



בבית המשפט העליון

ע"א 521/21 - א'

כבוד השופט ג' קרא

לפני :

1. עיריית חיפה
2. הועדה המקומית לתכנון ובניה-חיפה

המבקשות :

נ ג ד

1. יוסף אפשטיין ז"ל - באמצעות יורשתו נילי אפשטיין
2. חיה רותם ז"ל - באמצעות יורשיה, מירב פרידברג ניסן, נדב רידברג ועדי תורג'מן
3. אסתר פרידברג
4. אריאלה בר אדון
5. ישראל יהודה
6. מיכאל מכלוף
7. שולמית גרינברג
8. ישראלה דגן
9. עמוס הראל מכלוף
10. עמליה זאבי
11. גליה וייס
12. רשות מקרקעי ישראל

המשיבים :

בקשה לעיכוב ביצוע פסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה בת"א 14-04-25661 מיום 30.11.2020 שניתן על ידי כב' השופטת ריבי למלשטריך-לטר ; תגובת המשיבים 1-11 מיום 18.2.2021 ; תגובת המשיבה 12 מיום 11.2.2021

עו"ד רנאטו יאראק ; עו"ד מיכאל וקנין

בשם המבקשות :

עו"ד שחר הררי ; עו"ד סיוון גוטהולץ

בשם המשיבים 1-11 :

עו"ד ברק מימון

בשם המשיבה 12 :

החלטה

בקשה לעיכוב ביצוע פסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה (כב' השופטת ר' למלשטריך-לטר) מיום 30.11.2020 והפסיקתא מיום 13.1.2021 שניתנו בת"א 25661-04-14 (להלן יחד : פסק הדין) עד להכרעה בערעור על פסק הדין. במסגרת פסק הדין

התקבלו מרבית התביעות של מרבית התובעים כך שהורה למבקשות 1-2, עיריית חיפה והוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה (להלן: המבקשות), לפצות את אותם התובעים מחמת הפרת סעיף 195(2) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: החוק). פסק הדין הטיל על המבקשות הוצאות משפט בסך 100,000 ש"ח ובפסיקתא נקבע כי הפיצוי למשיבים יעמוד על סך של 29,546,603 ש"ח.

הרקע לבקשה

1. כמפורט בפסק הדין, המשיבים 1-11 (להלן: המשיבים) הם בעלים של מקרקעין בחיפה, אשר בשנות השבעים והשמונים של המאה הקודמת הופקעו על ידי עיריית חיפה לצרכי ציבור, לייעוד "תיירות, נופש וקייט". המשיבים טענו כי לימים יעוד המקרקעין שונה ל"אתר שירותי תיירות (בידור וקניות)" ששימשו מסחריים. המקרקעין שהופקעו נמכרו בחלקם לרשות מקרקעי ישראל במסגרת הסכם חליפין של קרקעות. המקרקעין נמצאים בחלקם בבעלות רמ"י וחלקם בבעלות עיריית חיפה. רמ"י החכירה את המקרקעין שבבעלותה ליזם פרטי, שם הוקם קניון חיפה, והעירייה החכירה את המקרקעין שבבעלותה ליזם פרטי אשר הקים עליו את קניון קסטרא. לאחר מכן, העירייה מכרה זכויות נוספות במתחם קסטרא לצורך משרדים ודיור מוגן. המשיבים טענו בתביעה כי המבקשות הפרו את חובתן לפי סעיף 195(2) לחוק, וזאת מאחר שמשונה יעוד המקרקעין, היה עליהן להציע לנפקעים רכישת אדמתם בחזרה, אך הן לא עשו כן ותחת זאת החכירו את המקרקעין ליזמים פרטיים. הסעד שהתבקש היה לאפשר למשיבים לרכוש בחזרה את המקרקעין ולחלופין לקבוע את שווי הפיצוי לו זכאים המשיבים, בהעדר אפשרות לרכישה בחזרה. פסק הדין קבע מיהם הזכאים לקבל פיצוי לפי חלקם היחסי בחלקות שבמתחם.

2. המבקשות הגישו לבית משפט זה ערעור על פסק הדין ואליו צירפו את הבקשה לעיכוב ביצוע המונחת לפניי. המשיבים הגישו ערעור שכנגד. בהחלטה מיום 24.1.2021, הוריתי על עיכוב ביצוע ארעי של פסק הדין, על להחלטה אחרת.

