



בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 4519/19

וערעור שכנגד

לפני: כבוד השופט ע' גרוסקופף

המערערים: 1. תקוה ויליאם
2. דוד ויליאם

נגד

המשיבות: 1. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אתא
2. עיריית קרית אתא

בקשה למתן סעד זמני בערעור שהוגש על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה בה"פ 9749-07-18 מיום 23.5.2019 שניתן על ידי סגן הנשיא כבוד השופט יצחק כהן

בשם המערערים: עו"ד משה יי קמר
בשם המשיבות: עו"ד אילה סגל-גבסי

החלטה

לפניי בקשה למתן סעד זמני בערעור שהוגש על פסק הדין שניתן על ידי בית המשפט המחוזי בחיפה (סגן הנשיא, כב' השופט יצחק כהן) בה"פ 59749-07-18 מיום 23.5.2020 (להלן: "פסק הדין"). במסגרת פסק הדין, קיבל בית המשפט קמא את המרצת הפתיחה שהגישו המערערים, והורה כי המשיבות יעבירו לבני הזוג פיצויים בעבור הפקעת מקרקעין ובעבור שיכון חלוף סביר, כנגד מסירת החזקה במקרקעין.

רקע והשתלשלות העניינים

1. המערערת 1, גב' תקווה ויליאם (להלן: "גב' ויליאם"), רשומה כבעלת הזכויות במקרקעין המצויים בעיר קריית אתא, והידועים כגוש 11008 חלקה 14 (להלן: "המקרקעין"). על המקרקעין בנוי בית המגורים של המערערים, גב' ויליאם ובעלה, מר דוד ויליאם ז"ל (להלן: "בית המגורים" ו-"בני הזוג ויליאם", בהתאמה).

2. ביום 1.12.1998 אושרה תכנית מתאר מקומית על פיה שונה ייעוד המקרקעין שבבעלות גב' ויליאם למטרות ציבוריות (תכנית כ/222. להלן: "תכנית המתאר"). מספר שנים לאחר מכן, ביום 16.8.2001, פורסמה בילקוט הפרסומים הודעה בדבר כוונתה של הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה קריית אתא (המשיבה 1. להלן: "הוועדה המקומית") להפקיע את המקרקעין בשלמותו לצורכי ציבור (להלן: "הודעת ההפקעה"), בהתאם לסעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישת לצרכי ציבור), 1943 (להלן: "פקודת הקרקעות"), ולסעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1990 (להלן: "חוק התכנון והבניה"). במסגרת ההודעה האמורה, נכתב כי הוועדה המקומית מתכוונת לקנות חזקה במקרקעין באופן מיידי מפני שהללו דרושים "באופן דחוף לצרכי ציבור". אף על פי כן, מאז ועד היום לא פעלה הוועדה המקומית לפינוי המקרקעין, ובני הזוג ויליאם המשיכו להתגורר בבית המגורים.

3. בין הצדדים התנהלו מגעים לשם הסדרת הפינוי מן המקרקעין, במסגרתם הציעו עיריית קריית אתא והוועדה המקומית (להלן, יכוננו יחדיו: "המבקשות") לבני הזוג ויליאם מספר דירות למגורים כ"שיכון חלוף סביר", בהתאם לסעיף 194 לחוק התכנון והבניה. ואולם, בני הזוג ויליאם דחו את הצעותיהן של המבקשות, משום שהמוצע לא תאם את ציפיותיהם.

4. משלא צלחו המגעים בין הצדדים, הגישו בני הזוג ויליאם בשנת 2018 המרצת פתיחה לבית המשפט המחוזי בחיפה, במסגרתה עתרו לקבלת פיצויים עבור רכישת שיכון חלוף סביר, בהתאם לסעיף 194 לחוק התכנון והבניה, ולחילופין לקבלת פיצויים עבור הפקעת המקרקעין, מכוח סעיף 12 לפקודת הקרקעות.

