



רע"פ 8031/14 - אבישי אבדר נגד רשות מקרקעי ישראל

בית המשפט העליון

רע"פ 8031/14

לפני: כבוד השופט ח' מלצר

המבקש: אבישי אבדר

נ ג ד

המשיבה: רשות מקרקעי ישראל

בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בירושלים מתאריך 07.10.2014 ב-עפ"א 13526-06-14 (כב' השופטים: נ' בן אור, ר' יעקובי, ר' וינוגרד)

בשם המבקש: עו"ד גד שטילמן; עו"ד אריאל רוט

בשם המשיבה: עו"ד ערן בן ארי

החלטה

1. לפני בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בירושלים (כב' השופטים: נ' בן אור, ר' יעקובי, ר' וינוגרד) מתאריך 7.10.2014 ב-עפ"א 13526-06-14, במסגרתו נדחה ערעורו של המבקש על החלטתו של בית משפט השלום בירושלים (כב' השופטת ת' בר-אשר צבן) מתאריך 16.04.2014 ב-ת"א 21090/08.



אביא להלן את עיקר הנתונים הרלבנטיים להכרעה בבקשה.

עיקרי העובדות והשתלשלות ההליכים

2. המבקש הינו חבר באגודה השיתופית אורה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ (להלן: המושב). בין המושב לבין המשיבה (שהוכרה בעבר בשם: מינהל מקרקעי ישראל) נחתם "הסכם משבצת" שבמסגרתו הוחכרו למושב מקרקעין שבבעלות המשיבה. הסכם המשבצת מתיר למושב להקצות נחלות לחבריו במעמד של "בני רשות", לשם שימוש במקרקעין לצרכי חקלאות ומגורים.

3. בשלב מסוים התברר למשיבה כי מספר רב של חברי המושב עושים במקרקעין שימוש החורג מהמותר לפי הסכם המשבצת, וזאת מבלי שקיבלו את אישורה לכך. בעקבות זאת, בשנת 2009 הוגשו על ידי המשיבה 36 תביעות כנגד חברי המושב, בני הרשות (להלן: הנתבעים), וביניהם המבקש כאן. בגדרי התביעות האמורות התבקשה, בין היתר, הוצאת צו מניעה קבוע שיאסור על הנתבעים להשתמש במקרקעין לשימוש שאיננו חקלאות, או מגורים.

4. בשלהי שנת 2011 ניתן פסק דין מאוחד בתביעות על ידי בית משפט השלום בירושלים (ת"א 21090/08 י-ם) מינהל מקרקעי ישראל נ' כהן (25.12.2011) ובו הוצא, בין היתר, צו מניעה קבועה "האוסר על כל אחד מהנתבעים (לרבות המבקש - ח"מ), או על מי מטעמו, להשתמש במקרקעין שימוש שאינו למגורים, או שימוש שאינו למטרה חקלאית, לרבות בדרך של השכרת המקרקעין למטרת שימוש לא חקלאי" (להלן: צו המניעה). בית המשפט הנכבד קבע כי צו המניעה יכנס לתוקף בתאריך 1.2.2012.

5. המבקש (והנתבעים האחרים) ערערו על פסק דינו של בית משפט השלום. בתאריך 16.12.2012 בית המשפט המחוזי בירושלים (ע"א 32760-02-12 כהן נ' מינהל מקרקעי ישראל, מחוז ירושלים (16.12.2012)) קיבל באופן חלקי את הערעור, אך לא ביחס לצו המניעה. יחד עם זאת, בית המשפט המחוזי החליט, לאור בקשתם של הנתבעים, כי מועד כניסתו לתוקף של הצו ידחה עד לתאריך 01.05.2013, וזאת כדי לאפשר לנתבעים זמן להתארגנות.

6. המבקש (והנתבעים האחרים) הגישו לבית משפט זה בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי, אך בקשתם נדחתה ובכך הפכו פסק הדין וצו המניעה שהוצא בגדרו - לחלוטים.

