



בע"א (פתח תקווה) 6662-08-16 - קופת חולים מאוחדת נ' עיריית יהוד - מונוסון

בית משפט השלום בפתח תקווה

בע"א 6662-08-16 אג' עותומאנית נ' עיריית יהוד-מונוסון
תיק חיצוני: תיק עזר

מספר בקשה: 8

בפני כבוד השופט נחום שטרנליכט
בעניין: קופת חולים מאוחדת

ע"י ב"כ עוה"ד עדי גרינברג פרץ ומומי דהן
נגד העוררת

עיריית יהוד - מונוסון

ע"י ב"כ עו"ד שרית קפלן
המשיבה

פסק דין

פתח דבר וטענות הצדדים

מונח בפני ערר בהתאם לסעיף 9 לחוק הרשויות המקומיות (שימוש ארעי במגרשים ריקים), התשמ"ז-1987 (להלן - **החוק**). מושא הערר הוא צו חניה שהוציאה המשיבה (להלן - **העירייה**) ביום 21.6.16 (להלן - **הצו**) בעניין המקרקעין הידועים כחלקה 89 בגוש 6693 המצויים ברחוב ויצמן 57 ביהוד (להלן - **המגרש**).

העוררת (להלן - **קופ"ח מאוחדת**) עותרת להורות על ביטולו של הצו, שלטענתה הוצא שלא כדין.

קופ"ח מאוחדת טוענת, כי המגרש איננו "מגרש ריק" כהגדרתו ב**חוק**. על המגרש ניצבים שני מבנים, כאשר אחד מאותם המבנים משמש את קופ"ח מאוחדת כמחסן פעיל. עוד נטען, כי קופ"ח מאוחדת מתעתדת להקים במגרש מרפאה חדשה לשירות הציבור, והעירייה היא זו שמונעת את הקמתה.

עוד נטען, כי הצו הוצא מבלי לתת לקופ"ח מאוחדת זכות שימוע ותוך פגיעה בזכות הקניין החוקתית שלה. אין צורך בהפקעת המגרש לטובת חניה, שעה שאין כלל מצוקת חניה באזור.

העירייה טוענת, כי המגרש ממוקם ברחוב ראשי ומרכזי בעיר, בו קיימת מצוקת חניה ניכרת. קופ"ח



מאוחדת לא עושה שימוש במגרש ואיננה מתחזקת אותו: המגרש מוזנח, צומחים בו עשבים שוטים, ומונחת בו פסולת המושלכת ע"י העוברים והשבים וכן גרוטאות רכב. בפועל, גם בטרם ניתן הצו תושבי האזור עשו שימוש במגרש כמתחם חנייה, ללא הכשרתו ככזה. שימוש כאמור מהווה מפגע בטיחותי, המסכן הן את הרכבים החונים שם והן את יתר המשתמשים בדרך. קיים היתר בנייה לבניית בניין בן קומה אחת וקומת מרתף, שישמש כתחנה לבריאות המשפחה. בניגוד לטענותיה, קופ"ח מאוחדת לא עשתה שימוש בהיתר ולא בנתה את המבנה.

עוד טוענת העירייה, כי הצו חל רק על חלק מהמגרש. המבנים הקיימים, לרבות המבנה המשמש כמחסן, מצויים מחוץ לשטח המסומן בצו. הכשרת המגרש לשימוש כחניה לא תפגע בשימוש הנעשה ע"י קופ"ח מאוחדת במבנה הקיים, אלא תשפר את הגישה אליו. בכל מקרה, בהתאם להוראות סעיף 10 לחוק, אין במתן הצו כדי למנוע מקופ"ח מאוחדת להשתמש במגרש בשימוש המותר על פי חוק התכנון והבניה.

בעניין עריכת השימוע טוענת העירייה, כי היו חילופי דברים בין הצדדים בטרם הוצא הצו. הפגם של אי עריכת השימוע נרפא בעצם קיומו של הליך זה.

דין והכרעה

אלה הוראות סעיף 5 לחוק, מכוחן הוצא הצו:

"הרשות רשאית במקום לתת צו לפי סעיף 2, לצוות על השימוש הזמני במגרש ריק כמגרש חניה ציבורי; ציוותה הרשות כך, ירשה בעל המגרש לציבור להחנות כלי רכב במגרש ללא תשלום, אולם הוצאות הכשרת המגרש לצרכי חניה והחזקתו התקינה יחולו על הרשות".

"מגרש ריק" מוגדר בחוק כך (סעיף 1 לחוק):

" 'מגרש ריק' - מגרש שאין עליו בניה למעט גדר, ושאינו משמש בפועל למטרה שלמענה מותר להשתמש במגרש על פי תכנית בת תוקף או על פי היתר".

