



בתי המשפט

עת"מ 10090-06-20

**בבית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו  
כבית-משפט לעניינים מנהליים**

תאריך: כ"ה סיוון תש"פ, 17 יוני 2020

בפני: כב' השופט אלכסנדר רון

1  
2  
3

**בעניין:** מדינת ישראל – מתכנתת מחוז ירושלים, גב' שירה תלמי באבי  
באמצעות פרקליטות מחוז ירושלים [אזרחי] / עוה"ד דור ובראון  
**המבקשת/העותרת**

נגד

1. הועדה המקומית לתכנון ובנייה מטה יהודה  
ע"י ב"כ עו"ד מאמו

2. פארק מסחר ותעשייה - אשתאול בע"מ  
ע"י ב"כ עו"ד זינגר

3. ועדת ערר לתכנון ובנייה מחוז ירושלים

4. ליבנה צפוני בע"מ  
ע"י ב"כ עוה"ד עשהאל וליברמן

5. הסתדרות עובדים לאומית  
6. ועד עובדי ליבנה צפוני (איקאה) בע"מ  
ע"י ב"כ עו"ד מצר לוי

**המשיבות**

4

**החלטה**

5

6

1. **העתירה – כללי**

7

8

החלטה בבקשה למתן צו ביניים כלפי המשיבות [המשיבות 1-3]; ורק בעקבות החלטת בית

9

המשפט בנסיבות שיפורטו, צורפה גם המשיבה 4]. על פי הבקשה, התבקש בית המשפט –

10



בתי המשפט

עת"מ 10090-06-20

**בבית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו  
כבית-משפט לעניינים מנהליים**

תאריך: כ"ה סיוון תש"פ, 17 יוני 2020

בפני: כב' השופט אלכסנדר רון

1 "... להתליית חלקה האופרטיבי של החלטת ועדת הערר נושא העתירה שבמסגרתה  
2 אישרה הוועדה את 'תכנית ניווד השטחים' שמספרה 151-0786467 שינוי בחלוקת  
3 שטחי הבניה בין מגרשים, מתחם התעשייה אשתאול ולקבוע כי פרסומה של  
4 התוכנית שבוצע על ידי המשיבה 2 והיתר הבנייה מיום 20.5.2020 שניתן מכוחה  
5 של התכנית מותלים ולא ניתן לפעול מכוחם. פועל יוצא מבקשה זו היא שהתוכנית  
6 שבתוקף ביחס למבנה – תכנית 151-0650853, 'תכנית המלבן' – היא התוכנית  
7 שהמבנה שהוקם יוכל לפעול על פיה במצב הדברים הנוכחי, ומשכך רק 17,130 מ"ר  
8 מהמבנה יותרו לשימוש – וביתר חלקי המבנה לא ייעשה כל שימוש, הם יאטמו,  
9 ולא תותר כניסה אליהם של כל אדם או חפץ".

10  
11 במוקד טענות המבקשת, אפוא, תכנית המתאר המחוזית – התמ"מ. בתם הדיון, ולאחר שניתן  
12 ביטוי לחשש שבפועל תביא קבלת בקשתה לסגירת העסק בכללותו, נכונה היתה המבקשת  
13 בהגנותה לצמצם את בקשתה לשטח של כ- 3,000 מ"ר; אשוב לכך בהמשך.

2. ליבת טענות המבקשת על פי עתירתה

14  
15  
16  
17 א. תחילה נדרש להבהיר שעל הפרק השטח בו הוקמה חנות "איקאה אשתאול" [להלן:  
18 "איקאה"], שבבעלות המשיבה 4, שמשום מה, לא צורפה לעתירה למרות תקנה 6(א),  
19 אלא לאחר תמיהתי שקיבלה ביטוי בהחלטה מיום 9.6.2020.

