



ת"פ 46511/03/21 - הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה נגד משה סעיר, איריס סעיר

בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עתפ"ב 46511-03-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה נ' סעיר ואח'
תיק חיצוני: 201500429

לפני כבוד השופט מיכאל קרשן
המערערת
נגד
המשיבים
1. משה סעיר
2. איריס סעיר

פסק דין

לפני ערעור^[1] על החלטת בית משפט השלום בפתח תקווה (כב' השופט ע' מורנו) בעמ"ק 56794-12-15 מיום 2.2.2021, במסגרתה הורה על מחיקת רישומו של צו הפסקה ושימוש מפנקסי המקרקעין, כפוף להפקדת סך של 50,000 ₪ בקופת בית המשפט.

העובדות הצריכות לעניין

1. המשיבים עמדו לדין בבית המשפט קמא בגין כתב אישום אשר ייחס להם עבירה של שימוש במקרקעין ללא היתר.

לפי עובדות כתב האישום, במקרקעין הידועים כגוש 6360 חלקה 45, קומת קרקע ברחוב האחים ישראלית 9 בפתח תקווה (להלן: **המקרקעין**), עליהם חלה תכנית מתאר לפיה השימוש המותר בהם הוא מגורים א', מתבצע מאז שנת 2012 שימוש למטרת גן ילדים, ללא היתר. המשיב 1 הוא בעל המקרקעין ושני המשיבים בצעו את השימוש האמור במקרקעין ללא היתר.

2. בית המשפט קמא (כב' השופטת, כתוארה אז, ש' קמיר-וייס) הרשיע ביום 17.4.2016 את המשיבים, בהתאם להודאתם, בעובדות כתב האישום.

3. ביום 3.7.2016 נשמעו טיעונים לעונש ובית המשפט (כב' השופטת ש' קמיר-וייס) גזר את דינם במסגרת הסדר טיעון "סגור" שהוצג לפניו.

על המשיבים נגזרו העונשים הבאים:



· קנס בסך 7,500 ₪ או 40 ימי מאסר תמורתם;

· התחייבות בסך 15,000 ₪ להימנע מעבירה לפי חוק התכנון והבנייה לתקופה בת שנתיים;

· צו הפסקת שימוש לשימושים המתוארים בכתב האישום (להלן: **הצו** או **צו הפסקת השימוש**) שיבוצע עד ליום 4.12.2016, אלא אם כן יהיה בידי הנאשמים אישור כבאות - שאז יידחה הצו עד ליום 4.7.2017, אלא אם כן יהיה עד אז בידי הנאשמים היתר כדין.

בית המשפט הורה למאשימה לדאוג לרישום צו הפסקת השימוש בפנקסי המקרקעין.

4. המשיבים בקשו להאריך את המועד בו עתיד הצו להיכנס לתוקף. בית המשפט קמא נעתר מעת לעת לבקשותיהם. בסופו של דבר נכנס הצו לתוקפו ביום 15.8.2019.

5. ביום 14.1.2021 בקשו המשיבים מבית המשפט קמא למחוק את הצו.

הטעם שהוצג לכך הוא החלטתם של המשיבים, בעקבות המגבלות שהוטלו עקב התפשטות נגיף הקורונה, לסגור את גן הילדים שהפעילו במקרקעין ולפנותו עד ליום 31.8.2021. המשיבים טענו בבקשתם כי החליטו לעשות כן על אף העובדה שביום 20.8.2020 קיבל היתר לשימוש חורג במקרקעין למשך שנתיים.

המערערת התנגדה לבקשה. בתגובה נטען, בין היתר, כי רישום הצו בפנקסי המקרקעין הוא בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: **החוק**); כי תכליתו היא יצירת מנגנון שבאמצעותו ייזהרו צדדים שלישיים, לרבות קונים פוטנציאליים, מפני קניית נכס שעומד לגביו צו שיפוטי; וכן העובדה כי טרם הוצא היתר כדין לשימוש האמור במקרקעין. חשוב לציין כי במסגרת התגובה צוין במפורש כי אין בכוונת המערערת למעול בתפקידה ביחס לצד ג' פוטנציאלי "וכן ביחס לבנק".

6. בהסתמך על העובדה כי במקרקעין נעשה עדיין שימוש בפועל להפעלת גן הילדים, דחה בית המשפט קמא (כב' השופט ע' מורנו) ביום 26.1.2021 את בקשת המשיבים.