פסק הדין של בית המשפט קמא

5. ביום 23.5.2019 התקבלה המרצת הפתיחה של בני הזוג ויליאם. תחילה, דחה בית המשפט קמא את טענת הסף של המבקשות לפיה תביעת בני הזוג ויליאם לשיכון חלוף נעדרת עילה משטרם התבקשו בני הזוג להתפנות מהמקרקעין. בית המשפט קמא קבע כי בשל הצורך ביצירת וודאות עבור נפקעים, מקום בו הרשות המפקיעה משתהה בתפיסת החזקה במקרקעין המופקע, זכאי הנפקע לתבוע שיכון חלופי סביר אף אם טרם נתבקש על ידי הרשות לפנות את המקרקעין. קביעה זו נתמכה בהוראות סעיף 9א(1) לחוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד-1964 (להלן: "החוק לתיקון דיני הרכישה"), אשר הוסף בשנת 2010, לפיהן במקרה בו הרשות המפקיעה לא קנתה

את החזקה במקרקעין בתוך 90 ימים מהיום בו פורסמה הודעה לפי סעיף 7 לפקודת הקרקעות, זכאי הנפקע לדרוש מהרשות המפקיעה את הפיצויים המגיעים לו, כנגד מסירת החזקה.

6. לאחר מכן, קבע בית המשפט קמא כי בני הזוג ויליאם אכן זכאים לפיצויים עבור שיכון חלוף סביר, לפי סעיף 194 לחוק התכנון והבניה, ואולם פיצויים אלה אינם חייבים להיות אקוויוולנטיים לשווי בית המגורים של בני הזוג. נפסק כי תכלית סעיף 194 לחוק התכנון והבניה היא סוציאלית ומטרתה להעמיד שיכון חלוף סביר, ולא בהכרח שווה ערך. בהמשך לכך, עמד בית המשפט קמא על ההליך הדו-שלבי למיצוי הזכות לפיצויים בהפקעה המתבצעת על פי חוק התכנון והבניה, וציין כי מאחר שבני הזוג ויליאם החמיצו את המועד להגשת תביעה בשלב הראשון, מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, יש לדחות את ניסיונם לתבוע את הפיצויים הללו דרך התביעה מכוח סעיף 194 לחוק התכנון והבניה, ובכך להגדיל את סכום הפיצוי.

7. לבסוף, לאחר שנסקרו חוות דעתו שמאיות שהגישו הצדדים, קבע בית המשפט קמא כי בני הזוג ויליאם זכאים לקבל פיצוי בעבור שיכון חלוף סביר בסך של 760,815 ש"ח, בתוספת ריבית והצמדה מיום הגשת התובענה ועד למועד התשלום; וכן פיצוי בעבור הפקעת המקרקעין עליהם בנוי בית המגורים בסך של 314,000 ש"ח, בתוספת ריבית והצמדה. כן קבע בית המשפט קמא כי סכומים אלה ישולמו כנגד מסירת החזקה במקרקעין, לרבות בית המגורים, לידי המבקשות. בנוסף, נקבע כי המבקשות יישאו בהוצאות משפט ושכר טרחה בסכום של כ-300,000 ש"ח.

על פסק הדין הוגש ערעור על ידי בני הזוג ויליאם, והמבקשות הגישו ערעור שכנגד (להלן, יכוננו יחדיו: "הערעורים"). יצוין כבר עתה, כי המבקשות שילמו לבני הזוג ויליאם את סכום ההוצאות ושכר הטרחה במלואו.

הרקע להגשת הבקשה דנן

8. בעקבות פסק הדין, ולאחר שמצאו דיור חלופי זמני, ביום 16.9.2019 הודיעו בני הזוג ויליאם למבקשות כי הם יפנו את המקרקעין וימסרו את החזקה לידי המבקשות עד ליום 1.11.2019, וביקשו כי במעמד זה, וכנגד הפינוי, ישלמו המבקשות את סכום הפיצויים שנפסק. בתגובה, הודיעו המבקשות כי נוכח הערעורים התלויים ועומדים, אין בדעתן לקבל את החזקה במקרקעין בשלב זה ולא ניתן לכפות עליהן זאת מכוח פסק הדין.

9. לדאבון הלב, בחודש אוקטובר 2019 הלך לעולמו המערער 2 והמשך ההליכים מתנהלים על ידי גב' ויליאם.