20  
21 ב. טענותיה העיקריות של המבקשת קיבלו ביטוי בסעיפים 4-5 להליך העיקרי:

22  
23 "4. בפנינו מקרה קיצוני של עבירות בנייה שביצוען מהווה פגיעה חמורה  
24 בעקרון שלטון החוק. זהו מקרה מובהק שבו הבנייה קדמה לתכנון, תוך  
25 הצבת עובדות בשטח, והתכנון לא נועד אלא להיות חותמת גומי כדי  
26 להכשיר את הבינוי שהוקם באופן פסול ואת המהלכים שקדמו לו. אישור  
27 התכנית בדיעבד רומס עקרונות יסוד של דיני התכנון והבנייה ומכשיר  
28 שורת מהלכים פסולים מעיקרם של ביצוע עבירות בנייה, ושל קידום  
29 תכניות חלקיות והיתרים שאינם מתאימים למצב התכנוני המאושר, תוך





בתי המשפט

עת"מ 10090-06-20

**בבית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו  
כבית-משפט לעניינים מנהליים**

תאריך: כ"ה סיוון תש"פ, 17 יוני 2020

בפני: כב' השופט אלכסנדר רון

1 הצגת מידע חלקי בפני רשויות התכנון המוסמכות. התנהלות המשיבה 2  
2 לאורך ההליך התכנוני בחלקה הגדול כלל לא הייתה בהלימה למציאות  
3 התכנונית המאושרת תוך שהיתרי הבנייה שהונפקו על ידי המשיבה 1  
4 בחלקם לא יישמו את התכנון המאושר ו'צפו פני עתיד'.  
5  
6 5. בסופו של דבר הבנייה שבוצעה בשטח, בין אם מכוח כל אחד מששת  
7 היתרי הבנייה שניתנו למשיבה 2, ובין בחריגה מההיתרים, נעשתה תוך  
8 פגיעה חמורה בשלטון החוק ובשוויון בפני החוק. מעבר לפגיעה הקשה  
9 בחוק התכנון והבנייה ובנורמות תכנוניות שלהן כפופה התכנית, יש  
10 באישור התכנית משום מסר פסול ביותר הפוגע קשות במאבק ב'מכת  
11 המדינה' של עבריינות הבנייה. אישור תכנית שהוגשה על ידי חברה  
12 מסחרית גדולה ומכשירה בדיעבד עבירות בנייה בהיקף כה חמור וחריג  
13 מוביל לפגיעה באמון הציבור ובשוויון בפני החוק: הכשרת התכנית  
14 בנסיבות שתוארו אינה עולה בקנה אחד עם ההלכה הפסוקה לפיה נוכח  
15 היותן של עבירות הבנייה בגדר מכת מדינה, יש חשיבות רבה בשקילת  
16 השיקולים שעניינם הגנה על שלטון החוק ומניעת עבירות בנייה על ידי  
17 מוסדות התכנון עצמם. וזאת בפרט כאשר מוסדות תכנון כאלה נדרשים  
18 ויידרשו לדון בתכניות המבקשות להכשיר בדיעבד עבירות בנייה שבוצעו  
19 על ידי אזרחים פרטיים שלרוב מביאים בפני מוסדות התכנון תכניות  
20 המבקשות להכשיר בנייה בלתי חוקית בהיקפים מצומצמים לאין ערוך  
21 מאלו שהוכשרו במסגרת התכנית נושא העתירה ובהחלטת ועדת הערר".  
22

3. טענות המשיבים

23  
24  
25 בפני בית המשפט תגובות המשיבות העיקריות [למעט המשיבה 3], תגובת המשיבה 4,  
26 שכאמור, צורפה רק בשלב מאוחר יותר, היא החברה המפעילה את העסק המתנהל בשטח  
27 הרלוונטי, חנות איקאה – אשתאול, והמשיבה 5 המייצגת את עובדי איקאה. במידה לא  
28 מבוטלת, טענות המשיבות חופפות זו לזו ובנסיבותיו של הליך זה ניתן להתייחס אליהן  
29 כמכלול. ואלה הטענות העיקריות.  
30



