

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים**רע"א 2623/21**

לפני: כבוד השופט ע' גרוסקופף

המבקשת: ארטמיסיה כנסים ואירועים בע"מ

נגד

המשיבים: 1. הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
2. זול ובגדול בע"מבקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי
ירושלים מיום 12.4.2021 בה"פ [48368-07-18](#) שניתנה על-
ידי כב' השופט דוד גדעוני

בשם המבקשת: עו"ד איתם לוי

חקיקה שאוזכרה:

פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943

החלטה

1. לפניי בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי בירושלים (השופט דוד גדעוני), במסגרתה נדחתה בקשה להארכת מועד לביצוע הסכם שניתן לו תוקף של פסק דין ביום 28.11.2019 (להלן: פסק הדין). בפסק הדין נקבע כי המבקשת תפנה חזקה בשטח שהופקע לצורך יישום תוכנית להרחבת רחוב פייר קניג בשכונת תלפיות בירושלים. במסגרת הבקשה שהוגשה לבית המשפט המחוזי, כמו גם בבקשה שלפניי, התבקשה הארכת מועד נוספת לפינוי השטח, עד ליום 30.9.2021.

2. המשיבה 2 (להלן: חברת זול ובגדול) היתה בעלת הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 30142 חלקה 43 וגוש 30140 חלקה 25 (להלן: המקרקעין). ביום 6.3.2016 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר מקומית אשר יזמה עיריית ירושלים, ולפיה חלק

מהמקרקעין של חברת זול ובגדול יופקעו לצורך הארכת רחוב פייר קניג (להלן: פרויקט סלילת הדרך או הפרויקט), ואילו חלק אחר של המקרקעין הגובל ברחוב החדש שייסלל, יזכה לזכויות בניה בהיקף של 500%. ביום 10.1.2018 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7668 הודעת הפקעה בהתאם ל**פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור)**, 1943. המבקשת (להלן: ארטמיסיה) מפעילה על חלק מהמקרקעין אולם אירועים, מכוח היתר לשימוש חורג זמני שניתן לה.

3. ארטמיסיה וחברת זול ובגדול סירבו למסור את החזקה במקרקעין לידי עיריית ירושלים, וביום 20.8.2018 הגישה האחרונה, באמצעות הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (להלן: הוועדה המקומית), בקשה למתן צו למסירת חזקה במקרקעין מופקעים לבית המשפט המחוזי בירושלים (**ה"פ 48368-07-18**) – הוא ההליך נושא הבקשה שלפניי. בחלוף למעלה משנה, ביום 28.11.2019, הגישו הצדדים הודעה משותפת לבית המשפט המחוזי בה הודיעו כי הגיעו להסכמות לפיהן ארטמיסיה וחברת זול ובגדול יפנו את המקרקעין עד ליום 18.9.2020 (להלן: מועד הפינוי על פי ההסכם). כאמור, ביום 28.11.2019 ניתן להסכם בין הצדדים תוקף של פסק דין.

להשלמת תמונת ההתדיינות יצוין כי חברת זול ובגדול הגישה גם עתירה מנהלית לבית המשפט המחוזי בירושלים נגד החלטת ההפקעה. עתירה זו נדחתה בפסק דין מיום 24.7.2019 (**עת"מ 37894-08-18**), וערעור שהוגש על ידי חברת זול ובגדול נמשך, בהמלצת בית המשפט, ביום 15.7.2020 (**ע"מ 7093/19**).

4. בעקבות פניות מצד ארטמיסיה, וטענתה לפגיעה כלכלית עקב השפעות התפשטות נגיף הקורונה, דחתה הוועדה מקומית את מועד הפינוי על פי ההסכם פעמיים – פעם ראשונה ליום 31.12.2020, ופעם שנייה – ליום 31.3.2021 (להלן: מועד הפינוי הנדחה). למחרת מועד הפינוי הנדחה, ביום 1.4.2021, הגישה ארטמיסיה בקשה לבית המשפט המחוזי לדחייה נוספת של מועד הפינוי. טענתה המרכזית של ארטמיסיה היתה כי מועד הפינוי על פי ההסכם נקבע מתוך הנחה שארטמיסיה תקבל שהות מספקת לקיים אירועים שהוזמנו מבעוד מועד, ובכך להחזיר חלק מההשקעות שהושקעו על ידה. לשיטתה, עקב התפרצות נגיף הקורונה וסגירת אולמות האירועים נשטם הבסיס להסכם בין הצדדים, ולשם הגשמתו יש צורך לשיטתה בדחייה נוספת של מועד הפינוי. הוועדה המקומית הגישה תגובה בה התנגדה לדחייה נוספת של מועד הפינוי.