7. בתאריך 30.05.2013, 29 ימים לאחר כניסתו לתוקף של צו המניעה, המשיבה ערכה ביקור פיקוח במושב. במסגרת זו נמצא כי המבקש לא חדל מעשיית שימוש שלא כדין במקרקעין, לרבות בדרכים הבאות:

(א) השכרת לול, שהורחב בבניה בלתי חוקית, לשימוש כמפעל רהיטים;

(ב) השכרה של שני מחסני איסכורית, שהורחבו אף הם בבניה בלתי חוקית. מחסן אחד הושכר לשימוש כמוסך פחחות וצבע, והשני לשימוש כמפעל אלומיניום;



(ג) השכרת 15 יחידות דיור, שנבנו גם כן בבניה בלתי חוקית, לדיירים.

8. בעקבות ביקור הפיקוח נשלח למבקש בתאריך 05.06.2013 מכתב התראה בו נכתב כי ככל שלא יופסק השימוש האסור במקרקעין, ינקטו נגדו אמצעים משפטיים, לרבות הליכים לפי פקודת ביזיון בית המשפט. בתאריך 01.09.2013 בוצע ביקור פיקוח נוסף בו התברר כי לא חל שינוי בשימוש במקרקעין.

9. לנוכח המשך השימוש האסור במקרקעין, המשיבה הגישה בתאריך 13.11.2013 בקשה לפי פקודת ביזיון בית משפט נגד המבקש. בתאריך 23.12.2014 ניתנה החלטה על ידי בית משפט השלום, בהיעדרו של המבקש, בה התקבלה הבקשה האמורה. המבקש ערער על ההחלטה בטענה כי הבקשה לא הומצאה לו כדין. המשיבה הודיעה לבית המשפט המחוזי כי היא מסכימה לביטול ההחלטה לביזיון בית המשפט מן הטעם שההחלטה ניתנה בהיעדר המבקש. יחד עם זאת, המשיבה ציינה כי בכוונתה להגיש בקשה חדשה לפי פקודת ביזיון בית משפט. לנוכח הסכמת המשיבה התקבל הערעור ובוטלה ההחלטה הנ"ל.

10. בתאריך 05.03.2014 המשיבה הגישה בקשה נוספת לפי פקודת ביזיון בית משפט. בתאריך 16.04.2014 התקבלה הבקשה הנוספת על ידי בית משפט השלום ובה נקבע, בין היתר, כי המבקש ישלם סכום של 1,000 ש"ח בעבור כל יום החל מתאריך 01.05.2014 ועד 11.05.2014 שבו הוא ימשיך להפר את צו המניעה, ולאחר מכן ישלם סכום של 2,500 ש"ח בגין כל יום נוסף של הפרה.

11. המבקש ערער על ההחלטה הנ"ל, אך ערעורו נדחה על ידי בית המשפט המחוזי בפסק דין מתאריך 07.10.2014 על פסק דין זה נסבה הבקשה שלפני.

טענות הצדדים

12. המבקש מעלה במסגרת בקשתו מספר טענות המצדיקות, לגישתו, מתן רשות ערעור וקבלת הערעור. להלן טענותיו העיקריות:

(א) בתי המשפט קמא שגו כאשר קבעו כי השכרת יחידות הדיור מנוגדת לצו המניעה. לגישת המבקש, המשיבה כלל לא ביקשה סעד שיאסור השכרת מבנים לצורך מגורים בהליכים לקבלת צו המניעה, וממילא לא יתכן שניתן צו שיכלול סעד שלא התבקש. כמו כן המבקש טוען כי מבני המגורים מצויים בחלקה א' במשקו, כאשר המשיבה התייחסה בתביעתה נגדו אך ורק לחלקה ב'. המבקש מוסיף כי בגדר הליך התובענה לצו המניעה הצדדים כלל לא עסקו בעניין מבני מגורים, וכך גם לא הייתה כל התייחסות למבנים אלה במסגרת פסקי הדין הקודמים, אלא רק לשימוש בלולים.

(ב) אף אם ייקבע שצו המניעה חל על המבנים שהושכרו למגורים - לא ניתן להטיל קנס לפי פקודת ביזיון בית משפט משום שהצו איננו ברור דיו.