בתי המשפט

עת"מ 10090-06-20

**בבית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו  
כבית-משפט לעניינים מנהליים**

**תאריך: כ"ה סיוון תש"פ, 17 יוני 2020**

**בפני: כב' השופט אלכסנדר רון**

- א. תחילה הדגישו המשיבות את ייחודו של ההליך שמקורו במדינה, התוקפת החלטות שנתקבלו על ידי מוסדות תכנון בתחומי סמכויותיהן – הוועדה המקומית לתכנון ובנייה של מטה יהודה וועדת הערר לתכנון ובנייה של מחוז ירושלים. בתוך כך הוער במקביל לזהות העותרת על פי האופן הגדירה בו היא את עצמה, תוך ציון שמה של מתכנתת המחוז כבעלת דין [בכותרת החלטת וועדת הערר שניתנה על ידי המשיבה 3, בכלל צוין שהעוררת הינה גברת שירה תלמי באבאי, משל מדובר היה בהליך מתחום המשפט הפרטי]. ראה לעניין זה, בין היתר, בסעיף 11 לתגובת המשיבה 2. ולכל היותר אציין כבר בשלב זה, שבתשובה לשאלתי בעניין, הצהיר ב"כ המבקשת, שהבקשה היא גם על דעת המשנה ליועמ"ש (אזרחי). ראוי היה שמלכתחילה תוגש הבקשה בשמו.
- ב. עוד תמחו המשיבים, על שום מה ולמה, לא צורפה איקאה כמשיבה, הגם שברור על פני הדברים שהיא העיקרית, אם לא היחידה, שתיפגע מצו הביניים, באשר בבעלותה העסק בו נתבקשו הסגירה והאטימה. אף נרמז שהאופן בו הוגדרה זהות העותרת, מן הצד האחד, ואי צירופה של המשיבה 4 מן הצד האחר, מצביעות, ולו במעט, על כך שבהליך זה, במידת מה, אף השתבשה למבקשת הדרך. אשר לקריטיות שבאי-צירוף משיב מהותי, הופנה בית המשפט, ובצדק, לבג"ץ 6104/94 **עמותת אמיתי אזרחים למען מינהל נ' היועמ"ש** (6.11.1994), בג"ץ 1901/94 **ח"כ עוזי לנדאו נ' עיריית ירושלים**, מ"ח(4), 403 ועוד.
- ג. חשיבות מרכזית ביותר בעמדת המשיבות, יסודה בעובדה, עליה אין חולקין, שלכאורה מתנהל עסקה של המשיבה 4 במבנה שקיבל היתר בנייה כדין. למבנה גם טופס 4 חתום ורשיון עסק. במצב דברים זה, נטען, שלא נכון להורות על סעד זמני כלשהו, ומכל מקום, לא ניתן כלל להשוות את מי שמתנהל במבנה בנסיבות כאמור, למי שפועל במבנה שמעולם לא קיבל היתר כלשהו, ולכל היותר, מנסה, הוא, אולי,





בתי המשפט

עת"מ 10090-06-20

**בבית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו  
כבית-משפט לעניינים מנהליים**

**תאריך: כ"ה סיוון תש"פ, 17 יוני 2020**

**בפני: כב' השופט אלכסנדר רון**

1 להכשיר בדיעבד בנייה שכבר בוצעה, כפי מצב הדברים במרבית המקרים בהם על  
2 הפרק בניה חורגת.

3  
4 ד. במקביל טוענות המשיבות לשיהוי, בדגש על כך שהוגשה העתירה לאחר שפתחה  
5 איקאה כבר את עסקה. נטען במקביל, שאין דומה בקשה שמשמעותה, לכל הפחות,  
6 פגיעה בעסק שכבר מתנהל, לבקשה שנועדה למנוע את תחילת הפעילות בעסק שטרם  
7 נפתח.

8  
9 ה. לבסוף נטען, בפרט על ידי המשיבות 4-5 כי, בפועל, סגירת חלק מהבנייה, תביא  
10 לשיתוק העסק בכללותו ולפיטורי מאות עובדים.

11  
12 **עבירות הבנייה לכאורה** .4

13  
14 א. ראשית אתן ביטוי לכך שלכאורה, ומטעמי המבקשת, אכן מרחף צל כבד מעל כ –  
15 8,500 מ"ר בנויים, אם לא מעט יותר. אף מקובלת עלי לחלוטין החומרה בה רואה  
16 הרואה המבקשת את הדבר. העתירה מפרטת את דרך הילוכן של המשיבות (לסוגיהן  
17 – בעלי עניין ורשויות תכנון), אשר הביאה את מצב הדברים לנקודה הנכחית. נכון  
18 אני, לצורך דיון זה, להניח, שלטענות המבקשת יש אחיזה, ולצמצם את הדיון בענייני.  
19 זאת, באשר, גם בהינתן תשתית לטענות שבעתירה, מטעמים שיפורטו, הבקשה לצו  
20 ביניים, בנסיבות העניין, דינה לדחיה. גם אם על הפרק בנייה בלתי חוקית בהיקף  
21 נרחב כאמור לעיל, הרי, עדיין, בנסיבותיו של הליך זה, לא יהא נכון לאשר למבקשת  
22 את צו הביניים כמבוקש.