החוק איננו מגדיר מהו "מגרש". הצדדים חלוקים בשאלה, האם ניתן להוציא צו ביחס לחלק מחלקה, דהיינו, האם יכול להיות "מגרש", שאינו יחידת רישום עצמאית. נראה כי יש לענות על שאלה זו בחיוב.

אכן נפסק, כי צו חניה מכח הוראות החוק כמוהו כהפקעה, וכך נאמר בעניין זה בבג"צ 183/95, **גלים**



כפר נוער חיפה נ' ראש עיריית טירת הכרמל, פד"י נה(1), 481, 484:

"צווי גינן וצווי מגרש חניה הינם, להלכה ולמעשה, הפקעת השימוש במגרשים ריקים; הפקעה-לשעה היא, אמנם - אם הכינוי 'שעה' יפה לחמש שנים - ובכל-זאת הפקעה היא.

...

זאת, וגם אם הכול נעשה לטובה, שומה עלינו לפרש את החוק - ואת סמכויותיהן של הרשויות בנות-הסמך על-פיו - כראוי לו: החוק ייעד עצמו לפגוע בקניינו של הפרט, ועל דרך זו יפורש: בצמצום, בקפידה ועל דרך שמירת קניינו של הפרט".

יחד עם זאת יש לקחת בחשבון שיקולים נוספים בבואנו לפרש את הוראות החוק. בפסק הדין בעמ"א (קרית ביאליק) 10125-06-08, פסטנברג נ' עיריית קרית אתא, ניתן ביום 19.4.09, מצא כב' השופט דאוד מאזן, כי בהתאם לתכלית החוק, ניתן להוציא צו גם ביחס לחלק מחלקת רישום, והכל בהתאם לנסיבות העניין, וכך נקבע שם:

"לכן, אני סבור כי כל קרקע שבבעלות אחת המהווה יחידה לפי התוכנית מאושרת, יכולה להיות הגדרה, שתוכל לתת מענה, אך ההגדרה אם שטח מסוים מהווה מגרש לצורך החוק יש לקבוע לפי הנסיבות, לפעמים מגרש מהווה את כל החלקה ולפעמים המגרש הינו חלק מחלקה".

ערכאת הערעור שם בבע"פ (מחוזי-חיפה) 3786-06-09, עיריית קרית אתא נ' פסטנברג, ניתן ביום 11.09.2009, דחתה ערעור על אותה החלטה, וכך נכתב שם:

"סבור אני כי צדק בית משפט קמא משקבע שאת המונח 'מגרש' יש לפרש מכוח העיקרון הפרשני, בהרמוניה עם חקיקה הסובבת את החוק, מחד עם חוק התכנון והבניה ומאידך עם פקודת הקרקעות".

יוער, כי אכן באותו מקרה ספציפי בוטל הצו שניתן מכח החוק לנוכח הנסיבות המיוחדות של המקרה, אך זאת משנמצא שהמגרש היה קטן יחסית, 642 מ"ר, וחלוקתו היתה מלאכותית. במקרה דנן המדובר במגרש בשטח של 1,728 מ"ר, כאשר הצו מתייחס לשטח של 1,100 מ"ר מתוך שטחו הכולל של המגרש.

זאת ועוד, ניתן ללמוד על האפשרות למתן הצו רק על חלק מיחידת רישום גם מלשון החוק עצמו. בעניין זה ראה סעיף 10(ב) לחוק, שם מדובר על מצב שבו ניתן היתר לעבודה מותרת במגרש, אזי יתבטל הצו "בשטח שלגביו ניתן ההיתר" ולא לגבי כל המגרש. דהיינו, צו שניתן יוותר בתוקפו גם על



חלק ממגרש. אינני רואה שום מקום להבחנה בין מצב שכזה בו בדיעבד נותר הצו בתוקף רק על חלק ממגרש ובין מצב בו מלכתחילה ניתן הצו רק ביחס לחלק ממגרש.

בנסיבות עניינינו, נראה, כי גם אם הצו ניתן רק ביחס לחלק מהמגרש, אותו חלק שפנוי, ניתן הצו כדין.

כאמור לעיל, המדובר במגרש בשטח כולל של 1,728 מ"ר. הצו ניתן ביחס לחלק מהמגרש, בשטח של 1,100 מ"ר. עיינתי בתמונות של המגרש שצורפו כנספח 6 ל"תשובת העוררת לתגובת המשיבה". מצאתי, כי מדובר במגרש, שאכן נראה ריק, פרט למבנה המחסן, המצוי בו. המחסן ממוקם בפאה המרוחקת של המגרש ביחס לכביש ולכניסה למגרש. פרט לאותו מבנה של מחסן אין במגרש דבר פרט למכונית ישנה וגדר. הצו אינו מתייחס לחלק המגרש בו עומד המחסן.