טענות הצדדים

3. המבקשות טוענות כי מאזן הנוחות נוטה לטובתן, ממספר טעמים: ראשית, מאחר שמדובר בסכום עתק מכספי ציבור, כ-30 מיליון ש"ח, לגביו יש חשש ממשי שלא ישוב לקופה הציבורית והדבר יקשה על העירייה למלא את תפקידיה. שנית, לטענת המבקשות, יש ראיות ברורות לכך שמצבם הכלכלי של כל המשיבים רעוע. זאת מאחר שזו התביעה השלישית שהמשיבים הגישו באותו עניין, כאשר שתי התביעות הראשונות

שהגישו המשיבים נמחקו משום שהם לא שילמו את האגרה (ומפנים להחלטות בת"א 731-08 מיום 29.12.2008 וב-ת"א 9619-06-11, לפיהן התביעות נמחקו מאחר שהתובעים לא שילמו את האגרה). המבקשות למדות מכך שמצבם הכלכלי של המשיבים לא איפשר להם לשלם את האגרה הנדרשת. המבקשות טוענות כי ככל שידוע להן, לא חל שינוי במצב המשיבים שכן נקבע כי מדובר בתביעה במקרקעין ולכן הם נדרשו לאגרה בסכום זניח. שלישית, המבקשות טוענות כי יש ראיות כי המשיבים 1 הם במעמד של פושטי רגל, לאחר שהסתבכו כלכלית ופלילית, המשיבות מפנות בעניין זה בעיקר לקטעי עיתונות ולהחלטה בהליך אחר משנת 2006 בה נכתב כי המשיבים 1 "הינם ככל הנטען (אשר לא הוכחש) במעמד של פושטי רגל". כל אלה מקימים, לטענתן, את המסקנה כי יש חשש ממשי שהמשיבים לא יוכלו להשיב את הכספים שיקבלו מכוח פסק הדין אם הערעור יתקבל. מדובר בכספי ציבור והתממשות הסיכון פירושה פגיעה בקופה הציבורית. מנגד, למשיבים לא ייגרם נזק באי קבלת הכספים בשלב זה. המבקשת היא רשות איתנה פיננסית ואין חשש שמא המשיבים לא יקבלו את שנפסק להם אם הערעור יידחה.

לעניין סיכויי הערעור, בתמצית, לטענת המבקשות בית משפט קמא שגה בקביעתו כי תביעות המשיבים לא התיישנו. לטענתן, טעות זו מקורה בכך שפסק הדין סיווג את התובענה כ"תביעה במקרקעין" הנשענת על זכות הקדימה המוקנית למשיבים. המשיבים תבעו אכיפה בתביעה באופן מלאכותי, שכן לא הייתה היתכנות להשבת המקרקעין למשיבים, אלא לכל היותר לפיצוי כספי. פיצויים עבור זכויות במקרקעין שנפגעו יסווגו כתביעות רגילות שאינן במקרקעין. מדובר בתביעה כספית-נזיקית בשל הפרת חובה חקוקה. לכל היותר, למשיבים עילת תביעה בנזיקין, כאשר תביעה זו התיישנה זה מכבר. לחלופין, המבקשות טוענות כי בית משפט קמא שגה כאשר לא דחה את התביעות על הסף לאור השיהוי הכבד בהגשה, כולל שינוי מצבן של המבקשות לרעה. המבקשות מוסיפות כי בית המשפט שגה משקבע כי התכניות שינו את הייעוד שבגינן הופקעו המקרקעין; משלא נתן משקל, לעניין החישוב לפיצוי, לכך שעל חלק מהחלקה בנויים גם מבנים ותשתיות לצרכי ציבור; ומשקבע כי המועד הקובע להערכת שווי המקרקעין חל בעת הגשת התובענה ולא במועד קרות הנזק.

4. לטענת המשיבים בתגובתם לבקשה, המבקשות טענו טענות פרטניות ביחס למשיבה 1 ולא ביחס ליתר המשיבים, אשר לזכותם נפסקו במסגרת פסק הדין כ-60 אחוזים מהפיצוי. לעניין טענת המבקשות לפיה ניתן ללמוד על קושי בהשבת הכספים מאחר שבתביעות קודמות לא שולמה אגרה, טוענים המשיבים שהאגרה לא שולמה משום שהם סברו, על בסיס ייעוץ משפטי שקיבלו, כי סכום האגרה צריך להיות שונה ולכן הדבר

אינו מעיד על מצבם הכלכלי של מי מהמשיבים. לעניין טענת המבקשות כי המשיבה 1 ובעלה המנוח, מר יוסף אפשטיין, הם פושטי רגל, טוענים המשיבים כי המבקשות מבססות טיעוניהן על גזרי עיתונים, על הערה שנמחקה מנסח היסטורי ועל החלטה בהליך משפטי משנת 2006. המשיבים טוענים כי הליכי פשיטת הרגל של יוסף אפשטיין ז"ל, הסתיימו בשנת 1987 וכי אשתו, המשיבה 1, מעולם לא הייתה פושטת רגל. בנוסף, חלק מהמשיבים טוענים כי יש להם נכסים ששווים עולה על סכום הפיצוי שנפסק להם, וצירפו תצהירים לעניין זה. לטענת המשיבים, סיכויי הערעור נמוכים מכיוון שפסק הדין שניתן מבוסס ומנומק.