23  
24 ב. בידוע, שנפסק פעמים לאין מספר, שלמתן צו ביניים, נדרש דיון במקבילית הכוחות  
25 כשמן הצד האחד סיכויי העתירה, ומן הצד השני, מאזן הנוחות [בר"מ 8601/10



בתי המשפט

עת"מ 10090-06-20

**בבית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו  
כבית-משפט לעניינים מנהליים**

**תאריך: כ"ה סיוון תש"פ, 17 יוני 2020**

**בפני: כב' השופט אלכסנדר רון**

1 ק.מ.מ. מפעלי מחזור בע"מ נ' עיריית ת"א]. כפי שיפורט, בפרשה דנן, סיכויי  
2 העתירה אינם נגזרים רק מהדיון התכנוני, אלא מסוגיות נוספות, וחשוב מכך לשלב  
3 זה של הדיון, כי, אף בהינתן סיכויים לעתירה לגופה, הדיון במאזן הנוחות,  
4 שחשיבותו המכרעת לסעדים זמניים משתקפת היטיב מהפסיקה, לצד שיקולים  
5 נוספים, יחייב את דחיית הבקשה.

6  
7 ג. בד בבד אציין שיש ממש באחדות מטענות ב"כ המשיבה 1, שנכללות בעתירה זו הן  
8 טענות שנדונו בפני וועדת הערר, היא המשיבה 3, ונדחו במסגרת החלטתה המנומקת  
9 מיום 17.5.2020, והן טענות שלא הועלו כלל בפני וועדת הערר ופורטו לראשונה רק  
10 עתה. מכל מקום, בין ביחס לטענות אלה ובין ביחס לטענות אלה, קיימת מבחינת  
11 המבקשת בעייתיות.

12  
13 5. התנהלות על בסיס היתרים מלאים לכאורה

14  
15 א. כלל ועיקר - אין דומה בדבר, התנהלות עסקית (או כל התנהלות אחרת) המתבצעת  
16 כאשר מלכתחילה אין בידי בעל הדין היתרים, כפי שקורה רבות על בסיס הנחה  
17 ותקווה שאלה יתקבלו בהמשך וכשירו בדיעבד את פעילותו או התנהלותו, למצב בו  
18 עובר לדיון בבית המשפט או חזו בידו בעל הדין המתאים, המשיבות 2 ו-4 בפרשתנו,  
19 את מלוא ההיתרים הנדרשים על פי כל דין, בכללם היתר בנייה. במצב דברים זה, גם  
20 אם קיימות טענות ביחס לדרך בה התקבל היתר זה, מתחייבת נקודת איזון שונה  
21 בתכלית. היתר הבנייה הקיים הינו, מבחינת המבקשת, "במקרה הטוב", voidable  
22 ולא מעבר לכך. בשים לב לכך שניתן ההיתר על ידי מי שמוסמך לכך (אפילו אם ניתן  
23 בטעות או אגב מהלך משובש), אין לומר עליו שהוא void. מכאן, שאפילו אם צודקת  
24 המבקשת בעיקר טענותיה, לכל היותר יהא בהן כדי להביא לביטולו של היתר הבנייה,



בתי המשפט

עת"מ 10090-06-20

**בבית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו  
כבית-משפט לעניינים מנהליים**

**תאריך: כ"ה סיוון תש"פ, 17 יוני 2020**

**בפני: כב' השופט אלכסנדר רון**

1 שלעת הזאת, הוא קיים גם קיים. [לאינטרס ההסתמכות על תכניות בנות תוקף,  
2 השווה: עע"מ 7759/06 יאסו ואח' נ' ועדת הערר מחוז ת"א (10.12.08); עת"מ  
3 53323-07-17 דחוח הלוי נ' הוועדה המחוזית מרכז; עת"מ 41499-03-15 לודמילה  
4 בגדדי שבילי נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז ת"א (14.1.2016) ועוד]

