



בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט גבוה לצדק

בג"ץ 38955-01-26

לפני: כבוד השופט אלכס שטיין
כבוד השופטת גילה כנפי-שטייניץ
כבוד השופט יחיאל כשר

העותרים: 1. אבנר סמוכה
2. נציגות הבית המשותף רח' הרצל 53 נתניה

נגד

המשיבים: 1. אברהם רובין
2. עיריית נתניה
3. צה"ל – פיקוד העורף
4. משרד הפנים – המחלקה לרישוי כלי ירייה
5. משרד האוצר – היחידה לאכיפת דיני הבניה
6. משטרת ישראל
7. המפקח על רישום מקרקעין בנתניה

עתירה למתן צו על תנאי

בשם העותרים: עו"ד ארז בר-זיו

פסק-דין

עניינה של העתירה שלפנינו בבקשת העותרים כי נורה על סילוק ידו של המשיב 1 "מכל שטח מקלט הבניין וכל דרכי הגישה למקלט הבניין אשר ברחוב הרצל 53 בנתניה" (להלן: המקלט). כן מבוקש כי נורה למשיבות 2-6 ליתן טעם מדוע לא יורו על פינוי המקלט ועל סגירת המטווח הפועל בו, ויפעלו להשבת המקלט לשימוש דיירי הבניין; וכן צו המורה למשיב 7, המפקח על רישום מקרקעין בנתניה (להלן: המפקח) "ליתן טעם והסבר למחזלו החמור" בטיפול בהליך המשפטי המתנהל לפניו בסכסוך מושא העתירה.

לאחר עיון בעתירה על נספחיה, נמצא כי דינה להידחות על סף, מחמת קיומו של סעד חלופי והיעדר מיצוי הליכים.

עיון בעתירה מגלה כי טענות העותרים ממוקדות, למעשה, בסכסוך האזרחי שמנהלת העותרת 2 (להלן: העותרת) נגד המשיב 1, התלוי ועומד ומתנהל לפני המפקח, שעניינו בתביעה לסילוק ידו של המשיב 1 משטח המקלט וקומת המרתף, בטענה להשתלטות שלא כדין, לצד תביעה לסעד כספי; ובעיקר באופן התנהלות ההליך לפני המפקח וטיב החלטותיו. כך, בין היתר, מלינים העותרים על כך שהמפקח "עושה הכל

כדי למרוח ולמסמס את ההליכים השיפוטיים; ממאן ליתן צו שיפוטי לפינוי המקלט; אינו מתיר ביקור בכל חלקי המקלט; ואף משית הוצאות על העותרת. כן מעלים העותרים טענות למשוא פנים מצד המפקח. אציין כי טענות דומות שהועלו על-ידי העותרת כבר זכו להתייחסות בית משפט זה, אך לאחרונה, במסגרת בקשת פסלות שהגישה העותרת נגד המפקח – ואשר נדחו (עפ"ס 60988-12-24 נציגות הבית המשותף רח' הרצל 53 נתניה נ' רובין (19.6.2025)).

הלכה ידועה היא כי בית משפט זה בשבתו כבית משפט גבוה לצדק אינו משמש תחליף לערכאה המוסמכת לדון במחלוקת (בג"ץ 8608/19 עופר אהרון חברה לעבודות בניה בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל, פסקה 10 (5.3.2020); בג"ץ 4591/23 נהוראי ושות לבנין (1979) בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל, פסקה 10 (4.3.2024)). הלכה זו כוחה יפה אף ביחס לתביעות המצויות בסמכותו של המפקח על המקרקעין, ובפרט מקום בו מתנהל לפניו הליך פעיל באותו עניין ממש. כבר נאמר כי "אין מקום לניהול מקביל של הליך בבג"ץ והליך בערכאה אחרת, למען יתפוס בית משפט זה את כל אשר לא מצא מקומו בערכאה המוסמכת [...] גישת העותרת יש בה כדי ליצור התדיינות כפולה, בלבול דיוני, וסיכון במתן הכרעות סותרות" (בג"ץ 5610/12 אקסטל בע"מ נ' עיריית מעלה אדומים, פסקה 3 (10.2.2013); וראו גם: בג"ץ 2074/22 תנועת רגבים נ' ראש הממשלה (29.3.2022); בג"ץ 2168/22 חטיב נ' משטרת ישראל (30.3.2022)). משכך, אין מקומן של טענות העותרים להישמע בפני בית משפט זה.

