



בבית המשפט העליון

רע"א 9265/20

לפני: כבוד השופט מ' מזוז

המבקשת: עיריית תל אביב-יפו

נגד

המשיבים:

1. דוד תג'ר
2. אריה תג'ר
3. יוסף תג'ר
4. משה תג'ר

בקשה לרשות ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (השופט י' אטדגי) בע"א 28678-12-20 מיום 24.12.2020

בשם המבקשת: עו"ד יניב אזולאי; עו"ד אלון גרויסבוים

בשם המשיבים: עו"ד משה מרדלר; עו"ד אופיר לוי

החלטה

1. בקשה לרשות ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (השופט י' אטדגי) בע"א 28678-12-20 מיום 24.12.2020, בגדרה התקבלה בקשת המשיבים 1-4 (להלן: המשיבים) לעיכוב ביצוע פסק דינו של בית המשפט השלום בתל אביב-יפו (השופט ע' יריב) בתא"ק 36154-04-20 מיום 23.11.2020 (להלן: פסק הדין) עד להכרעה בערעור שהגישו עליו.

2. מוקד הסכסוך בין הצדדים הוא מקרקעין ב"מתחם סומייל" בתל אביב, המצוי בין הרחובות אבן גבירול, ארלוזורוב, בן סרוק, וז'בוטינסקי (להלן: המתחם). בשנת 2016 נקטה הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב בהליכי הפקעה של מקרקעין במתחם, מכוח סמכויותיה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, המיועדים לשמש כ"דרך" בהתאם לתכנית החלה (2988ב').

3. משהסתבר לעיריית תל אביב כי המשיבים מחזיקים בשטחים שונים במתחם - לטענתה כפולשים שלא כדין - הגישה העירייה בחודש אפריל 2020 לבית משפט השלום בתל אביב תביעה בסדר דין מקוצר לפינוי המשיבים מהמקרקעין. המשיבים הגישו בקשת

רשות להתגונן, אך בפסק דינו מיום 23.11.2020 דחה בית משפט את בקשת המשיבים לרשות להתגונן, קיבל את תביעת הפינוי והורה למשיבים לפנות את המקרקעין עד ליום 14.12.2020. בית המשפט קבע כי "עיון בבקשת הרשות להתגונן מלמד כי אין בפי המבקשים [המשיבים דנן] כל טענת הגנה של ממש", ודחה את הטענות השונות שהעלו בבקשתם. נקבע כי טענתם בדבר זכויות הנובעות מחזקה בקרקע אינה רלבנטית שעה שמדובר במקרקעין מוסדרים; כי זכות העירייה להגיש את התביעה מעוגנת בסעיף 16 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969; וכי מעמד המשיבים הוא לכל היותר מעמד של בני רשות, רשות שלא התגבשה כדי רשות בלתי-הדירה. בנוסף נקבע, וזה עיקר, כי טענות המשיבים נוגעות בעיקרן לזכותם הנטענת לקבלת פיצוי בגין פינויים, ואולם אין לכרוך את הזכות לפיצוי, ככל שזו קיימת, בדרישה לפינוי, ולפיכך תרופתם של המשיבים היא בהגשת תביעה כספית מתאימה. צוין כי לנוכח טענות העירייה לדחיפות יתרה בהעמדת השטח לרשותה, הצורך הציבורי גובר ואין מקום לעיכוב הפינוי עד להכרעה בתביעה הכספית שטרם הוגשה.

4. ביום 14.12.2020 הגישו המשיבים ערעור על פסק הדין, ולצדו בקשה לעיכוב ביצועו עד להכרעה בערעור (להלן: הבקשה). בהחלטתו מיום 14.12.2020 נעתר בית המשפט המחוזי (השופט ח' כבוב) באופן חלקי לבקשה והורה על עיכוב ארעי של הפינוי לתקופה קצרה של 14 יום בכפוף להפקדת עירבון והתחייבות עצמית. בית המשפט קבע כי לא שוכנע שסיכויי הערעור גבוהים, כי הסעד העיקרי לו עותרים המשיבים בערעורם הוא סעד כספי מובהק, וכי יש בהתנהלות המשיבים, עת הגישו הערעור והבקשה במועד האחרון לפינוי, משום טעם לפגם. חרף קביעות אלו, ועל מנת שלא לחסום את דרכם של המשיבים לבירור טענותיהם, קיבל בית המשפט את הבקשה באופן חלקי, בציינו כי אין ב"תקופה קצרה של 14 ימים בלבד" כדי להסב לעירייה נזק חמור מדי בהתייחס לנזק הלכאורי לו טוענים המשיבים בבקשתם.