5  
6 ב. לא נעלמה מעיני לרגע טענתה הבסיסית של המבקשת, לפיה הגענו לכאן, לאחר  
7 שבשלבים קודמים נקבעו עובדות בשטח, ורק לאחר מכן הוכשרה בניה חורגת זו,  
8 בדיעבד, על ידי גורמי התכנון שגם כלפיהם מופנית העתירה. אלא, שבהינתן שאכן  
9 כך, יכולה וצריכה היתה המבקשת לפעול באותו שלב, ולא עתה כשאישורים קיימים  
10 והמבנה פועל. דיון זה קשור, אפוא, בטבורו, לדיון בטענת השיהוי, שלה, אקצה,  
11 בהמשך, פסקה לעצמה. פעמים, נקיטה בהליך באיחור, מחלישה את משקל טענותיו  
12 של בעל הדין שנקט בהליך [רע"א 1415/04 יוסף סרביאן ואח' נ' ניסן סרביאן  
13 (17.10.2004)]. ואם צודקת המבקשת שעל הפרק הכשרה בדיעבד של בניה חורגת ללא  
14 היתר, אך נחפזה המבקשת לבית המשפט רק כשההיתר כבר קיים, והחנות – פעילה,  
15 החלישה היא בכך את מעמדה, ולכל הפחות, ככל שעל הפרק המישור הזמני. בהליך  
16 העיקרי, עתיד המהלך שהוביל למתן ההיתר ולהחלטת ועדת הערר, להיבדק. על פי  
17 תמונת המצב שבפני, אף ייתכן שתידרש התערבות. ואולם, לעת הזו, כשעל הפרק  
18 השאלה אם לאשר את צו הביניים שנתבקש, לא נכון עוד להשוות את פרשתנו לאותם  
19 מקרים בהם מנסה בעל דין לקבוע עובדות בשטח לפני שקיבל היתר. זאת, גם אם  
20 בשלביה המוקדמים יותר של הפרשה, בנקודות זמן קודמות, אכן הקדימה הבניה  
21 את התכנון.

22  
23 ג. פעם אחר פעם הדגישה המבקשת את שיקולי ההרתעה הציבורית ודי אם אפנה לדברי  
24 ב"כ הנכבדים בסוף הדיון: "ולאור הערות בית המשפט אנו מוכנים לסייג את  
25 הבקשה שלא תהיה אטימה של מלוא השטחים החורגים, אך תהיה אטימה של



בתי המשפט

עת"מ 10090-06-20

**בבית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו  
כבית-משפט לעניינים מנהליים**

**תאריך: כ"ה סיוון תש"פ, 17 יוני 2020**

**בפני: כב' השופט אלכסנדר רון**

1 חלקם ולו שישודר מסר ברור שחוק התכנון והבנייה ולא חוק הבנייה והתכנון, ולו  
2 כדי שנוכל בהמשך לעמוד גם מול אנשים פרטיים שסוגרים מרפסת או פרגולה  
3 ולהסתכל להם בעיניים בעת שאנו מבקשים לסגור אותם, כי אם לא נדרוש דבר כזה  
4 מאיקאה לא נוכל לדרוש דבר כזה מאף אדם פרטי. אנחנו כן עומדים על הבקשה,  
5 אך מוכנים לסייג אותה בשל הערות בית המשפט, לכך שתהיה אטימה חלקית".  
6 ברם, נוכח האמור, חוששני שעל הפרק טיעון שאינו עומד על קרקע יציבה. אלה,  
7 שאליהם התייחס ב"כ המבקשת ואשר כלפיהם נדרשת הרתעה, במרבית המקרים,  
8 אינם מחזיקים בהיתר בנייה כלשהו. זאת, בניגוד גמור לפרשתנו, בה לא נפתחה חנות  
9 איקאה קודם שהיו בידי המשיבה 4 כל ההיתרים הנדרשים.

10  
11 ד. נועדה הבקשה, כאמור בפתיח להחלטה זו – 'להתליית חלקה האופרטיבי של  
12 החלטת ועדת הערר'. אף בכך, יש כדי להותיר על בית המשפט תחושה של אי-נוחות.  
13 בין היתר, באשר, יש בניסוח זה כדי לערפל יותר מאשר להבהיר. ניחא, מקום בו על  
14 הפרק תכנית בניה שטרם בוצעה, ניתן להבין שהכוונה היא לעכב את הבניה. אלא,  
15 שכאמור, על הפרק בניה שביצועה כבר הושלם, ומהו עוד אופרטיבי בשלב זה?  
16 כנראה, סגירת אגף של חנות איקאה. ואולם, אם כך, טוב יעשה אם ישאל השואל,  
17 מדוע לא נכתב הדבר מפורשות, ומדוע לא צורפה איקאה מלכתחילה כמשיבה, ועיין  
18 לעיל.