7. ביום 27.1.2021 הגישו המשיבים לבית המשפט קמא "בקשה דחופה לקביעת מועד דיון ותשובה לתגובה לבקשה לביטול ומחיקת צו הפסקת שימוש". בבקשה זו נטען, בין היתר, כי רוכשי המקרקעין (להלן: **הרוכשים**) מודעים לקיומו של צו הפסקת השימוש (לכך צורפה אסמכתא), ועל כן התכלית לשמה נועד הרישום אינה מתקיימת. עוד נטען על ידם כי על מנת להבטיח את הפסקת השימוש בסוף חודש אוגוסט 2021 מוכנים המבקשים להפקיד ערובה בסך 50,000 ₪.

8. בתגובתה לבקשתם השנייה של המשיבים עמדה המערערת על כך שאין היא צד למערכת היחסים



החוזית בין המשיבים לרוכשים ואין זה מתפקידה לערוב להשלמת העסקה ביניהם. הסכמת הרוכשים למחיקת הרישום אינה רלבנטית באשר מהלך זה נעשה לטובתו, וככל שתוסר ההערה - יוכלו הקונים להעביר את הנכס כשהוא נקי מרישום נוגד לכל צד שיחפוץ.

9. ביום 2.2.2021 החליט בית המשפט קמא (כב' השופט ע' מורנו) לשנות מהחלטתו הראשונה והורה כאמור לעיל, "על מנת לאפשר למבקשים - המשיבים כאן, מ' ק' - למכור את הנכס ולאור התחייבותם כי השימוש האסור במקרקעין (הפעלת גן ילדים) יופסק עד ליום 31.8.21 ונכונותם להפקדת פקדון לצורך התחייבות זו".

10. ביום 4.2.2021 בקשה המערערת את בית המשפט לעיין מחדש בהחלטתו. ביום 17.2.2021 דחה בית המשפט קמא בקשה זו בקובעו כי אינו מהווה ערכאת ערעור על החלטתו.

תמצית טענות הצדדים

11. המערערת סבורה כי יש להתערב בהחלטת בית המשפט קמא.

לטעמה, לא היה מקום לתת "פרס" למשיבים אשר המשיכו להפעיל את גן הילדים בניגוד לצו הפסקת שימוש שהוצא נגדם; בית המשפט קמא שגה כאשר קבע חלופה כספית, שאינה מוכרת בדין, לשם ביצוע עסקת המכר של המשיבים; שגה בית המשפט קמא בסוברו כי אינו יכול לשנות מהחלטתו וכי הדבר מסור רק לערכאת הערעור; החלטתו של בית המשפט קמא חותרת תחת המנגנון החוקי שנועד להעמיד צדדים שלישיים ביחס למגבלות הרובצות על נכס מקרקעין שתלוי ועומד ביחס אליו צו שיפוטי.

12. המשיבים בקשו לקיים את החלטת בית המשפט קמא. לעמדתם יש לתת משקל לכך שהמערערת נתנה למשיבים היתר לשימוש חורג לשנתיים ועד לחודש ספטמבר 2021; תכלית ההגנה על צדדים שלישיים אינה מתקיימת במקרה הנדון; לבית המשפט יש סמכות להורות על מחיקת הערה; למחרת החלטת בית המשפט קמא, ובהסתמך עליה, חתמו המשיבים על הסכם המכר, העסקה דווחה לרשויות המס ונרשמה הערת אזהרה לטובת הרוכשים בלשכת רישום המקרקעין. ביום 24.2.2021 נמחק הצו בהתאם להוראת בית המשפט. רישום הצו מחדש יגרום נזק רב לרוכשים.

13. במסגרת הדיון שהתקיים לפני ביום 5.5.2021 התברר כי רוכשי המקרקעין נדרשו לביטול רישום הצו לצורך נטילת משכנתא מהבנק. המשכנתא, כך טענו המשיבים, טרם נתקבלה וצפוי כי הבנק עמו התקשרו הרוכשים יערים עליהם קשיים בעניין זה לו יירשם הצו מחדש.

14. בתום הדיון בערעור הסכימו הצדדים להידבר ביניהם ולנסות להציע הצעה פרקטית שתתן מענה מלא בתקופת הביניים עד אשר תושב הערת האזהרה על כנה, וזאת בידעתו ובאישורו של הבנק.

15. הצדדים לא הצליחו לגבש ביניהם הסכמה כאמור. הגיעה עת הכרעה.



דין

16. סעיף 254א לחוק קובע כדלקמן:

254א. (א) הוגש לבית המשפט כתב אישום בעבירה לפי סימן ו', שההרשעה בה עלולה לגרור אחריה מתן צו כאמור בסעיף 254ב, ירשום רשם המקרקעין, בפנקסי המקרקעין, הערה בדבר הגשת כתב האישום, אם ביקשה זאת הרשות האוכפת; חלפה העילה לרישום הערה כאמור, בין בשל כך שהנאשם זוכה, שכתב האישום בוטל או מסיבה אחרת, ימחק רשם המקרקעין את ההערה לפי בקשה שתגיש לו הרשות האוכפת מטעמה הוגש כתב האישום.