בהמשך, בהחלטה מיום 24.12.2020 הורה בית המשפט (השופט י' אטדגי) על עיכוב ביצוע פסק הדין בכפוף להפקדת עירבון נוסף. בית המשפט זקף לחובת המשיבים את השיהוי הרב בהגשת הערעור והבקשה ואת העמימות שנקטו ביחס לשימושם של המקרקעין, ואף נכון היה להניח כי שימושם הוא מסחרי. ואולם, חרף קביעות אלו נקבע כי "לא ניתן להתעלם" מכך שלמרות הדחיפות הנטענת על ידי העירייה, היא המתינה כארבע שנים מיום פרסום הודעות ההפקעה ועד ליום הגשת תביעת הפינוי, ומכך שתביעתה הוגשה בהליך של סדר דין מקוצר חלף שימוש בסעיף 8 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 (להלן: פקודת הקרקעות). עוד נקבע כי ספק אם במקרה דנן,

בו מחזיקים המשיבים במקרקעין שנים רבות, נכון היה שלא ליתן להם רשות להתגונן ואף לקבוע מועד פינוי קצר.

5. על החלטה זו הוגשה ביום 31.12.2020 הבקשה לרשות לערער שלפניי, בה נטען כי היא אינה מתיישבת עם המבחנים שלאורם אמורה בקשה לעיכוב ביצוע להיבחן. לטענת העירייה, החלטת בית משפט קמא נעדרת כל התייחסות לצורך החיוני העומד בלב תביעת הפינוי שהגישה, הוא ביצוע מידי של עבודות פיתוח ותשתיות במקרקעין עובר לכניסת קבלני עבודות הרכבת הקלה לשטח, אשר עיכובן ימנע את ביצוע העבודות לתקופה המוערכת בכ-5-7 שנים. מנגד, לא קיימת כל אינדיקציה לפעילות עסקית במקרקעין ואף לא נטען כך על ידי המשיבים, וממילא כל פגיעה בעסק ניתנת לריפוי באמצעות פיצוי כספי. עוד נטען כי אין בפי המשיבים כל טענת הגנה כנגד תביעת הפינוי, וכי הם אף לא טוענים שאין לפנותם, אלא מתנים את פינויים בקבלת פיצוי. לטענת העירייה, יתכבדו המשיבים ויגישו תביעה נפרדת לפיצוי, במסגרתה יטענו מה הן זכויותיהם במקרקעין, מדוע הם זכאים לפיצוי ומה גובהו. כמו כן נטען כי טענות המשיבים לענין זכאותם לפיצוי בשווי זכויות הבניה נדחו בפסקי דין חלוטים שהקימו מעשי בית דין והשתק פלוגתא בין הצדדים, וכי שלל הליכים מתנהלים בערכאות השונות בשל פעילות המשיבים להרחבת השטחים בהם הם מחזיקים שלא כדין תוך עיכוב פיתוח המתחם, במטרה לקבל סכומי עתק תמורת פינויים.

6. המשיבים בתשובתם מבקשים לדחות את הבקשה לרשות ערעור, וסומכים ידיהם על החלטת בית משפט קמא, המבוססת על השיהוי הניכר בהתנהלות העירייה, על אי סבירותו של מועד הפינוי שנקבע בפסק הדין, ועל הגשת התובענה בהליך של סדר דין מקוצר במטרה לקנות יתרון פרוצדורלי. נטען כי משמעותו האופרטיבית של ביטול עיכוב הביצוע היא קיפוח זכות הערעור של המשיבים והפיכת הערעור לתיאורטי בלבד, וזאת בשים לב לכך שגם בקשתם לרשות להתגונן נדחתה, כך שטיעוניהם נבחנו באופן שטחי בלבד. לטענת המשיבים התנהלות העירייה והלחץ הפסול שהיא מפעילה עליהם במטרה לאלצם לוותר על זכויותיהם מבלי לקבל פיצוי או תמורה, אינם עולים בקנה אחד עם חובות תום הלב וההגינות המוגברות החלות עליה מכוח היותה גוף ציבורי.

דיון והכרעה

7. לאחר שעיינתי בטיעוני הצדדים, אני סבור כי יש לקבל את הבקשה, לדון בה כבערעור, ולקבל את הערעור לגופו, כפי שיפורט להלן.