(ג) בתי המשפט קמא טעו כאשר הטילו על המבקש קנסות לפי פקודת ביזיון בית משפט גם בנוגע למבנים המושכרים לשימוש מסחרי (מפעל אלומיניום, מוסך פחחות ומחסן רהיטים). לדבריו של המבקש, הוא החל בפינוי של מבנים אלה והשוכרים של מפעל האלומיניום כבר פונו. באשר למחסן הרהיטים ומוסך הפחחות, המבקש מציין כי השוכרים של מבנים אלה התנגדו לפינוי ומשכך היה עליו לפתוח בהליכים משפטיים נגדם. בהקשר זה המבקש מפנה לפסק דין של בית משפט השלום בירושלים (כב' השופטת א' שניידר) מתאריך 11.11.2014 ב-תא"ח 22724-03-14, בגדרו נקבע כי השוכרים יפנו את המבנים עד לתאריך 1.2.2015.

המבקש טוען כי לנוכח מועד הפינוי שנקבע על ידי בית המשפט, אין ביכולתו לפנות את המבנים בשלב זה ולעמוד בצו המניעה, ומכאן שלא היה ניתן להטיל עליו סנקציה במסגרת הליכי ביזיון בית המשפט, שמטרתה לכוון התנהגות בעתיד ולא להעניש על התנהגות בעבר.

(ד) היה על המשיבה לתבוע גם את השוכרים, ולכל הפחות להגיש את הבקשה לפי פקודת ביזיון בית משפט גם כנגדם, ובכך לחסוך את ההליכים הנפרדים שהיה עליו לנהל מולם.

(ה) לחילופין, המבקש טוען כי יש להפחית באופן משמעותי את הקנסות שהוטלו עליו לפי פקודת ביזיון בית משפט, שכן הם מוגזמים לתפיסתו.

13. המשיבה טוענת כי אין מקום לקבל את הבקשה למתן רשות ערעור, וממילא שאין לקבל את הערעור לגופו. לטענתה, המבקש פועל בניגוד להסכם המשבצת ולצו המניעה תקופה ארוכה, וטרם חדל מביצוע השימוש האסור. המשיבה מצביעה על כך שבמסגרת התביעות לצו המניעה היא דרשה הפסקה של כל שימוש שאיננו למגורים, או לחקלאות, וזאת בהתאם למוגדר בהסכם המשבצת. משכך היא סבורה כי אין לקבל את טענתו של המבקש לפיה ניתן צו מניעה לסעד שלא התבקש, וברי כי הצו חל גם על יחידות הדיור (שאינן מאווישות על ידי המבקש).

בנוסף, המשיבה, טוענת כי צו המניעה שניתן ברור וחד-משמעי ולכן יש לדחות את טענתו של המבקש גם בעניין זה.

באשר למאמציו של המבקש לפינוי המשכירים, המשיבה מאמצת את דבריו של בית המשפט המחוזי בפסק הדין, מושא הבקשה, לפיהם "הליכים אלה הם בחזקת 'מעט מדי ומאוחר מדי'". המשיבה מצביעה על כך שהמבקש חתם על הסכם שכירות בנוגע לאחד מהמבנים הנ"ל אף לאחר כניסתו לתוקף של צו המניעה. בנוסף המשיבה טוענת כי המבקש נמנע מפתחה בהליכים לפינוי המבנים עד לרגע האחרון, לקראת מועד הדיון שנקבע בפני בית משפט השלום בבקשה לפי פקודת ביזיון בית המשפט, וזאת כעשרה חודשים לאחר כניסתו לתוקף של צו המניעה. המשיבה מוסיפה כי לא זאת בלבד שהליכי הפינוי החלו בשלב מאוחר, אלא שהם גם אינם כוללים פינוי של כל המבנים הרלבנטיים על פי החלטתו של בית משפט השלום, שאומצה על ידי בית המשפט המחוזי כאמור.

14. בעקבות טענתה של המשיבה כי הליכי הפינוי ננקטו רק כנגד חלק מן השוכרים, ביקשתי בתאריך 01.01.2015 כי המבקש יבהיר אילו נכסים שפיוניים נדרש לפי החלטתו של בית משפט השלום הנכבד בעניין ביזיון בית המשפט טרם פונו. בתאריך 08.01.2015 המבקש הגיש הודעה בה הובהר כי בשלב זה עדיין לא פונו המבנים המשמשים למוסך ולמחסן רהיטים, אשר פיוניים



נקבע, כאמור, לתאריך 01.02.2015, ואף יחידות הדיור – טרם פונו.

