשות, לאור סעיף 254א(ב) לחוק התכנון והבניה ובשים לב לעובדה שאחרת לא יהיו החלטות מכוח סעיף זה נתונות לביקורת שיפוטית.

11. בהמשך, קיבל בית המשפט המחוזי את ערעור המשיבה.

בהחלטתו הפנה בית המשפט המחוזי לחובה לרשום צו הפסקת שימוש בפנקסי המקרקעין, על פי סעיף 254א לחוק התכנון והבניה; וכן ציין כי הוראה חוקית זו נועדה בין היתר להגן על צדדים שלישיים - רוכשים פוטנציאליים או גורמים מממנים כגון בנקים - מפני קניית הנכס או שעבודו.

בהתאם לכך, ובהינתן התקופה הארוכה במהלכה המבקשים הפרו את הוראות הצו, הורה בית המשפט המחוזי על רישומו מחדש בפנקסי המקרקעין באופן מיידי.

12. מכאן הבקשה שלפניי, אשר יחד עמה הוגשה בקשה לעיכוב ביצוע פסק דינו של בית המשפט המחוזי, לרישום הצו.



נטען כי הבקשה מגלה סוגיה עקרונית המצדיקה מתן רשות ערעור, זאת לנוכח קביעותיהן הסותרות של שתי הערכאות הקודמות. בפרט, נטען כי תחולתו של צו הפסקת השימוש היא "מעין-פרסונלית", הואיל והוא חל על מבצע השימוש בלבד וההערה נשוא הצו תמחק עם מסירת החזקה. על כן, נטען כי אין בצו כדי להשפיע על ערך הנכס וממילא אין מטרתו להגן על רוכשים פוטנציאליים. בנסיבות העניין, המבקשים אף הסכימו להמציא את התחייבות הרוכשים כי ימנעו מהעברת הבעלות בנכס בטרם מסירת החזקה וכן התחייבו הרוכשים כי לא יעשו בנכס שימוש חורג.

עוד נטען כי למשיבה לא היה זכות ערעור על החלטת בית משפט לעניינים מקומיים, ומקל וחומר אף לא רשות ערעור. זאת מאחר שעסקין בהחלטה שולית להליך העיקרי, שהיא בגדר "החלטה אחרת", אשר לא ניתנת לערעור.

13. המשיבה טוענת בתגובתה כי דין הבקשה להידחות.

נטען כי למשיבה עמדה זכות ערעור על החלטת בית המשפט לעניינים מקומיים, כפי שקבע בית המשפט המחוזי; וכי, בהתאם להוראת סעיף 254א(א) לחוק התכנון והבניה בית המשפט יורה על מחיקת ההערה רק אם חלפה העילה לרישומה. בהקשר אחרון זה, הוסיפה המשיבה וטענה כי היות שהמבקשים לא חדלו מהשימוש החורג בנכס, לא חלפה העילה לרישום הצו ומשכך אין להורות על מחיקתו.

עוד טענה המשיבה כי צו הפסקת שימוש מופנה אמנם כלפי אדם מסוים, אך אין בכך כדי לאיין את תחולתו כלפי כולי עלמא, המחייבת בין היתר את רישום הצו בפנקסי המקרקעין, וזאת על מנת להביא לידיעת כל קונה אפשרי כי מדובר בנכס שבוצעו לגביו הליכי אכיפה – דבר שעלול להשפיע בין היתר על ערך הנכס; וכי אין לתת יד לניסיון המבקשים להסתיר את הצו מפני צדדים שלישיים.

14. למען שלמות התמונה יצוין כי ביום 9.7.2021 הוריתי על דחיית הבקשה למתן צו ארעי בבקשה לעיכוב ביצוע רישום הצו; וזה האחרון נרשם ביום 11.7.2021.

15. דין הבקשה לרשות ערעור להידחות.

הלכה היא כי רשות ערעור "בגלגול שלישי" תינתן במקרים חריגים בלבד, בהם עולה שאלה עקרונית רוחבית בעלת חשיבות ציבורית, או כאשר מתעורר חשש כי נגרם למבקש עיוות דין מהותי או אי צדק קיצוני (רע"פ 5305/20 נחום נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו (11.8.2020)).

עיון בבקשה שלפניי מגלה כי היא נטועה היטב ביישום הוראות הדין הרלוונטיות על עניינם הפרטני של המבקשים, ואינה נכנסת לגדרי המקרים החריגים המקנים רשות ערעור. יוער, כי לא מצאתי ממש בטענות המבקשים כי צו הפסקת שימוש לא נועד להגנת צדדים שלישיים, מפני רכישת או מימון נכס אשר לגביו החלו הליכי אכיפה.

זאת ועוד, המבקשים ממשיכים להפר את תוכן הצו ולעשות שימוש חורג בנכס, ועל כן לא מצאתי כי נתקיימו העילות למחיקתו, הקבועות בסעיף 254א(א) לחוק התכנון והבניה.

לבסוף, לא מצאתי ממש בטענות המבקשים כי למשיבה לא עמדה זכות ערעור על החלטת בית המשפט לעניינים מקומיים.



16. דין הבקשה להידחות אפוא.

ניתנה היום, ל' באב התשפ"א (8.8.2021).

ש ו פ ט

---