

**רע"פ 610/18 - נילי שמאן, פרידה שמאן נגד עיריית תל אביב - השירות המשפטי**

**בבית המשפט העליון**

**רע"פ 610/18**

לפני:

כבוד השופט א' שהם  
1. נילי שמאן  
2. פרידה שמאן

נ ג ד

המשיבה:

עיריית תל אביב - השירות המשפטי

בקשת רשות ערעור על פסק דיןו של בית המשפט  
המחוזי בתל אביב-יפו, מיום 20.12.2017, בעפ"א  
17-11-35515, שנינתן על ידי כב' השופט העמיתה מ'  
סוקולוב

בשם המבוקשות:

עו"ד נועה צ'צ'יק

בשם המשיבה:

עו"ד אתי לוי

**החלטה**

1. לפניו בבקשת רשות ערעור על פסק דיןו של בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו (כב' השופט העמיתה מ' סוקולוב), בעפ"א 17-11-35515, מיום 20.12.2017. בגדירו של פסק הדין נדחה ערעורן של המבוקשות על החלטתו של בית משפט לעניינים מקומיים בתל אביב - יפו (להלן: בית המשפט לעניינים מקומיים) (כב' השופט ר' אופיר), בתיק מס' 01/15/0004717, מיום 07.11.2017, אשר במסגרתה נדחתה בקשהן של המבוקשות למתן ארוכה בת 12 עמוד 1

חודשים, טרם כניסה לתוקף של צו הפסקת השימוש החורג שהוצאה נגדן.

## רקע והליכים קודמים

2. נגד המבוקשות הוגש כתוב אישום מתוקן לבית המשפט לעניינים מקומיים בתל אביב – יפו (כב' השופט ע' מסארכו), אשר "יחס להן עבירה של שימוש חורג ללא היתר, לפי סעיפים 145 ו-204(ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: חוק התכנון והבנייה).

3. מכתב האישום המתוקן עולה, כי "בדרכו בגין מנעם מס' 7 (54-007) גוש חלקה 5/7443, באזרע עירית תל אביב – יפו ובمرחוב התכנון המקומי שלו קיימים בניין בן 3 קומות וקומת ביניים" (להלן: הבניין). בקומת ג' בבניין, קיימת יחידה בשטח של כ-165 מ"ר, אשר לפי הitory הבניה הותר לשימושה בה "לצרכי משרדים" בלבד (להלן: היחידה). ביום 22.01.2015, ביצעו המבוקשות ביחידה שימוש "לצרכי מגורים", שהיו שימוש שלא ניתן עבورو היתר, המהווה שימוש חורג. יצוין, כי במקרים הרלוונטיים היו המבוקשות בעלייה של היחידה, והאחריות לשימוש החורג שנעשה בה.

4. במסגרת הליך גישור שנערך בפני בית המשפט לעניינים מקומיים, הודיעו הצדדים כי הגיעו להסכם, לפיו המבוקשות ידו וירושעו במינויו להן. כמו כן, הוסכם על גובה הקנסות שיישוטו על המבוקשות. ביום 07.12.2016 הורשעו המבוקשות, על פי הودאותן, בעבירה שויוסה להן בכתב האישום המתוקן. בו ביום, נוצר דין של המבוקשות בבית המשפט לעניינים מקומיים. בפתח הדיון שהתקיים בפני בית המשפט לעניינים מקומיים, ביקשו בעלי הדיון כי בשל "הנסיבות המיעילות של המקורה", יכבד בית המשפט את הסדר עליו הוסכם במסגרת הליך הגישור. לאור האמור, קיבל בית המשפט לעניינים מקומיים את בקשה בעלי הדיון, בקבועו כי הסדר שאליו הגיעו הצדדים "ראוי, מואزن וסביר". בית המשפט לעניינים מקומיים הורה למבוקשות, בין היתר, "להפסיק השימוש החורג בנכס"; וכן, "להחזיר את המצב לקדמותו על פי ההיסטוריה" (להלן: צו הפסקת השימוש החורג). בית המשפט לעניינים מקומיים הבahir, כי "אשר לעתיד לבוא, הרי שכפי שנאמר להגנה במהלך הליך הגישור, תינתן ארכה במהלך[Y] הנאשנות [המבקשות] להסדיר ולהசיר את השימוש בנכס כאשר אם תוגש בקשה במהלך התקופה ועליה ביד הנאשנות [המבקשות] להציבע על מאਮצים משמעותיים שנעשו ועל עיקוב שלא באשמתן, ככל שהוא בכר צורך, בית המשפט יטה לקבל בקשה לארכות נספנות". לאחר זאת, קבע בית המשפט לעניינים מקומיים, כי הצו להפסקת השימוש החורג יכנס לתוקפו ביום 07.09.2017.

