



## עפ"א (חיפה) 24259-07-25 - דורון קלפר נ' ועדה מקומית לתכנון חדרה

עפ"א (חיפה) 24259-07-25 - דורון קלפר נ' ועדה מקומית לתכנון חדרהמחוזי חיפה  
עפ"א (חיפה) 24259-07-25

דורון קלפר

נגד

ועדה מקומית לתכנון חדרה

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פלייליים

[24.07.2025]

כבוד השופט זיו אריאלי

פסק דין

1. לפניי ערעור על החלטת בית משפט לעניינים מקומיים בחדרה מיום 7.7.25 [בצה"מ 62465-06-25] במסגרתה נדחתה בקשת המערער לעיכוב ביצוע ולביטול צו הריסה מנהלי.
2. בתמצית - ביום 11.6.25 הגיש המערער בקשה לביטול או התליה של צו הריסה מנהלי [בצה"מ 29672-06-25]. הבקשה מתייחסת לצו הריסה מנהלי אשר ניתן ביום 25.5.25, בגין בניית סככה ממתכת (בשטח 28 מ"ר) ושער כניסה ממתכת (ברוחב של 5.80 מ') ברחוב השיזף בחדרה [גוש 7727, חלקות 128-129].
3. ביום 13.6.25 הורה בית המשפט קמא על מחיקת הבקשה. נקבע כי הבקשה, על פניה, אינה עומדת בתנאים הקבועים בדין. הסככה הוקמה בשטח שאינו שייך למבקש. נטען כי הבנייה בוצעה בהסכמת בעלי הקרקע, אך לא צורפה אסמכתא לכך. לא צורפה חוות דעת של איש מקצוע המלמדת כי הבנייה אינה מסכנת את שלום הציבור ובטיחותו. לא צורף תצהיר אודות המצב התכנוני הנוטען ועל סיכויי הכשרת הבנייה. אף לא צורפה הצהרת כי המבקש הודיע לרשות האוכפת אודות הגשת הבקשה. נקבע כי אין מניעה שהמערער יגיש בקשה מחדש, תוך עמידה בתנאים הקבועים בדין להגשת בקשה מסוג זה.
4. ביום 23.6.25 הוגשה בקשה מתוקנת, היא הבקשה מושא ערעור זה.
5. ביום 28.6.25 ניתנה החלטה ולפיה על פניו - הסככה והשער הוקמו על גבי מקרקעין שאינם של המערער. הסככה נבנתה בחלקה 128, מקרקעין שבבעלות קק"ל, ואשר קופת חולים כללית היא בעלת זכות חכירה בהם. השער הוקם בחלקה 129 - מקרקעין המצויים בבעלות עיריית חדרה (ורשומה עליהם משכנתא של חברה זרה). בעלי הזכויות לא צורפו כמבקשים, ולפיכך הורה בית המשפט קמא להעביר את הבקשה לתגובתם.



6. תגובת המשיבה הוגשה ביום 30.6.25, ובמסגרתה פירטה המשיבה את נימוקי התנגדותה לבקשה. בין היתר, נטען כי המערער אינו בעל זכות במקרקעין, ובקשתו אינה עומדת בדרישות הדין. בניית הסככה והשער בוצעו ללא היתר, בניגוד לתכנית החלה על המקרקעין. עוד נטען כי תצלום אוויר מחודש 1/2025 מלמד כי הסככה והשער לא קיימים. גם עם פי תצהיר המתלוננת (שכנתו של המערער) - העבודות בוצעו בחודש 3/2025. נטען כי הבקשה מוגשת בחוסר ניקיון כפיים.

7. בהחלטתו מיום 7.7.25 דחה בית המשפט את הבקשה, מבלי להורות על קיום דיון. נקבע, כי המערער העלה טענות רבות כנגד התנהלות המשיבה, אך אין בהן כל ממש, והמערער רחוק מלהרים את הנטל המוטל עליו לסתור את חזקת תקינות המעשה המנהלי. מעבר לכך - המערער הקים את הסככה ואת השער במקרקעין שאינם שלו. טענתו כי הוא "בר רשות" לעשות שימוש בקרקע - אינה נסמכת על דבר. למערער אין כל זיקה קניינית למקרקעין, ומכאן שאין לו גם זכות עמידה בבקשה, ודינה להידחות.

8. מכאן הערעור, במסגרתו טוען המערער, בין היתר, כי הזכות לפנות בבקשה לביטול צו הריסה - מוקנית לכלי מי ש"רואה עצמו נפגע", ולא רק לבעלי זכויות קנייניות פורמליות. נטען כי הריסה השער תמנה מהמערער גישה חופשית לביתו ותפגע ביכולת השימוש השוטף של המערער בנכס. נטען כי השער קיים מזה תקופה ארוכה.

9. ביום 20.7.25 התקיים דיון במהלכו נשמעו טענות הצדדים. המערער חזר וטען כי השער עומד במקום מזה שנים, ועל כן לא היה מקום להוציא צו הריסה מנהלי. נטען כי גם שכנים של המערער הקימו שערים באופן דומה. המערער אינו מתנגד להזזת השער שהקים, אך על העירייה לטפל בסוגיה ולפנות גם את השערים של השכנים. המשיבה, מנגד, סמכה את ידיה על החלטת בית המשפט קמא.