8. כידוע, נקודת המוצא היא כי אין בהגשת ערעור כדי לעכב את ביצוע פסק הדין שעליו מערערים (תקנה 466 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984; ע"א 5906/16 שירותי בריאות כללית נ' מועצת הקהילה האורתודוקסית הלאומית בחיפה, פסקה 16 (2.3.2017)). על בעל דין המבקש לחרוג מכלל זה להוכיח שני תנאים מצטברים: ראשית, כי ישנם סיכויים טובים לזכייתו בערעור; שנית, כי מאז הנוחות נוטה לטובתו. היינו, כי הנזק שעלול להיגרם לו אם לא תתקבל בקשתו וערעורו יתקבל בסופו של יום הוא בלתי הפיך והוא עולה על הנזק שייגרם לבעל הדין שכנגד אם תתקבל הבקשה. בין שני התנאים מתקיימת "מקבילית כוחות", במובן זה שכלל שהתקיימותו של האחד מובהקת יותר, כך הולך ופוחת משקלו של האחר (חמי בן-נון וטל חבקין הערעור האזרחי 371 (מהדורה שלישית, 2012)).

9. כפי שצוין בהחלטת בית המשפט המחוזי מיום 14.12.2020, סיכויי הערעור שהוגש מטעם המשיבים אינם נחזים להיות גבוהים. אף מאז הנוחות אינו נוטה לטובתם, בשים לב לכך שאינם מתגוררים במקרקעין, ולא שוכנעתי כי ייגרם להם נזק ממשי בלתי הפיך שאינו בר פיצוי אם פסק הדין יבוצע (ע"א 6636/15 קריסטל נ' עו"ד עודד רוט, הנאמן לנכסי החייב יוסף מרגוליס, פסקה 14 (27.10.2015)). לכך יש להוסיף שהערעור והבקשה לעיכוב ביצוע הוגשו בשיהוי ניכר - במועד האחרון לפינוי ובחלוף כשלושה שבועות ממתן פסק הדין.

10. בית המשפט קמא לא התעלם משיקולים אלה, אך כנגדם זקף לחובת העירייה את השיהוי, לגישתו, בהגשת תביעת הפינוי, וכן את העובדה שההליך הוגש בסדר דין מקוצר, ופרק הזמן הקצר שניתן למשיבים לפינוי המקרקעין. נראה שבכך נתפס בית המשפט קמא לכלל טעות.

כמתואר לעיל, בית משפט השלום דן בטענות המשיבים ודחה אותן אחת לאחת, ועל סמך זאת קבע כי אין בפיהם כל טענת הגנה, דחה את בקשתם לרשות להתגונן וציין כי סוגיית זכאותם לפיצויים צריכה להיבחן בגדר הליך נפרד לפיצוי, ולא בהליך הפינוי. זאת ועוד, עיון בהודעת הערעור שהגישו המשיבים לבית משפט קמא ובתשובתם לבקשת העירייה לרשות ערעור מעלה כי אכן עיקר טענותיהם ממוקד בשאלת הפיצויים, כך שנראה כי הניסיון לעכב את הפינוי נועד להוות כלי טקטי מצדם למשא ומתן כספי מול העירייה. מנגד, עומד הצורך החיוני והדחוף שהציגה העירייה - ביצוע מידי של עבודות פיתוח ותשתית במקרקעין, שאם לא כן ניתן יהיה לבצען רק בעוד מספר שנים, באופן שיגרום למפגע בטיחותי חמור שיפגע בציבור כולו. עוד יוער כי לא היה מקום לזקוף לחובת העירייה את מועד הגשת תביעת הפינוי, שכן זו הוגשה רק משהשטח נדרש לצורך

ביצוע העבודות, וכפי שקבע בית משפט השלום, העירייה רשאית הייתה להגיש את תביעת הפינוי מכוח סעיף 16 לחוק המקרקעין, ולא דווקא מכוח סעיף 8 לפקודת הקרקעות (רע"א 7215/18 קלמונטין נ' עיריית תל אביב (20.11.2018)).

11. סוף דבר: הערעור מתקבל והחלטתו של בית המשפט המחוזי מיום 24.12.2020 על עיכוב ביצוע הפינוי תבטל ביום 4.2.2021.

המשיבים יישאו בהוצאות המבקשת בסך כולל של 6,000 ₪.

ניתנה היום, י"ט בשבט התשפ"א (1.2.2021).

שׁוֹפֵט