5. ביום 05.09.2017, הגיעו המבוקשות לבית המשפט לעניינים מקומיים בקשה להארכת המועד לביצוע צו הפסקת השימוש החורג, ב-12 חודשים. ביום 02.10.2017, דחה בית המשפט לעניינים מקומיים (כב' השופט ר' אופיר) את הבקשת בקבועו, כי "גור הדין ניתן לאחר שהצדדים הגיעו להסדר טיעון בהסקמתן של המבוקשות. חרף הארכה המשמעותית שניתנה למבוקשות במסגרת גור הדין, לא חלה התקדמות משמעותית במהלך הסדרת והכשרת השימוש בנכס, וגם כתה ההיסטוריה לשימוש חורג בנכס אינו בהישג יד". בית המשפט לעניינים מקומיים הבahir, כי "הנסיבות המיעילות" אותן ציינו המבוקשות בבקשתן, נלקחו בחשבון על ידי בית המשפט עת כיבד את הסדר הטיעון; וכי גור הדין שניתן בעניין שיקלל בחובו את מכלול הנסיבות. בהמשך, הטעים בית המשפט לעניינים מקומיים, כי "משלא פירטו המבוקשות מהן המאמצים המשמעותיים שננקטו על ידן החל ממועד גור הדין, מילא גם לא עלה בידן להציבע על

'עיכובים' שללו 'שלא באשמתן'. משהתהו המבוקשות לפעול להסדרת והכשרת השימוש בנכס במהלך הארכה שכבר ניתנה להן במסגרת גזר הדין, אין הן יכולות להלין אלא על עצמן". בית המשפט לעניינים מקומיים הוסיף עוד, כי "פסקין דין של בית משפט יש לקיים במועד, ואין לדחות את ביצועם לאון סוף". לאחר זאת, קבע בית המשפט לעניינים מקומיים כי "לפניהם מסורת הדין, ובשל תקופת החגים, ניתנת לմבוקשות ארכה קצרה לשם התארגנות, כך שהצוו יכנס לתוקף ביום 01.11.2017".

6. ביום 29.10.2017, הגיעו המבוקשות בקשה לעיון חוזר בהחלטה זו, ולחילופין בקשה להארכת מועד ביצוע הצו. ביום 07.11.2017, קבע בית המשפט לעניינים מקומיים, כי אין מקום לסתות מההחלטה שניתנה ביום 02.10.2017, שכן הבקשת לא מעלה "עובדות חדשות או שינוי נסיבות" מאז מתן ההחלטה. בית המשפט לעניינים מקומיים חזר והבהיר, כי "גזר הדין ניתן במסגרת הסדר טיעון, בהסכמה של המבוקשות, אשר שיקלל בחובו את מכלול הנסיבות". לאחר זאת, קבע בית המשפט לעניינים מקומיים, כי גם לגופו של עניין דין הבקשת להידוחות, שכן לא עולה בידי המבוקשות להוכיח כי הן "עשויים ממשמעותיים" או הצביעו על 'עיכוב שלא באשמתן'. בית המשפט לעניינים מקומיים הטיעם, כי "המבקשות משיקוליהן הן, בחרו שלא לפניות ולהסדר את השימוש בנכס מיד עם מתן גזר הדין, אלא המתינו וננו לאדריכל רק בחודש מאאי, ורק ביום 16.08.2017 אושרה פתיחת תיק המידע. משכך, לא התקיימו התנאים שנקבעו בגזר הדין דין הבקשת להידוחות". לצורך התארגנות, קבע בית המשפט לעניינים מקומיים, כי צו הפסקת השימוש החורג יכנס לתוקפו ביום 21.11.2017.