10. לאחר שנתתי דעתי לטענות הצדדים נחה דעתי כי דין הערעור להידחות.

11. בענפים שונים בשיטת המשפט הישראלית, שזורים עקרונות בסיסיים של יושר ושל הגינות. אחד מאותם עקרונות יסודיים הוא כי בית המשפט לא ייטה ליתן סעד למי אשר בקשתו לסעד נשענת על מעשה אסור. כך בדיון האזרחי [ר' למשל העיקרון הכללי לפיו 'מעילה בת עוולה לא תצמח זכות תביעה'], כך בדיון המנהלי [ר' למשל העיקרון הכללי בדבר החובה לבוא לבית המשפט בניקיון כפיים, אשר מכוחו נקבע לא אחת כי פעולה של עשיית דין עצמי ובקשה למתן סעד מן הצדק - אינן יכולות לדור זו עם זו בכפיפה אחת]. כך גם בענייננו.

12. אין למעשה מחלוקת כי הסככה והשער הוקמו על מקרקעין שאינם של המערער. הסככה הוקמה בחלקה 128, במקרקעין המצויים בבעלות הקרן הקיימת לישראל, וזכות החכירה נתונה לקופת חולים "כללית" [המערער אומנם טען בפני הערכאה קמא שהוא "בר רשות" לעשות שימוש במקרקעין, אך בדיון לפניי חזר בו מטענה זו]. ואילו השער הוקם בחלקה 129, במקרקעין שבבעלות עיריית חדרה.



13. די בנתונים אלו, אשר כאמור אינם שנויים במחלוקת, כדי לחרוץ את גורל הערעור. המערער פלש אם כן למקרקעי זולתו (בין אם למקרקעין פרטיים ובין אם למקרקעי ציבור), הקים שם עבודות בניה, ללא היתר - ועתה מבקש סעד מבית המשפט, והגנה מפני הרשות המבקשת לאכוף את הדין - כל זאת בטענה כי גם שכניו נוהגים כמוהו.
14. טענה זו, המזכירה את טענת 'הקוזאק הנגזל' - דינה להידחות על הסף, וצדק לפיכך בית המשפט קמא משדחה את הבקשה אף מבלי לקיים בה דיון.
15. לא אחת דן בית המשפט העליון בעניין זכותו של אדם להתנגד לצו הריסה, וקבע כי הזכות אינה קמה מעצם ישיבתו של המבקש במקרקעין, או מעצם השימוש בהם. יש לתת את הדעת בין היתר לשאלת מעמדו של המתנגד לצו, כמי שמחזיק במקרקעין כדין [ר' והשווה רע"פ 6829/09 טחאן נ' יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים (6.9.2009)]; רע"פ 8877/09 אלנברי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מרחב חרמל (5.11.2009). ואכן, לא בכדי פירשה הפסיקה את הוראת סעיף 228 לחוק התכנון והבניה, ככזה המעניק זכות עמידה רק למחזיק כדין במקרקעין ש"רואה עצמו נפגע מצו מנהלי" - ר' למשל רע"פ 7429/19 לוי נ' יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית תל אביב יפו (17.11.19); ר"פ 26/18 אבו רקייק נ' יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמלה (6.2.2018). ר' גם ע"פ 3249/05 בר יוסף נ' יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה (17.4.2005), שם נאמרו הדברים הבאים:
- "מתקשה אני לקבל את הטענה כי למערער מעמד של "הרואה עצמו נפגע על-ידי צו הריסה מינהלי", הרשאי לבקש ביטול, כלשון החוק בסעיף 238א(ז) [כיום הוראת סעיף 228 לחוק התכנון והבניה -ז.א.]. דעתי בעניין זה כדעת בתי המשפט הקודמים. קשה להלום, כי הפתח פתוח לכל אדם, ותהא זיקתו לנכס זיקה שאיננה כדין, ואף המנוגדת לדיון, לבוא בשערי בית המשפט לעניין הצו... לעניין זה "רואה עצמו נפגע" משמעו, בעל זכויות כדין אשר רואה עצמו נפגע - וזכויות כאלה יכול שיהיו - למשל - של בעלי קרקע, חוכרים ושוכרים, בעלי נכס שכן שנכס שלהם עלול להיפגע מהריסה וכיוצא בזה..."
16. המערער, כאמור, אינו יכול להצביע על זכות כדין שמכוחה הוגשה בקשתו. בדין לפיכך קבע בית המשפט קמא כי המערער נעדר כל זכות עמידה בבקשה, ודי באמור כדי להוביל לדחיית הערעור.
17. הערעור נדחה לפיכך.
- אני מחייב את המערער בהוצאות המשיבה בהליך זה בסך ₪ 4,000. ההוצאות ישולמו תוך 30 יום מהיום. המזכירות תעביר את העתק פסק הדין לצדדים.
- ניתן היום, כ"ח תמוז תשפ"ה, 24 יולי 2025, בהעדר הצדדים.