(ב) נתן בית המשפט צו לפי סעיף 239 או 254ב, יורה על רישום הערה בדבר מתן הצו האמור בפנקסי המקרקעין; הערה שנרשמה כאמור, תימחק על פי צו של בית משפט.

(ג) ניתן צו הריסה מינהלי לפי סעיף 221, ירשום רשם המקרקעין, בפנקסי המקרקעין, הערה בדבר מתן הצו, אם ביקשה זאת הרשות האוכפת; חלפה העילה לרישום הערה כאמור, בין בשל כך שהצו בוטל, שהצו בוצע או מסיבה אחרת, ימחק רשם המקרקעין את ההערה לפי בקשה שתגיש לו הרשות האוכפת שמטעמה ניתן הצו.

(ד) נרשמה הערה לפי סעיף זה, תצרך הרשות האוכפת את העתק ההערה וכן את כתב האישום או את הצו שבשלו נרשמה, לתיק הבניין המתנהל בוועדה המקומית לגבי המקרקעין שעליהם נרשמה ההערה.

(ה) בקשה לרישום או למחיקה של הערות לפי סימן זה, למעט לפי סעיף קטן (ב), תוגש לפי טופס שיקבע שר המשפטים.

17. סעיף 254א הנזכר למעלה החליף, במסגרת תיקון 116 לחוק, את סעיף 221. ההוראה החדשה הרחיבה את הנוסח הקודם במספר היבטים, שהחשוב בהם לענייננו הוא שעם מתן צו הפסקה שיפוטי על ידי בית המשפט הדין באישום על פי החוק - ירשום בדבר מתן הצו האמור בפנקסי המקרקעין אינו נתון עוד לשיקול דעתו של בית המשפט, אלא מדובר ברישום חובה.

18. בית המשפט העליון קבע בע"א 7210/01 עיריית נתניה נ' עיזבון המנוחה רחל גלמבוצקי, פ"ד נח(5) 34 (5.5.2004), בעמ' 45, הלכה לפיה תכלית הרישום בפנקסי המקרקעין היא יצירת מנגנון שיזהיר צדדים שלישיים, כגון קונים פוטנציאליים, מפני קניית הנכס:

"כוונת המחוקק על-ידי הוספת ההוראה שנכללה בסעיף 221(ה) לחוק, שצוטט לעיל, הייתה ליצור מנגנון שבאמצעותו יזהרו קונים פוטנציאליים מפני קניית נכס שעליו תלוי צו הפסקה או צו לביצוע עבודות שלא בוצעו בדרך של רישום הערה על הנכס בלשכת רישום המקרקעין."

וכן:

"ההגנה על צדדים שלישיים, כגון קונים פוטנציאליים, היא בעיניי תכליתו העיקרית של סעיף



221(ה) לחוק."

קביעה זו אמנם נסבה על פרשנות הנוסח הקודם של הסעיף, אך כוחה עמה, וזו, ללא ספק, התכלית המרכזית של רישום צווים שיפוטיים בפנקסי המקרקעין.

19. כפי שקבע בית המשפט העליון, תכלית הרישום רחבה יותר מהגנה על קונים בלבד.

מעבר לעובדה כי עסקאות בנוגע לנכס מקרקעין אינן חייבות לכלול העברת בעלות, והאינטרס להגן על קונים בוודאי משתרע גם על שכירות ארוכת-טווח, חכירה לדורות וכיו"ב, ישנם גורמים נוספים שראוי שיוזהרו מפני קיומם של צווים שיפוטיים הרובצים על מקרקעין. כך, למשל, ראוי בעיני לאפשר לגורם מממן לשקול בין יתר שיקוליו קיומו של צו שיפוטי בנוגע לנכס אשר ישועבד בהתאם לעסקת המימון. הדעת נותנת שמידע כאמור ישמש בידי הגורם המממן על מנת לבחור האם להתקשר בעסקת מימון בנוגע לנכס, ולכל הפחות נראה שקיומו של צו כאמור עשוי להשפיע על שווי עסקה מסוג זה.