7. שישה ימים לפני כניסה של צו הפסקת השימוש החורג לתוקף, הגיעו המבוקשות ערעור ובקשה להארכת מועד ביצוע הצו לבית המשפט המחויזי בתל אביב – יפו. ביום 20.12.2017, דחה בית המשפט המחויזי את הערעור בקובעו, כי בדיון דחה בית המשפט לעניינים מקומיים את בקשה המבוקשות. בית המשפט המחויזי הביר, כי "אנחנו נמצאים עתה לאחר מתן צו הפסקת השימוש החורג וההיתר לשימוש חורג איננו נמצא כלל בהישג יד. האמור בגזר הדין של בית משפט קמא, עליו مستתרם ב"כ המערערות [המבקשות], איננו משתמש היתר למתן דוחות וארכות ללא סוף בכניסת צו הפסקת השימוש לתוקפו. אף יש במתן דוחות ממושכות לאין את צו בית משפט קמא מתוכנו". בית המשפט המחויזי הוסיף עוד, כי בהתאם לתקoon 116 לחוק התכנון והבנייה, גם זאת רק מטעמים מיוחדים שירשםו". על יסוד ארוכה של יותר משנה בכניסת צווי הריסה ואייסור שימוש חורג לתוקף, וגם זאת רק מטעמים מיוחדים שירשםו". על האמור, דחה בית המשפט המחויזי את ערעורן של המבוקשות, וקבע כי לפניהם מסורת הדין, ועל מנת לאפשר למבוקשות להתארגן, צו הפסקת השימוש החורג יכנס לתוקפו ביום 15.02.2018.

#### הבקשה לרשות ערעור

8. בבקשת רשות הערעור שלפני, מישגות המבוקשות על פסק דיןו של בית המשפט המחויזי. במסגרת הבקשה, חוזירות המבוקשות על מרבית טענותיהן, כפי שנטענו בפני הערכאות הקודמות. בין היתר, טענות המבוקשות לקיומה של שאלת משפטית, שהיא לשיטתן בעלת חשיבות ציבורית החורגת מעניין הפרט. שאלת זו נוגעת לפרשנות הראיה למונחים "היתר בהישג יד"- "אופק תכנוני". המבוקשות טוענות, בהקשר זה, כי מונחים אלה "הוטבעו בהלכות בית משפט נכבד זה באופןים שונים ובצורה לא אחידה, כך שהיום נראה שקיימת אונומליה וחוסר אחידות פסיקתית ממשמעותית ביותר". המבוקשות טוענות עוד, בהקשר זה, כי בהגדרת המושג "היתר בהישג יד", על בית המשפט להתחשב

בשני מעתנים חשובים, והם: הזמן שהוא בידי המבקש לקדם את עניינו בטרם נאלץ לפנות בבקשת הארצת מועד; וזאת הרשות המקומית האמונה על מנת ההיתר. בהמשך, טוענות המבקשות כי שגה בית המשפט המחויז עת קבע, כי "תיקון 116 [חוק התכנון והבנייה] מגין את רצון החוקה שלא ליתן ארוכות למועדים לביצוע צוים – וכי יש להשליך רצונו זה של החוקה על מקרים רטראקטיביים", שכן פרשנות זו של המונחים מאינת את הסדר הטיעון עליו חתמו הצדדים. המבקשות מוסיפות וטווענות, כי נוכח העובדה שמדובר בבקשת להארצת מועד ראשונה, "ושמה על בית המשפט לבצע עבודה יסודית בדבר שאלת האיזון המתבקשת... בין נזק המבקשות לבין האינטרס הציבורי במרקחה דין". על יסוד האמור, גורסות המבקשות כי יש ליתן להן רשות ערעור, לקבל את ערעורם לגופו, ולהורות על דחית מועד כניסה של צו הפסקת השימוש החורג לתוקף ב-12 חודשים נוספים, לצורך השלמת ההליך שענינו קבלת היתר לשימוש חורג בנכס.