19  
20 ה. אשר לאי צירוף המשיבה 4, טוענת המבקשת בסעיף 24 לתגובתה למשיבים, שנבע  
21 הדבר מכך שלא היתה המשיבה 4 צד להליכי הערר. אך תשובה זו, לאו תשובה היא:  
22 ההליך דגן הוא הליך עצמאי, ואינו ערעור על החלטה קודמת, שאז רק מי שהיה צד  
23 לאותו הליך קודם, זוכה למעמד של 'משיב'. החובה לצרף כל משיב העלול להיפגע,  
24 לפיכך, תקף במלואו. אמנם, צורפה המשיבה 4 באיחור בהוראתי, אך למעשה די היה  
25 בכך כדי לגזור את גורלה של בקשה זו.







בתי המשפט

עת"מ 10090-06-20

**בבית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו  
כבית-משפט לעניינים מנהליים**

תאריך: כ"ה סיוון תש"פ, 17 יוני 2020

בפני: כב' השופט אלכסנדר רון

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25

6. לשאלת השיהוי

- א. כל המשיבות מדגישות ומציינות שהוגשה בקשה זו, כשחנות איקאה כבר פועלת. בתשובתם לכך הבהירו ב"כ המבקשת, שהוגשה בקשתם כשבועיים לאחר החלטת וועדת הערר, ובלוח זמנים זה, לא הוגן לטעון כלפיה לשיהוי.
- ב. ייתכן שנוכח המועד בו ניתנה וועדת הערר, משקל טענתן זו של המשיבות מחייב גישה מתונה יותר, באשר מאז ניתנה ועד הגשת הבקשה, פרק הזמן שחלף, אכן אינו קיצוני. אף לשון סעיף 119 לחוק התו"ב, ממתן את משקל טענת השיהוי שבפי המשיבות. ואולם, בידוע, שהבנייה החורגת (לטענת המבקשת) בוצעה זמן רב קודם לכן, ואין בנייה כזו מתבצעת במחשכים. מובטחני שגם המבקשת ידעה, או לכל הפחות יכולה וצריכה היתה, לדעת זאת. לטענת המשיבות, ידעה המבקשת הכל בזמן אמת. קשה להניח שאין בכך לא מעט ממש. וככל שסבורה המבקשת שעל הפרק בנייה חורגת, דרסטית בהיקפה, צריכה היתה בנסיבות אלה לנקוט בהליכים חריפים ביותר העומדים לרשותה כבר באותה עת, ובוודאי לא לאחר שהבנייה נסתיימה ולאחר שהופעל כבר במקום עסק ממנו מתפרנסים מאות עובדים. לשון אחר: דווקא טענת המבקשת לחומרת העבירות, הרי לפחות בכל הקשור לדיון בטענת השיהוי, היא הנותנת ולחובת המבקשת. ככל שהמעשים חמורים יותר, ידועים יותר ובלטים יותר, כך נדרשה הרשות לפעול מהר יותר. בוודאי לא לאחר שהעסק פועל, ועל יסוד היתר בנייה ורשיון עסק.
- ג. יתר על זאת יוער, שבסעיף 80 להחלטת וועדת הערר נכתבו דברים רלוונטיים, שלעניינה של בקשה זו, חשיבותם רבה:



בתי המשפט

עת"מ 10090-06-20

**בבית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו  
כבית-משפט לעניינים מנהליים**

תאריך: כ"ה סיוון תש"פ, 17 יוני 2020

בפני: כב' השופט אלכסנדר רון

1 "כאמור זכרם של עבירות הבנייה נעדר מהערר. לא זו בלבד אלא שהעוררת  
2 עצמה לא טרחה לעדכן את וועדת הערר, עובד לדיון ביום 20.2.2020, אודות  
3 עבירות הבנייה שנתגלו לה, לטענתה, לפתע פתאום. העוררת הציגה  
4 בראשית הדיון את תגליתה והסיטה את הדיון מהטענות שבערר לעבירות  
5 הבניה הנטענות".  
6  
7 אכן, החלטת ועדת הערר, עומדת עתה לביקורת. אך במקביל אזכיר שהוגש הערר על  
8 ידי - "שירה תלמי באבאיי" (?). בכל מקרה, נותנת הדעת, שלא נכתב האמור בחלל  
9 ריק, ומה גם שמתיישבים הדברים עם האמור לעיל. קשה להלום, שלא יינתן משקל  
10 לחובת המבקשת, למועד בו נקטה במהלך המשתקף מעתירתה זו: מועד בו מתמודדת  
11 היא עם מצב קיים, כשיכולה היתה, ולשיטתה היא, אף צריכה היתה, לעשות  
12 לשמירת האינטרס הציבורי, בשלב מוקדם בהרבה. ואף אם צודקת המבקשת  
13 בהתבססה על פסיקה שאף פורטה, שמקום בו על הפרק טענה להתנהלות בלתי  
14 חוקית ולפגיעה קשה באינטרס הציבורי, ראוי לשיקולי השיהוי לסגת בשלב זה של  
15 הדיון. שעה שעל הפרק סעד זמני, שונה נקודת האיזון מהותית. אם המתינה  
16 המבקשת מעל הצורך בכל הקשור למהלך בו נקטה עתה, תוך שאיפשרה למשיבה 4  
17 לפתוח את עסקה במקום, ייתכן שנכון שתמתין כבר גם עד הדיון בהליך העיקרי, ובו,  
18 כאמור, גם משקלה של טענת השיהוי, צפוי להצטמצם.

7. לשאלת מאזן הנוחות

19  
20  
21  
22 א. סוגיית מאזן הנוחות קשורה בטבורה לעובדה שבמקום פועל עסק שעלול להיפגע  
23 ולעובדה שמועסקים במקום מאות אחדות של עובדים. נחלקים הצדדים האם יהיה  
24 בסגירת חלק מהעסק כדי להביא לשיתוקו הכולל או, לכל היותר, רק לפגיעה מידתית  
25 בלבד, כפי שסבורה המבקשת. בעקבות הדיון בעניין, ודבריי לקראת סופו, אף נכונה



בתי המשפט

עת"מ 20-06-10090

**בבית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו  
כבית-משפט לעניינים מנהליים**

**תאריך: כ"ה סיוון תש"פ, 17 יוני 2020**

**בפני: כב' השופט אלכסנדר רון**

- 1 היתה המבקשת לצמצם את בקשתה לשטח מוגבל בהיקפו, פחות מכפי האמור  
2 בבקשה המקורית.
- 3
- 4 ב. אין ביכולתי לקבוע מסמרות בשאלת היקף הפגיעה באיקאה ככל שתתקבל הבקשה.  
5 לא נעלמו מעיני גם טענות המבקשת בעניין, וראה בין היתר, בסעיף 16 לתגובתה  
6 לתשובת המשיבות. עם זאת, יש אחיזה להערכה שבמצב בו ייסגר חלק מהעסק,  
7 ואפילו אם יהא חלק זה מוגבל בהיקפו, יהא בכך כדי לפגוע בו. המבקשת עומדת על  
8 סגירת למעלה מ- 3,000 מ"ר, לפחות. ההיתכנות לפגיעה ממשית, לא תיגרם רק בשל  
9 צמצום שטחו, אלא במידה לא מבוטלת בשל ההד הציבורי השלילי שיקרין הדבר על  
10 ציבור הלקוחות ויצנן את שאיפתם להגיע למקום. ספק בידי אם זו העת לכך. ומה  
11 גם, שאינני שותף מלא להערכה, שסגירה חלקית תפגע רק במעט. ומנגד, ככל שלא  
12 ייאטם אלא חלק מוגבל מהבנייה החורגת, גם שיקולי ההרתעה המהווים נר לטענות  
13 המבקשת, ממילא לא יקבלו אלא מענה חלקי.
- 14
- 15 ג. עובדי איקאה צורפו להליך כמשיבים נוכח טענתם לפגיעה בהם, ככל שתתקבל  
16 הבקשה. ספק בידי, אם נכון בעת הזאת להתעלם לחלוטין מנוקם האפשרי, ככל  
17 שתסגר/תאטם החנות. לפיכך, בהיבטים הנוגעים למאזן הנוחות, גם לסכנה  
18 לפרנסתם משקל מצטבר לשאר שיקולי. הגם שבעקבות דברי, נכונה היתה המבקשת  
19 לצמצם את היקף הסגירה שנתבקש, עדיין אינני לחלוטין משוכנע, שניתן לכך על ידי  
20 המבקשת, המשקל ההולם. בנקודה זו אף נזכיר מושכלות ראשוניים, לפיהם נתפס  
21 כיום מבחן מאזן הנוחות לחשוב שבקריטריונים שבמקבילית הנבחנת שעה שעל  
22 הפרק סוגיה מתחום הסעדים הזמניים [רע"א 5741/19 מוסדות בית הכנסת אבן  
23 החיים נ' חוג יידי המדרשיה בישראל; וראה פסיקה רבה נוספת]
- 24