הדברים האמורים נכונים במיוחד בכל המתייחס לטענות המופנות כלפי החלטות המפקח. מעיון בעתירה ניכר כי העותרים אינם שבעי רצון מהחלטות המפקח ומדרך ניהולו את ההליך. ואולם, השגות על החלטות המפקח מקומן בהליכי הערעור הקבועים בדין, ולא בעתירה לבית משפט זה (ראו: סעיף 77(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969; בג"ץ 5065/24 צדוק נ' המפקח על רישום המקרקעין - חולון (30.6.2024); בג"ץ 5624/20 סגל נ' המפקחת על המקרקעין בתל אביב-יפו, פסקה 2 (12.8.2020)). בנסיבות אלה, גם לטענות אלו מצוי סעד חלופי, ואין מקום להידרש להן בגדרי העתירה דנן.

נוסיף, כי לא נעלמה מעינינו מצוקתם של העותרים לנוכח המצב הביטחוני המתוח. יחד עם זאת, גם חששות מוצדקים אינם יכולים להצדיק דיון בבית משפט זה, מקום שהדין והפסיקה מתווים מסלול בירור אחר.

אשר לבקשת העותרים להורות למשיבות 2-6 לפעול לסגירת המטווה ולהשבת השימוש במקלט לדיירי הבניין, מבלי להידרש לשאלת קיומו של סעד חלופי גם בעניין זה, דינם של סעדים אלה דחייה על הסף מחמת אי מיצוי הליכים. עיון בעתירה מעלה כי

למעט פנייה יחידה למהנדס עיריית נתניה בבקשה "להחזרת המקלט לשימוש" מחודש אוקטובר 2023, העותרים לא הציגו פניות למשיבים 2-6 לשם טיפולם בנושא טרם הגשת עתירתם. ובפרט, לא ערכו פניה מקדימה למיצוי ההליכים מול הרשויות. כידוע, בטרם הגשת עתירה לבית משפט זה, מוטלת על העותר חובה להקדים ולהביא את טענותיו לפני הרשות המוסמכת. אין מדובר בחובה טכנית גרידא, אלא בחובה בעלת חשיבות מהותית – באשר פנייה כאמור עשויה להניב לעותר את הסעד שביקש ולייתר את הצורך בהתדיינות משפטית (וראו, מיני רבים: בג"ץ 3056/24 עמותת פורום וועדי ההורים היישובים והנהגת ההורים הארצית למערכת החינוך בישראל נ' שר החינוך, פסקה 2 (11.4.2024); בג"ץ 5066/24 פלונית נ' שר המשפטים, פסקה 3 (26.6.2024)). כפי שצוין לעיל, לא נעלמה מעינינו טענת העותרים לפיה מדובר בסעדים דחופים. ואולם, אף במקרים בהם נטען כי ישנה דחיפות בהגשת העתירה – חובת העותרים להקדים ולהביא טענותיהם לפני הרשות המוסמכת בעינה עומדת (וראו: בג"ץ 84123-11-25 אל אעסס נ' מפקד מחוז דרום במשטרת ישראל - ניצב חיים בובליל (2.12.2025); בג"ץ 3339/16 אשכנזי נ' עיריית חיפה, פסקה 3 (22.8.2016)).

טוף דבר: העתירה נדחית על הסף.

ניתן היום, ז' שבט תשפ"ו (25 ינואר 2026).



יחיאל כשר
שופט



גילה כנפי-שטייניץ
שופטת



אלכס שטיין
שופט