10. נוכח האמור, עתרה גב' ויליאם לבית המשפט קמא בבקשה ליתן צו אכיפה לפי פקודת ביזיון בית המשפט. בית המשפט קמא דחה ביום 10.11.2019 את הבקשה בנמוק כי אכיפת החיוב הכספי ניתנת לביצוע בהליך הוצאה לפועל, ועל כן אין להיזקק להליכים לפי פקודת ביזיון בית המשפט. עוד ציין בית המשפט קמא כי "לא נעלם מעיניי שמדובר בחיובים שלובים, ואולם, חזקה על ראש ההוצאה לפועל שידע לפתור את שאלת השילוב בין שני החיובים, דהיינו, התשלום מן הצד האחד ומסירת החזקה מן הצד האחר" (פסקה 3 להחלטה).

11. בהתאם, ביום 4.12.2019 פתחה גב' ויליאם תיק הוצאה לפועל נגד המבקשות לביצוע פסק הדין (תיק הוצאה לפועל מס' 501853-12-19. להלן: "הליך ההוצאה לפועל"). המבקשות הגישו בקשה לסגירת תיק ההוצאה לפועל בנימוק כי פסק הדין לא ניתן לביצוע בשל היותו פסק דין הצהרתי, וביום 1.4.2020 דחתה רשמת ההוצאה לפועל (כב' הרשמת יעל טימנט) את הבקשה, תוך שקבעה כי המבקשות נדרשות להפקיד בתיק ההוצאה לפועל את מלוא החיובים שהוטלו עליהן במסגרת פסק הדין, וזאת בתוך 30 יום. עוד נקבע כי מעת שתודיע גב' ויליאם כי פינתה את המקרקעין בפועל, תינתן למבקשות שהות של 3 ימים להתנגד לבקשה לשחרור הכספים ככל שהן יסברו כי המקרקעין לא פונו, ומטעם זה בלבד. לאחר מכן, וככל שלא תינתן החלטה אחרת, יועברו הכספים לידי גב' ויליאם והתיק ייסגר. ואכן, ביום 26.4.2020 העבירה גב' ויליאם את המפתחות לבית המגורים לידי המבקשות, ואולם הללו סירבו לקבלם ועד כה טרם נתפסה החזקה במקרקעין על ידי המבקשות.

לשלמות התמונה יצוין כי בקשת רשות ערעור שהגישו המבקשות על החלטת רשמת ההוצאה לפועל לבית משפט השלום נדחתה ביום 3.6.2020. במסגרת ההחלטה נקבע כי פסק הדין של בית המשפט קמא מעניק לגב' ויליאם סעד אופרטיבי, ולא הצהרתי כטענת המבקשות, וככזה הוא ניתן לאכיפה בהוצאה לפועל (רער"צ (שלום ת"א) 6299-06-20 עיריית קריית אתא ואח' נ' ויליאם).

12. על רקע האירועים המתוארים, הגישו המבקשות ביום 18.5.2020 את הבקשה שלפניי, בגדרה התבקש ליתן סעד זמני עד להכרעה בערעורים אשר ימנע כל פעולה שיש בה כדי לשנות ממצב המקרקעין הקיים, ובכלל זאת העברת החזקה מידי גב'

ויליאם באופן חד צדדי אשר "כופה" על המבקשות לשלם את סכום הפיצויים שנפסקו. באותו היום ניתן צו ארעי לעיכוב ביצוע פסק הדין של בית המשפט קמא עד למתן החלטה אחרת (להלן: ההחלטה מיום 18.5.2020).