מצאתי, כי בנסיבות עניינינו, מתן הצו עונה על תכליות החוק: שמירה על איכות הסביבה, פתרון מצוקת חניה ומניעת מפגעים. בעניין זה ראה האמור ברע"א 2896/06, **רוזנצויג נ' עיריית טבריה**, ניתן ביום 18.9.06:

"שהחוק אמנם מתייחס לשתי תכליות מפורשות - שיפור פני העיר ושמירת איכות הסביבה (צו גינון) ופתרון מצוקת החניה (צו חניה) - אך ביסודו תכלית נוספת 'פתרון לבעיות שונות העולות מקיומם של מגרשים ריקים, ובהן הצטברות אשפה במגרשים מסוג זה, פלישות ובניה בלתי חוקית'".

ומה באשר לשאלת מצוקת החניה, בה חלוקים הצדדים, כאשר לטענת קופ"ח מאוחדת לא הוכח קיומה של מצוקת חניה באזור? בעניין זה נקבעה חזקה בפסיקה, ולפיה מצוקת חניה היא נקודת המוצא, והיא איננה צריכה להיות מוכחת על ידי הרשות המקומית. בעניין זה ראה האמור ברע"פ 4958/11, **סיאם נ' עיריית ירושלים**, ניתן ביום 13.12.11:

"מצוקת החניה מן המפורסמות היא, שאין צריכות ראייה".

קופ"ח מאוחדת טוענת, כי אין מצוקת חניה באזור. לתמיכה בטענותיה הציגה קופ"ח מאוחדת צילומים מ"רחובות צמודים" למגרש (נספח 5 לתשובת העוררת לתגובת המשיבה). קופ"ח מאוחדת לא הציגה ראיות ביחס לאפשרויות החניה ברחוב עצמו בו מצוי המגרש וכן לא התייחסה לטענות העירייה ולפיה מצוקת החניה באזור היא בשעות הערב (ראה עמ' 6 לפרוטוקול, שורות 19-20). בנסיבות העניין, קופ"ח מאוחדת לא הביאה ראיות שיש בהן כדי לסתור את החזקה בעניין עומס החניה באזור המגרש ודין טענות קופ"ח מאוחדת בעניין זה להידחות.



אי קיום שימוע מוקדם

קופ"ח מאוחדת טוענת עוד, כי יש להורות על ביטול הצו מחמת שלא ניתן לה זכות השימוע לפני הוצאת הצו. יש לדחות טענה זו.

אמנם, חובת השימוע הוכרה כאחת מעקרונות הצדק הטבעי, ויש להחילה גם ללא דרישה מפורשת בחוק. בעניין זה ראה האמור ברע"א 2896/06, **רוזנצויג נ' עירית טבריה**, ניתן ביום 18.9.06:

"אכן, חוק השימוש במגרשים אינו מחייב עריכת שימוע עובר להוצאת הצו, אך בלי ספק מן הראוי לערוך שימוע כאמור, וכשלעצמי סבורני כי הדבר הוא בגדר חובה. חובת השימוע הוכרה כאחד מעקרונות הצדק הטבעי ולפיכך ככלל יש להחילה גם ללא דרישה מפורשת בחוק".

אולם, בעניינינו, כאשר עיקר המחלוקת בין הצדדים היא בשאלה משפטית, האם ניתן להוציא צו ביחס לחלק מיחידת רישום בלבד, כמפורט לעיל, ניתן לרפא את העדר זכות השימוע בטענות קופ"ח מאוחדת בהליכים דנן. ראה רע"פ 4958/11, **סיאם נ' עיריית ירושלים**, ניתן ביום 13.12.2011:

"ואולם, בעניינינו ניתנה למבקשים הזדמנות להעלות טענותיהם במעמד ההליך המשפטי, ועסקינן בשאלה משפטית בראש וראשונה, ועל כן אין בנושא השימוע לכשעצמו, כפי שציין בית המשפט לעניינים מקומיים, סיבה מספקת לביטול הצוים".

בהתאם לדברים אלו, ומשניתנה לקופ"ח מאוחדת הזדמנות להעלות כל טענותיה במסגרת הליך זה, דין טענות קופ"ח מאוחדת, ולפיהן הצו בטל מחמת העדר שימוע מוקדם, להידחות.

סיכום

הערר נדחה.

בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

ניתן היום, ט' שבט תשע"ז, 05 פברואר 2017, בהעדר הצדדים.