דין והכרעה

15. לאחר עיון בבקשה שהובאו לפני, בתגובת המשיבה ובחומר שצורף לה, הגעתי למסקנה כי דין הבקשות להידחות. להלן יובאו נימוקי למסקנה זו.

16. רשות ערעור לדיון "בגלגול שלישי" תוענק רק במקרים שבהם מתעוררת שאלה בעלת חשיבות משפטית, החורגת מעניינם של הצדדים הישירים להליך (ראו: ר"ע 103/82 חניון חיפה בע"מ נ' מצת אור (הדר חיפה) בע"מ, פ"ד לו(3) 123 (1982); רע"פ 4515/07 אבו שנב נ' מדינת ישראל (17.10.2007)), או במקרים שמתגלה בהם אי-צדק בולט, או מתעורר חשש כי נגרם למבקש עיוות-דין (עיינו: רע"פ 6487/12 דביר נ' מדינת ישראל (15.7.2013)).

17. בקשת רשות הערעור שלפני איננה עומדת באמות המידה הנ"ל. עיקר הבקשה עוסק בצו המניעה שניתן כנגד המבקש (ונתבעים נוספים). טענותיו של המבקש בהקשר זה נוגעות לפרשנותו של צו המניעה שהוצא לגבי נחלתו של המבקש, בהתחשב בלשונו של הצו ובנסיבות שבהן ניתן, ומכאן ברי שלא מדובר בשאלה עקרונית רחבת היקף המצדיקה מתן רשות ערעור נוסף והתערבותו של בית משפט זה.

18. מעבר לנדרש אציין כי לא עלה בידי המבקש להצביע על טעות של הערכאות קמא בנושא. אמנם, כתב התביעה של המשיבה לצו מניעה כנגד המבקש לא כלל התייחסות למבני המגורים, אלא רק את השימושים האסורים שהיו ידועים לה באותו מועד, ואולם אין בכך כדי להגביל את רוחבו של הסעד, אשר נועד למנוע כל שימוש אסור במקרקעין הנוגד את הסכם המשבצת. צו המניעה שהוצא על ידי בית המשפט ברור דיו ותואם את הסעד שהתבקש על ידי המשיבה. קבלת טענתו של המבקש בנושא זה מובילה למצב אבסורדי לפיו היה על המשיבה להגיש תביעה בעבור כל שימוש אסור במקרקעין שמתגלה, אף אם הוא החל לאחר שניתן צו המניעה. ברי כי דרישה שכזו איננה מעשית, ודי בשימוש אסור אחד כדי לאפשר הוצאת צו מניעה האוסר על כל שימוש אסור במקרקעין, כפי שנעשה במקרה דנן.

זאת ועוד, במסגרת פסק דינו של בית משפט השלום שבו הוצא צו המניעה, הובאו דבריה של השופטת ע' ארבל ב-בג"ץ 1027/04 פורום הערים העצמאיות נ' מועצת מקרקעי ישראל (9.6.2011), וזאת כחלק מהרקע העובדתי הנוגע להחלטות הממשלה ביחס לאופן החכרת משבצות הקרקע למושבים ולקיבוצים. וכך צוטט:

"...לפי ההחלטה, קרקע חקלאית תימסר בדרך של חכירה בלבד. סעיפים 3-4 להחלטה קובעים כי במושבים תוחכר קרקע חקלאית במתווה של נחלות, שיוחכרו ישירות למתיישב במושב בתיאום עם האגודה. במסגרת זו, יסווגו החלקות באותיות א' ב' וג', כשחלקה א' – הרלוונטית לענייננו – מיועדת למגורי החקלאי, להקמת מבני משק ולעיבוד חקלאי..."

(ההדגשה שלי – ח"מ)



מדברים אלה ניתן ללמוד כי על אף שכתבי התביעה שהוגשו כנגד הנתבעים לא עסקו ישירות בהשכרת מבני מגורים (שכן המשיבה לא היתה מודעת באותה עת, לטענתה, לפעולות השכרה מסוג זה) – פסק דינו של בית משפט השלום הנכבד כולל התייחסות לשימוש המגורים המותר בחלקה א', שהוא למגורי החקלאי ולא למגורים של אחרים, לרבות שוכרים. מכאן שאינני רואה מקום לסטות מקביעתם של בתי המשפט קמא, לפיה צו המניעה אסר גם את השכרתן של יחידות הדיור.