טענות המבקשות

13. המבקשות טוענות כי מתקיימים במקרה זה התנאים למתן הסעד הזמני המבוקש. לשיטתן, סיכויי הערעור שכנגד להתקבל הם טובים, וזאת בשל מספר טעמים: ראשית, טוענות המבקשות כי פסק הדין לא קבע סעד אופרטיבי, המחייב את מסירת החזקה במקרקעין ותשלום פיצויים, אלא מדובר בפסק דין הצהרתי הקובע את החובה לשלם פיצויים כנגד מסירת החזקה. בהקשר זה, המבקשות אף מציינות כי לא נקבע בפסק הדין מועד למסירת החזקה; שנית, טוענות המבקשות כי שגה בית המשפט קמא בדחייתו את טענת הסף שהעלו המבקשות. לשיטתן, כל עוד הן לא דרשו מבני הזוג ויליאם לפנות את בית המגורים, סעיף 194 לחוק התכנון והבנייה אינו חל ואין האחרונים זכאים בשלב זה לפיצוי בעבור שיכון חלופי סביר. בהמשך לכך, טענו המבקשות כי הסתמכות בית המשפט קמא על סעיף 9א(א1) לחוק לתיקון דיני הרכישה היא שגויה, הן משום שהסעיף חל על פיצויי הפקעה ולא על פיצוי בעבור השגת דיור חלופי סביר והן משום שמועד התחולה שנקבע לסעיף זה – יום 15.2.2010 – מאוחר למקרה שלפנינו.

14. אשר למאזן הנוחות, גורסות המבקשות כי הוא נוטה בכיורר לטובתן. לטענתן, דחיית בקשתן לסעד זמני תגרום להן לנזק בלתי הפיך, שכן גב' ויליאם הביע רצונה לעשות שימוש בכספי הפיצויים לצורך רכישת דירה חדשה, כך שיהיה קושי רב בהשבת הכספים אם יתקבל בסופו של דבר הערעור שכנגד שהגישו. מן הצד השני, לגב' ויליאם לא ייגרם נזק כלל משום שהאחרונה רשאית להמשיך ולהתגורר בבית המגורים כפי שעשתה במשך שנים רבות עד למתן פסק הדין. לצד זאת, מדגישות המבקשות כי הן איתנות מבחינה כלכלית, ועל כן אין כל חשש שלא יוכלו לפרוע את הסכום שייפסק נגדן. עוד טוענות המבקשות כי פינוי גב' ויליאם מהמקרקעין ייתר את חלקו המהותי של הדיון בערעור שכנגד, לפיו לא ניתן לכפות על המבקשות לקבל את החזקה במקרקעין ובבית המגורים מכוח סעיף 194 לחוק התכנון והבנייה. יתרה מכך: טוענות המבקשות כי ניסיונה של גב' ויליאם לקבוע עובדות בשטח לא רק שיש בו כדי לשנות מן המצב הקיים, אלא שהוא גם מנוגד לפסק הדין ומהווה חוסר תום לב והיעדר ניקיון כפיים מצדה. זאת, גם בשים לב להתנהלותם של בני הזוג ויליאם לאורך השנים.

15. לבסוף, ציינו המבקשות כי הן נכונות להפקיד בקופת בית המשפט ערבות בנקאית להבטחת מלוא הסכום שנפסק בפסק הדין, וזאת עד להכרעה בערעורים.

טענות גב' ויליאם

16. גב' ויליאם, לעומת זאת, מתנגדת למתן הסעד הזמני. לשיטתה, יש לדחות את הבקשה על הסף מחמת שיהוי, מאחר שזו הוגשה בחלוף שנה ממתן פסק הדין, וזמן רב לאחר שהודיעה גב' ויליאם למבקשות על כוונתה לפנות את המקרקעין ולהעביר את החזקה, וכן בחלוף מספר חודשים לאחר שנפתח הליך ההוצאה לפועל. זאת, מבלי שהמבקשות סיפקו כל הסבר מספק ומבלי שהביעו כל כוונה במהלך תקופה זו כי הן מתעתדות להגיש בקשה לסעד זמני. בהתנהלותן האמורה, טוענת גב' ויליאם כי המבקשות גרמו לה להניח שהן השלימו עם פסק הדין ועקב כך היא שינתה את מצבה לרעה ופינתה את בית המגורים. עוד נטען כי במסגרת הבקשה לסעד זמני עותרות המבקשות, הלכה למעשה, למתן צו להשבת המצב לקדמותו ולא להותרת המצב הקיים על כנו. זאת, שכן על בסיס פסק הדין ובהתאם להחלטת רשמת ההוצאה לפועל, כבר פינתה גב' ויליאם את בית המגורים. משכך, לשיטתה, המבקשות מנסות לקבל צו עשה זמני אשר תכליתו לשנות "מעשה עשוי", דבר שניתן במקרים חריגים בלבד אשר ענייננו אינו בא בגדרם, במיוחד לנוכח השיהוי הניכר שבהגשת הבקשה.