5. ביום 12.4.2021 ניתנה החלטת בית המשפט המחוזי. נפסק כי המקרה שלפנינו אינו בא בגדר המקרים החריגים ויוצאי הדופן המצדיקים הארכת מועד שנקבע בפסק דין. בהחלטתו, ציין בית המשפט קמא כי הודעת ההפקעה פורסמה ונמסרה לארטמיסיה לפני כשלוש שנים, ולפיכך התחייבויות לאירועים שהיא מבקשת לקיים כיום נעשו בידעין ולאחר שנדרשה למסור את החזקה במקרקעין. בדומה, נקבע כי ההשקעות שהשקיעה ארטמיסיה באולם האירועים נעשו אף הן לאחר שהובהר לה עוד בשנת 2015, בעת מתן ההיתר לשימוש חורג, כי המבנה שמשמש אותה מיועד להריסה. אל מול הנזקים הנטענים של ארטמיסיה שקל בית המשפט קמא את האינטרס הציבורי. בית המשפט קמא ציין כי העבודות בכביש כבר החלו, כי השטחים הסמוכים למקרקעין כבר נמסרו על ידי בעלי העסקים שהחזיקו בהם, וכי עיכוב מסירת החזקה במקרקעין הוא שמונע מהקבלן את קידום העבודות בפרויקט. מכאן, הסיק בית המשפט קמא כי דחיית מועד הפינוי לארטמיסיה בלבד תביא לעיכוב הפרויקט ויצירת נזק משמעותי לציבור, המטה את הכף נגד קבלת הבקשה.

6. ארטמיסיה לא השלימה עם החלטת בית המשפט קמא והגישה את הבקשה שלפניי, בה היא חוזרת על הטענות שנטענו על ידה בבית משפט קמא. לשיטת ארטמיסיה היא התחייבה לקיים אירועים טרם פרוץ משבר הקורונה בגינם קיבלה מקדמות בסך של כ-2 מיליון ש"ח, וכי "מדבית האירועים שהיו מתוכננים להתקיים נדחו, והם עתידים להתקיים בחודשים הקרובים..." (סעיף 14 לבקשה). כן נטען בבקשה כי פעילות הקבלן לא תימנע בשל דחיית פינוי המקרקעין, שכן הוא יכול לפעול בחלקים אחרים של שטח ההפקעה; כי האירועים שארטמיסיה התחייבה לקיים הוזמנו טרם משבר הקורונה; כי בית המשפט קמא התעלם מכוונת הצדדים ואומד דעתם בעת חתימת ההסכם; כי הוועדה המקומית הסתירה מארטמיסיה מידע חיוני אודות תכנית ההפקעה; וכי משבר הקורונה מהווה אירוע מסכל ועילה לביצוע בקירוב.

7. דין הבקשה להידחות ללא צורך בתגובה מטעם הוועדה המקומית. ככלל, לבית משפט הקוצב מועד בעניין מסוים יש סמכות טבועה להאריך את אותו מועד, אף כאשר מדובר במועד שנקבע בהסכמה וקיבל תוקף של פסק דין. עם זאת, סמכות זו נועדה רק למקרים חריגים, שבהם הארכת המועד נחוצה לשם מניעת אי-צדק משווע (ראו למשל: [ב"ש 79/82](#) ישראל ארגמן חברה לבנין בע"מ נ' ברנפלד, פ"ד לו(2) 362, 363 (1982); [בג"ץ 9949/08](#) חמאד נ' שר הביטחון, פסקה 18 (14.11.2016)). כל עוד לא בוטל פסק

הדין שניתן בהסכמה – הוא שריר וקיים, ובית המשפט יאפשר לסטות ממנו במקרים יוצאי דופן בהם חל שינוי מהותי בנסיבות היוצר בעליל מצב של אי-צדק (בר"ם [10823/07](#) נור סטאר בע"מ נ' עמותת פעולה ירוקה, פסקה 12 והאסמכתאות שם ((30.12.2007)).

8. בית המשפט קמא סבר כי בנסיבות המקרה לא הצליחה ארטמיסיה לבסס הצדקה לדחיית המועד שנקבע בפסק הדין, וסבורני כי קביעה זו נכונה ומתבקשת. בית משפט קמא נתן דעתו לנזק שנגרם לארטמיסיה עקב משבר הקורונה אולם איזן בין הנזק הנטען לבין הפגיעה באינטרס הציבורי בעיכוב נוסף של פרויקט סלילת הדרך. נדמה כי זוהי התוצאה המתבקשת במקרה דנן, וזאת בין היתר נוכח טענותיה העמומות של ארטמיסיה בדבר האירועים שהיא מבקשת לקיים, מבלי שהובא ביחס אליהם פירוט או תצהיר לתמוך בטענה לפיה המדובר באירועים שנקבעו טרם משבר הקורונה. הדברים מקבלים משנה תוקף בשים לב לעובדה שארטמיסיה מודעת לכך שהמבנה שמשמש אותה מיועד להריסה לכל הפחות מאז שנת 2015, וכי מועד הפינוי המקורי של המקרקעין נקבע לשנת 2019 וכבר נדחה 3 פעמים: לראשונה – בהסכם הפשרה, בשנייה ובשלישית – בהיענות הוועדה המקומית לבקשות ארטמיסיה. גם טענת ארטמיסיה כי הקבלן יכול לפעול בחלקים אחרים של שטח ההפקעה נטענה בעלמא, וללא תימוכין כלשהם, משל היה עניין זה ברור מאליו – וכמובן, לא כן היא. משלא הצליחה ארטמיסיה לבסס נסיבות המצדיקות את אי עמידתה במועד המוסכם לפינוי המקרקעין בהתאם להלכה הנוהגת, הרי שבדין דחה בית המשפט קמא את בקשתה.

9. בקשת רשות הערעור נדחית איפוא. בנסיבות העניין, והרבה לפנים משורת הדין, אין צו להוצאות.

ניתנה היום, ח' באייר התשפ"א (20.4.2021).

ש ו פ ט

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)