חיזוק לעמדה זו ניתן למצוא בדברי ההסבר להצעת החוק הממשלתית שהביאה בסופו של יום לתיקון 116 לחוק [הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 109), התשע"ו-2016, ה"ח הממשלה - 1074, 1.8.2016] שם נאמרו הדברים הבאים:

"חשיבותו של רישום זה הוא ביידוע ואזהרת הציבור על אודות העבירה שנעברה במקרקעין אלה, ועל אודות חובת הריסת הבניין, מגבלות על שימוש במקרקעין וכיוצא באלה, וכן יש לו היבט מרתיע באשר יש בו להשפיע על הערך הכלכלי של הנכס" (ההדגשה שלי - מ' ק').

עינינו הרואות, תכלית הרישום אינה מתמצה בצורך להגן על קוני הנכס דווקא. קיומו של צו שיפוטי ביחס לנכס מקטין את שווי הכלכלי והוא נועד להגן על צדדים שלישיים.

20. בהינתן העקרונות שפורטו מעלה סבורני כי, בהחליטו למחוק את רישום הצו בפנקסי המקרקעין, נפלה שגגה מלפני בית המשפט קמא.

21. מחיקת רישום הצו בפנקסי המקרקעין נועדה, במקרה זה, לשרת אינטרס של המשיבים בקיום עסקת מכר של המקרקעין. בית המשפט קמא סבר כי, בהינתן הצהרת הרוכשים כי הם מודעים לקיום הצו והתחייבותם לא להפעיל במקרקעין גן ילדים אפשר, בכפוף למתן ערבות, למחוק את הרישום בפנקסי המקרקעין. דא עקא, שבכך שלל בית המשפט קמא את ההגנה המתבקשת על צדדים שלישיים רבים נוספים, לרבות קונים פוטנציאליים שירכשו את הנכס מהרוכשים לאחר העברת הבעלות.



יתרה מכך, במקרה דנן קיים צד שלישי ספציפי, הבנק של הרוכשים, שמחיקת ההערה נועדה במפגיע להסתיר ממנו קיומו של צו הפסקת השימוש. כך נעשה על מנת שיסכים לשעבד את המקרקעין כערוכה לתשלום ההלוואה שהעמיד לרוכשים. מידע זה נחשף במלואו רק בדיון שהתקיים בערעור, אך כאמור לעיל קיומו של בנק מממן הובא לידיעת בית המשפט קמא עוד בתגובה הראשונה שהוגשה לו על ידי המערער.

בנסיבות אלה אינני סבור שהיה זה נכון להורות על מחיקת רישום הצו מפנקסי המקרקעין.

22. זאת ועוד. דומה כי בית המשפט קמא, בהחליטו את שהחליט, לא נתן משקל מספק לכך שהמשיבים נמצאו מפרים, ולאורך זמן, את הוראת צו הפסקת השימוש שניתן בעניינם. גם אם בחודש אוגוסט 2020 זכו המשיבים להיתר זמני לשימוש חורג במקרקעין שאפשר להם להפעיל במקום גן ילדים (בכפוף לתנאים שלא ראיתי כי התקיימו), הרי שלכל הפחות במשך תקופה בת שנה, מיום 15.8.2019, הפרו את הוראות הצו שניתן בגזר הדין.

דעתי היא כי משיבים שכאלה, שלא באו לבית המשפט נקיי כפיים, לא זכאים היו לסעד חריג בדמות מחיקת רישום הצו.

23. במכלול נתונים זה לא היה מקום לעשות שימוש בסמכות המוקנית לבית המשפט בכל הקשור למחיקת הרישום (סמכות שהדעת נותנת כי יש לשמור למקרים בהם לצו המקורי אין עוד תוקף) ואין מנוס אלא להתערב בהחלטת בית המשפט קמא.

24. ער אני לכך שפסק דיני עלול להוביל לסיכול עסקת המכירה ולפגיעה במשיבים וברוכשים. חוששני כי במידה רבה ניתן לומר כי התנהלותם היא שהביאה לכך ואין להם להלין אלא על עצמם. כאשר שני צדדים מתקשרים בהסכמה שכל תכליתה להביא לפגיעה בזכויותיו של צד ג' (הבנק המממן), בל יתפלאו אם לאחר שהתגלה הדבר, התוצאה תביא לפגיעה דווקא בהם.

סוף דבר

25. מבוטלת החלטת בית המשפט קמא מיום 2.2.2021.

26. המערער תדאג לרישום מידי של צו הפסקת השימוש בפנקסי המקרקעין.

27. בנסיבות העניין על שני הצדדים להביא החלטה זו ללא דיחוי לידיעת הבנק הממן את עסקת הרכישה.



ניתן היום, כ"א סיוון תשפ"א, 01 יוני 2021, בהעדר הצדדים.

[1] המערערת הגישה תחילה "בקשת רשות ערעור", אך בהחלטתי מיום 27.4.2021 הובהר כי החלטת בית המשפט קמא ניתנת לערעור בזכות.