17. אשר לסיכויי הערעור שכנגד שהגישו המבקשות, דוחה גב' ויליאם את טענות המבקשות. ראשית, נטען כי למן תחילתו של ההליך בבית המשפט קמא, ובפרט בעקבות ישיבת קדם-המשפט הראשונה, היה ידוע למבקשות כי בני הזוג ויליאם הגישו תביעה כספית לתשלום פיצויי הפקעה, אשר לפי ההלכה הפסוקה יכולה להיות מוגשת בדרך של המרצת פתיחה. משכך, פסק הדין איננו פסק דין הצהרתי גרידא, אלא מדובר בפסק דין אופרטיבי, ועל כך מעידה גם הלשון בה נקט בית המשפט קמא בניסוח הסעדים. בהקשר זה, מציינת גב' ויליאם כי הסיבה לכך שלא נקבע מועד למסירת החזקה היא שבית המשפט קמא רצה לאפשר לבני הזוג ויליאם לבחור בעצמם את המועד. שנית, טוענת גב' ויליאם כי לאורך השנים פעלו המבקשות לשם תפיסת חזקה במקרקעין, ועל כן הן מנועות מלטעון בשלב זה נגד מסירת החזקה לידיהן בנימוק שטרם הועלתה על ידן דרישה לפינוי. לבסוף, נטען כי שיקול הדעת בקביעת מועד קבלת החזקה במקרקעין איננו בידי המבקשות, הן משום שהאחרונות מיצו את סמכותן להפעיל את שיקול דעתן עת פורסמה הודעת ההפקעה ברשומות שדרשה את מסירת החזקה באופן מידי, הן לאור הזמן שחלף מאז פורסמה ההודעה, והן בשל התנהלות

המבקשות לאורך השנים, ובכלל זאת הצעותיהן לדירות מגורים חלופיות עבור בני הזוג ויליאם עובר להגשת המרצת הפתיחה.

18. לעניין מאזן הנוחות, סוקרת גב' ויליאם את הכללים שנקבעו בפסיקה לעיכוב ביצועו של חיוב כספי, וטוענת כי המבקשות לא הצליחו להעמיד טעמים ממשיים שיצדיקו את קבלת בקשתן לסעד זמני. בפרט, טוענת גב' ויליאם כי המבקשות לא הוכיחו כי אם ישלמו לה את סכום הפיצויים שנפסק הן לא תוכלנה לגבות אותו בחזרה ככל שיתקבל הערעור שכנגד. לדבריה, טענות המבקשות בעניין זה נטענו בעלמא והן נעדרות תשתית ראייתית נדרשת. כן נטען בהקשר זה, כי ככל שגב' ויליאם אכן תעשה שימוש בכספים אלו לצורך רכישת נכס מקרקעין חלופי, הרי שהמבקשות תוכלנה להיפרע ממנו ככל שיזכו בערעור שכנגד. יתרה מכך, גב' ויליאם גורסת כי התנהלות המבקשות מטה בבירור את מאזן הנוחות לטובתה. זאת, משום שעובר להגשת המרצת הפתיחה המבקשות ביצעו פעולות שונות לצורך תפיסת החזקה במקרקעין כאשר באף שלב, לרבות במהלך ניהול ההליך בית המשפט קמא וכן במסגרת הערעורים בבית משפט זה, לא טענו כי אינן זקוקות למקרקעין, וההליך נסוב סביב זכותם של בני הזוג ויליאם לפיצויים בגין ההפקעה והפינוי, פיצויים אשר נמוכים ממילא משום שבני הזוג ויליאם החמיצו את השלב הראשון לדרישת פיצוי. כעת, משפינתה גב' ויליאם את המקרקעין כדין, נטען כי אין כל עילה, לא כל שכן הצדקה, לעכב את קבלת כספי הפיצוי שנפסקו לטובתה.