19. עוד טען המבקש, כאמור, כי בתי המשפט קמא שגו כאשר בחרו להטיל עליו קנס לפי פקודת ביזיון בית משפט בגין הפרתו של צו, אשר אין ביכולתו לפעול לקיומו, לנוכח מועד הפינוי שנקבע (בהחלטת בית משפט) לשוכרים של המבנה המשמש לחנות רהיטים ושל המבנה המשמש כמוסך פחחות. נראה כי טענה זו איננה מצדיקה מתן רשות ערעור. אילו היו הפרותיו של המבקש מסתכמות בשני מבנים אלה, שפינויים נקבע על ידי בית המשפט לתאריך 01.02.2015, יתכן שהיה מקום לקבל את טענתו של המבקש בעניין זה. ואולם, מתברר מהודעתו של המבקש מתאריך 08.01.2015 כי הוא מפר את צו המניעה בדרכים נוספות בכך שטרם פינה את השוכרים של 15 יחידות הדיור, וזאת ללא כל סיבה מוצדקת. משמעות האמור היא כי הפרתו של המבקש של צו המניעה איננה נובעת אך ורק מנסיבות שמחוץ לשליטתו, שכן אף אם יתפנו השוכרים של המוסך ושל מפעל הרהיטים כעת, לאחר שחלף מועד הפינוי שנקבע על ידי בית המשפט המחוזי – עדיין ייראה המבקש כמי שפועל בניגוד לצו המניעה, וזאת עד שיפנה את יחידות הדיור. על כן, אין לקבל את טענת המבקש לפיה הקנס שנקבע לפי פקודת ביזיון בית משפט משמש ככלי עונשי ולא הרתעתי. הקנס במקרה דנן דווקא משרת תכלית של הכוונת התנהגותו של המבקש בעתיד, והיא הפסקת הפרתו של צו המניעה, לרבות פינוי יחידות הדיור, כפי שטרם נעשה על ידו. הנה כי כן, לא נוצר בעניינו של המבקש עיוות דין, ולא מתעוררת כל שאלה עקרונית המצדיקה מתן רשות ערעור ב"גלגול שלישי".

20. אינני סבור גם כי יש בגובה הקנס כדי להצדיק מתן רשות ערעור בנסיבות. כפי שציין בית המשפט המחוזי הנכבד, גובה הקנס שנקבע במקרה זה איננו שונה מגובה הקנס שהוטל על אחרים בנסיבות דומות (השוו: רע"פ 4081/14 אבדר נ' מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל (19.6.2014), שם נדחתה בקשה דומה שהוגשה על ידי תושבת אחרת של המושב).

21. בשולי הדברים אבקש להעיר כי התנהלותו של המבקש, כפי שעולה מפסקי הדין של הערכאות קמא הנכבד, ומיתר החומר שלפני, מעלה את החשש שהמבקש עשה ועושה כל שביכולתו כדי לחמוק מציות לצו המניעה שהוצא נגדו. ההליכים כנגד המבקש והנתבעים האחרים במושב החלו עוד בשנת 2009, וצו המניעה נכנס לתוקף בתאריך 01.05.2013 (לאחר שבית המשפט המחוזי הנכבד הסכים לעיכובו, כאמור, לנוכח בקשות חברי המושב הנתבעים). מאז אותו מועד – המבקש נמנע מלפעול למימוש, על אף שנמסרו לו התראות מטעם המשיבה, והוא החל בהליכי הפינוי רק לאחר שהוגשה בקשתה השנייה של המשיבה לפי פקודת ביזיון בית משפט. לנוכח מצב דברים זה, נראה שאין למשיב אלא להלין על עצמו, והגיעה העת שיחדול מביצוע שימוש אסור במקרקעין.

22. נוכח כל האמור לעיל – הבקשה נדחית.

ניתנה היום, י"ב בשבט התשע"ה (1.2.2015).

ש ו פ ט

עמוד 6