בתי המשפט

עת"מ 10090-06-20

**בבית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו  
כבית-משפט לעניינים מנהליים**

**תאריך: כ"ה סיוון תש"פ, 17 יוני 2020**

**בפני: כב' השופט אלכסנדר רון**

- 1 ד. עוד יוטעם, שאי מתן סעד זמני למבקשת, לא יפגע כהוא זה בטענותיה בהליך  
2 העיקרי: לסגור ולאטום - תמיד אפשר.  
3  
4 8. **סוף דבר** – עבירות בניה, חומרתן יתירה, ומהוות הן, כפי שנטען בדיון – מכת מדינה המצדיקה  
5 סעדים דרסטיים שיגנו על האינטרס הציבורי ככל שרק ניתן. עם זאת, לבקשה דנו, נסיבות  
6 ייחודיות, ואין כלל על הפרק בעל דין המתייצב לדיון ללא היתר בניה, לאחר שכבר קבע  
7 עובדות בשטח, ומבקש עתה את רחמי בית המשפט. למשיבות 2, 4 היתר בניה, ולטובתם גם  
8 החלטה מצד המשיבה 3 – גוף תכנון סטטוטורי, שלפחות לכאורה, פועל בגדרי סמכויותיו  
9 וכדיון, וגם חזקת התקינות, על מכונה. לא אלה הן הנסיבות המצדיקות צו ביניים, ומכאן,  
10 שדיון הבקשה, לדחיה –:  
11  
12 **"הלכה היא, כי על בית המשפט לנקוט משנה זהירות בטרם יורה על צו זמני**  
13 **המשנה את מצב הדברים הקיים ואשר כמוהו כסעד המלא שנדרש בתובענה, עוד**  
14 **לפני שניתנה ההכרעה הסופית בתובענה... צו עשה זמני המשנה מצב קיים ראוי**  
15 **שינתן במצבים חריגים בלבד, רק כאשר נוכח בית המשפט כי התערבותו חיונית**  
16 **בכדי למנוע תוצאה קשה ביותר וכאשר הנזק שעלול להיגרם אינו ניתן לתיקון**  
17 **באמצעות פיצוי כספי הולם.."** [רעא 9213/12 רשת נגה בע"מ נ' ישראל 10 – שידורי  
18 הערוץ החדש בע"מ (20.1.2013)].  
19  
20 חלק לא מבוטל מהקשיים בכל הקשור לסוגיית האכיפה של עבירות בניה, נובע מכך שנוקטות  
21 הרשויות לסוגיהן בהליכים העומדים לרשותן (לרבות צווי הפסקת עבודה, מנהליים ואף  
22 שיפוטיים), באיחור ניכר. פעולות שניתן ונכון היה לעשות בשלבים מוקדמים, מורכבות  
23 שבעתיים בחלוף הזמן. ולכל היותר אצרך להחלטה זו הבהרה לה נתבקשתי על ידי ב"כ  
24 המבקשת, לפיה, לפחות ככל שאמורים הדברים בהחלטה זו, לא יוכלו המשיבים לטעון  
25 למעשה עשוי, וכל כיוצא בזה: מובהר, שאין לפרש להחלטתי זו דבר ממה שאין בה. החלטתי  
26 לדחות את הבקשה לצו ביניים, אין לפרשה בכל דרך ביחס לשאלות שבליבת ההליך, ששעתן  
27 לדיון לקראת הכרעה, עוד תגיע.





בתי המשפט

עת"מ 10090-06-20

**בבית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו  
כבית-משפט לעניינים מנהליים**

תאריך: כ"ה סיוון תש"פ, 17 יוני 2020

בפני: כב' השופט אלכסנדר רון

1

2

9. על יסוד כל האמור, הבקשה – נדחית;

3

4

שאלת הוצאותיו של הליך זה תישקל במסגרת הדין בהליך העיקרי. לשלב זה, לא ייעשה צו

5

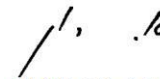
להוצאות.

6

7

ניתנה היום, כ"ה סיוון תש"פ, 17 יוני 2020, בהעדר הצדדים.

8

  
אלכסנדר רון, שופט

9