דיון והכרעה

19. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים הגעתי למסקנה כי יש לדחות את הבקשה לסעד זמני, וזאת כבר לאור העיתוי בו הוגשה. פסק דינו של בית המשפט קמא ניתן ביום 23.5.2019, וכתב הערעור שכנגד מטעם המבקשות הוגש ביום 6.10.2019. במצב דברים זה היה מקום להגשת הבקשה לסעד זמני לכל המאוחר ביחד עם הגשת הערעור שכנגד, או בסמוך לכך. ואולם, בפועל הוגשה הבקשה שלפניי רק ביום 18.5.2020, דהיינו יותר מחצי שנה לאחר הגשת הערעור שכנגד. בתקופת הביניים, פעלו בני הזוג ויליאם בהתאם לפסק הדין, פינו את בית המגורים, ועברו להתגורר במקום חלופי. כל זאת עשו תוך יידוע המבקשות במהלכיהם, ותוך הבהרה כי הם מצפים מהן לפעול בהתאם לפסק הדין. למרות האמור, המבקשות לא טרחו להגיש בקשה לעיכוב ביצוע פסק הדין, אלא נהגו כאילו פסק הדין אינו מחייב אותן לפעול. רק לאחר שנקבע על ידי רשמת ההוצאה לפועל כי מוטלת עליהם חובה לפעול על פי פסק הדין, נזכרו המבקשות להגיש את הבקשה שלפניי. להתנהלות שכזו, בוודאי מצד רשויות ציבוריות,

לא ניתן לתת יד. כידוע, פסק דין אזרחי יש לבצע לאלתר, וזאת גם אם הוגש לגביו ערעור (תקנה 466 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984 (להלן: "התקנות")). צד המעוניין בעיכוב ביצוע פסק הדין, נדרש להגיש בקשה מתאימה לבית המשפט (ראו, תקנה 467 לתקנות). המבקשות התעלמו ממושכלות יסוד אלו, ומחדלן זה גרם להסתמכות ושינוי מצב לרעה מצד בני הזוג ויליאם. בנסיבות אלו, אין מקום לשעות בעיתוי הנוכחי לבקשה למתן הסעד הזמני (ראו והשוו: ע"א 8935/09 ופא טורס בע"מ נ' עו"ד כהן, פסקה 11 (10.11.2009); ע"א 1796/14 חלילה נ' עו"ד נשר, פסקה 14 (17.4.2014); ע"מ 1174/17 ארשיד נ' מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל (23.7.2017)).

20. לא נעלמה מעיניי טענת המבקשות כי סברו שפסק הדין איננו אופרטיבי, אלא הצהרתי בלבד. ואולם בטענה זו יכלו לאחוז, אם בכלל, עד שניתנה החלטת בית המשפט קמא מיום 10.11.2019. בהחלטה זו הובהר כי לעמדת בית המשפט קמא ההחלטה היא אופרטיבית (אחרת, לא היה ניתן להפנות את עניין ביצוע פסק הדין לרשויות ההוצאה לפועל), ועל כן, למצער ממועד זה, היה על המבקשות לפעול לעכב את ביצוע פסק הדין על מנת למנוע את המשך הסתמכות בני הזוג ויליאם על שנקבע בו. משלא עשו כן, אין מקום שיוענק להם סעד זמני בערעור בשלב הנוכחי.

21. להשלמת הדברים אציין כי החיוב שהושת על המבקשות מכוח פסק הדין הוא חיוב כספי, וממילא אי הנוחות שתגרם למבקשות אם ערעורן יתקבל מוגבלת לקשיי גביית החזר הכספים מהגב' ויליאם. בכך אין די על מנת להתגבר על המחדל שבהתנהלותם. ויובהר, קשיי גבייה מהזוכה עשויים במקרים מתאימים להטות את מאזן הנוחות לטובת מבקש הסעד הזמני בערעור, אך בנסיבות המקרה בו עסקינן, אין בהם די כדי להצדיק מתן סעד זמני בערעור לטובת צד שהשתהה בהגשת הבקשה, והביא לשינוי לרעה במצב הצד שכנגד.

22. טו"ב דבר: דין הבקשה לסעד זמני להידחות. הצו הארעי שניתן בהחלטה מיום 18.5.2020 מבוטל בזאת. המבקשות יישאו בהוצאות בני הזוג ויליאם בסכום של 7,500 ש"ח.

ניתנה היום, ד' בתמוז התש"ף (26.6.2020).