#### תגובהה של המשיבה לבקשת רשות הערעור

9. בתגובה לבקשת רשות הערעור, טוענת המשיבה כי בבקשתן של המבקשות אינה מעלה כל שאלה בעלת חשיבות משפטית או ציבורית כלילית, אלא שמדובר בעניין הפרטי של המבקשות בלבד. זאת ועוד, נטען על ידי המשיבה, כי בבקשתן של המבקשות אינה מעלה כל טענה חדשה אשר לא נבחנה על ידי הערכאות הקודמות, והוכרעה על ידן באופן מנומך ומפורט. לשיטת המשיבה, הערכאות הקודמות קבעו באופן חד משמעי, כי על "אף שגור הדין ניתן בהסכם, לא עשו המבקשות דבר לצורך קבלת ההיתר ורק בחודש Mai 2017 פנו לאדריכל על מנת שיתחיל לטפל בהליך של קבלת ההיתר". לפיכך, טוענת המשיבה כי מתן ארוכה בנסיבות אלה הופכת את גזר דיןו של בית המשפט לעניינים מקומיים ל"המליצה – ירצו יעמדו בה, לא ירצו ולא יעמדו יקבלו ארוכה". בהמשך, מפנה המשיבה לתיקון 116 לחוק התכנון והבנייה וטווענת, כי "בماzon האינטרסים גובר האינטרס הציבורי שלא לתת ארוכה במצב דברים כזה המוצע בבקשת ובהתנהלות המבקשות כאשר על הציבור לדעת שצויו בית משפט יש לכבד ואין מקום לאפשר פעילות החותרת תחת החוק ותחת צווי בית המשפט במילויו כשה המבקש עצמו לא עשה דבר לצורך הכשרת המצב או לא עשה די". לאחר זאת, טוענת המשיבה כי ההלכות שנקבעו בעניין הגדרתו של המונח "היתר בהישג-ID" הן ברורות, ואין מותירות כל ספק בעניין. כמו כן, טוענת המשיבה כי "בקשתן של המבקשות להיתר בחיתוליה, שכן היא בשל הפרסומים אשר תלויים בוורוך הבקשה או במבקשות שאמורים לשלם בעבורו. עד שלא יסתהים שלב הפרסומים לא תועבר הבקשה לבדיקת בוחן רישיון ולכן לא ניתן גם להעיר מתי היא תיבדק. מעבר לכך כבר תלואה ועומדת התנגדות לבקשת שגם בה תצטרכו הוועדה לדון". לאור האמור, גורסת המשיבה כי יש לדוחות את הבקשה לרשות הערעור על הסף ולגופו של עניין.

#### דין והכרעה

כידוע, רשות ערעור "בגלגול שלישי" תינתן במסורת והיא שמורה למקרים חריגים, בהם מתעוררת שאלה משפטית כבדת משקל או סוגה ציבורית רחבה היקף, החורגת מעניינים הפרטי של הצדדים להליך; או למקרים בהם מתעורר חשש מפני עיוות דין מהותי או אי-צדק שנגרם לבקשת (רע"פ 226 מסיקה נ' מדינת ישראל (6.3.2016); רע"פ 9171/16 כלבונה נ' מדינת ישראל (5.1.2017); רע"פ 10059/16 בד"ר נ' מדינת ישראל (14.3.2017); רע"פ 5995/17 כהן נ' מדינת ישראל (5.9.2017)). לאחר שעינתי בבקשת רשות הערעור ובנספחה, נחה דעתן כי הבקשה אינה עומדת באמונות המדינה האמורויות, שכן מדובר בעניין הפרטי של המבקשות, ואין מתעורר חשש לעיוות דין או לחסוך צדק שנגרם להן. עוד יצוין, כי חרף ניסיונותיהן של המבקשות לעתות על בבקשתן כסות של שאלה משפטית עקרונית, הרי שהבקשה נסובה על עניין הפרטי של המבקשות, וזאת בלבד. בנוסף, חלקן הנכבד של טענות