רשות מקרקעי ישראל הודיעה כי היא מותירה את ההכרעה בבקשה לשיקול דעת בית המשפט.

דיון והכרעה

5. לאחר שעיינתי בבקשה ובתגובה לה, הגעתי למסקנה כי דין הבקשה להתקבל.

בעל דין אשר זכה במשפטו זכאי ליהנות מפירות זכייתו בסמוך לאחר פסק הדין, ואין בהגשת ערעור על פסק הדין כדי לעכב את ביצועו (ראו, למשל: רע"א 7759/19 רשות מקרקעי ישראל נ' נסרה, פסקה 9 וההפניות שם (31.12.2019)). על המבקש עיכוב ביצוע פסק דין להוכיח התקיימות התנאים המצטברים של סיכויים טובים לקבלת הערעור וכן ש'מאזן הנוחות' נוטה לטובתו, במובן זה שאם תדחה בקשתו יהיה קושי ממשי להשיב את המצב לקדמותו ככל שהערעור יתקבל. זאת, בייחוד כשמדובר בפסק דין המטיל חיוב כספי, שהנחת המוצא לגביו היא כי התשלום הכספי לזוכה אינו יוצר מצב דברים בלתי הפיך. לפיכך, מוטל על מבקש עיכוב הביצוע הנטל להוכיח כי המקרה הספציפי שלו הוא חריג וכי יש חשש ממשי ומבוסס כי לא ניתן יהיה לגבות בחזרה מהזוכה את הכספים שישולמו לו, אם הערעור יתקבל.

6. אשר לסיכויי הערעור, ומבלי לטעת מסמרות בעניין, על פני הדברים הערעור מעלה שאלות הראויות לבירור, כמפורט בפסקה 3 לעיל. מקובל ליתן מעמד בכורה לשיקול "מאזן הנוחות". בנסיבות המקרה, ניתן להכריע בבקשה אף מבלי להביע עמדה לעניין סיכויי הערעור, וזאת מכיוון שלהתרשמותי מאזן הנוחות נוטה לטובת המבקשות.

ברע"א 7523/20 רשות מקרקעי ישראל נ' בכרי (7.1.2021) נקבע כדלקמן:

"...עסקינן בחיוב כספי לא מבוטל (כמיליון ש"ח), שאמור להתחלק בין 7 זוכים. משכך, ייתכן קושי בגביית הסכום בחזרה לו יתקבל הערעור. לעומת זאת, הנזק שעלול להיגרם למשיבים אינו גדול, נוכח העובדה שתביעתם הוגשה עשרות שנים לאחר ההפקעה, כך שכספי הפיצויים אינם נדרשים לצרכים מיידיים של המשיבים (עניין נסרה, פסקה 11; ע"א 6191/19 רשות מקרקעי ישראל נ' בדראן, פסקה 10 (23.10.2019)). כמו כן, ככל שיידחה הערעור המשיבים לא צפויים להיתקל בקושי בגביית הסכום שנפסק לטובתם מהמדינה" (שם, פס' 17).

דברים אלו יפים גם לענייננו, בו מדובר בחיוב כספי גבוה מאוד, בסכום של כ- 30 מיליון ש"ח, אשר אמור להתחלק בין המשיבים השונים. בבחינת האינטרס הציבורי, מדובר בסכום גבוה ביותר שיינטל מהקופה הציבורית ומכספי הציבור. מנגד, הנזק שעלול להיגרם למשיבים אינו גדול מאחר שתביעתם הוגשה שנים רבות לאחר קרות האירועים, כך שכספי הפיצויים אינם נדרשים לצרכים מיידיים של המשיבים (והדבר אף עולה מהתצהירים שצירפו חלק מהמשיבים לתגובתם). בהקשר זה יוער כי התביעה שהתבררה ובסיומה ניתן פסק הדין, הוגשה לאחר שמספר תביעות קודמות נמחקו מספר שנים קודם לכן. בנוסף, ככל שיידחה הערעור, המשיבים לא צפויים להיתקל בקשיים לגבות את הסכום שנפסק לטובתם מהמבקשות, והם אף לא טענו אחרת.

7. סוף דבר, הבקשה מתקבלת. פסק דינו של בית המשפט המחוזי יעוכב עד להכרעה בערעורים על פסק הדין. בנסיבות העניין, איני עושה צו להוצאות.

ניתנה היום, י"ב באדר התשפ"א (24.2.2021).

ש ו פ ט