המבקשות, כבר הועלו בפני בית המשפט המחוזי, אשר התייחס אליהן בפסק דין המנוחק, ומשכך, נראה כי הבקשה מהוות ניסיון לעורך מעין "מקצת שיפורים" לתוכצתה הערעור, ניסיון שאין להיעתר לו (רע"פ 460/17 אבו הדואן נ' מדינת ישראל (20.03.2017); רע"פ 7665/16 א. סביח למסחר כללי בע"מ נ' מדינת ישראל - משרד התקמ"ת (14.11.2016)). די בטעמים אלו, על מנת לדחות את הבקשה.

למעלה מן הצורך, אצין כי גם לגופו של עניין דין הבקשה להידוחות. טענותיהן של המבקשות בדבר היתר לשימוש חורג המצוין ב"הישג יד", מופנות, הלכה למעשה, כלפי ממצאים שבעובדה, אשר נקבעו על ידי בית המשפט לעניינים מקומיים, וכיודע הוא כי **ערכתה הערעור איננה נוטה להתערב במקומות מעין אלה (רע"פ 15/1571 נ' כל בו חזץ חנים בע"מ נ' מדינת ישראל (27.01.2016); רע"פ 13/08.12.2017 אלמליח נ' מדינת ישראל (20.03.2017), וביתר שtat אמרים הדברים, שעja שמדובר בערכאת ערעור "בגלגול שלישי" (רע"פ 157/16 פלוני נ' מדינת ישראל (14.1.2016) ; רע"פ 16/117 מעוז נ' מדינת ישראל (11.1.2016))**.

לשיטת המבקשות, קיימת לאקונה פרשנית ביחס למקומות בהם ראוי להאריך את תוקפו של צו בית משפט, המייצרת אי אחידות ועיוות בפסיקות הערכאות הדיניות. אין בדי לקבל טענה זו. סעיף 207 לחוק התכנון והבנייה מסביר את בית המשפט להאריך את המועד לביצוע צו הפסקת שימוש חורג "אם ראה טעם לעשות כן". בפסקתו של בית משפט זה הבהיר, כי יש חשיבות מרובה לביצוע צו הריסה, כמו גם צו להפסקת שימוש חורג במועדו, ולפיכך היעתרות לבקשת ארוכה תעשה רק ב"מקומות חריגים ווציאי דופן", כאשר הדגש המרכזី ינתן לשאלת האם נמצא "בהישג יד ורוק עיקוב פורמלי מעכב את קבלתו" (רע"פ 8220/15 כפניה נ' מדינת ישראל (27.12.2015)). במקרה דנן, הצו ניתן במסגרת גזר דין, שבו אישר בית המשפט לעניינים מקומיים הסדר טיעון. הצו הוצא בהסכמה של המבקשות, ובמסגרת גזר הדין ניתנה ארוכה של 10 חודשים תמיימים, עד אשר יכנס הצו לתוקפו. למרות זאת, עם חלוף הזמן, פנו המבקשות לבית המשפט לעניינים מקומיים בבקשתה להארכת מועד. בית המשפט לעניינים מקומיים ישם את המבחן שנקבעו בדיון ובהלכה הפסקה, כאמור, ודחה את הבקשה, ובהמשך נדחה גם הערעור שהוגש על החלטה זו. בנסיבות העניין, לא מצאתי בהחלטותיהם של הערכאות הקודמות כל פגם אשר מצדיק התערבותה בהן. שלא עליה בידי המבקשות להסביר את השימוש החורג, ומשהיתר השימוש החורג בענייננו אינם מצוי, לטעמי, בהישג יד, שכן הבקשה להיאיר עודנה מצויה בשלב הפרטומים, לא מצאתי להורות על עיקוב ביצוע נוסף של צו הפסקת השימוש החורג.

.10. לאור האמור, בקשה רשות הערעור נדחתה בזאת.

ניתנה היום, ל"י בשבט התשע"ח (15.2.2018).

ש | פ | ט