



רעפ 26078-04-25 - מוחמד עבד אל חי נ' המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין בפרקליטות המדינה

בבית המשפט העליון

רע"פ 26078-04-25

לפני: כבוד השופט יוסף אלרון

המבקש: מוחמד עבד אל חי
נגד

המשיבה: המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין בפרקליטות
המדינה
בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית
המשפט המחוזי מרכז-לוד ב-עתפ"ב
7010-10-24 מיום 17.3.2025, שניתן על ידי
השופטת כ' בן אליעזר

בשם המבקש:

החלטה

1. לפניי בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי מרכז-לוד (השופטת כ' בן אליעזר) ב-עתפ"ב 7010-10-24 מיום 17.3.2025, בגדרו התקבל ערעור המשיבה על פסק הדין של בית משפט השלום בפתח תקווה (השופט ש' דניאלי) בצה"מ 44323-02-24 מיום 21.8.2024.

2. במוקד ההליכים צו שהוציאה המשיבה מכוח סמכותה בסעיף 221 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן: הצו ו-החוק, בהתאמה), למבנה בבעלות המבקש. בהתאם לאמור בצו, מדובר במשטח בטון בשטח של כ-100 מ"ר, עליו מוצבות 3 משאבות דלק ומתחתיו מוטמנות 3 מכליות דלק, הכולל תשתיות צנרת תת קרקעיות שונות (להלן: תחנת הדלק), במקרקעין הידועים כגוש 7733 חלקות 5 ו-9 בעיר טירה.

3. בית המשפט השלום קיבל את הבקשה לביטול הצו המינהלי. נקבע כי נפל פגם בהליך ההיוועצות ובתהליך קבלת ההחלטה עובר למתן הצו, כמו גם בהתנהלות הדיונית של המשיבה בהליך בבית המשפט, המוביל לביטולו בהתאם לסעיפים 225 ו-229 לחוק. זאת, חרף העובדה כי תחנת הדלק



הוקמה ללא היתר בניה כדין.

4. ערעור המשיבה על החלטה זו, התקבל, כך שהבקשה לביטול הצו נדחתה. בית המשפט המחוזי קבע כי הנטל להוכיח שלא התקיימו הדרישות למתן הצו מוטל על כתפי המבקש; בפרט, הודגש כי על המבקש נטל משמעותי להוכיח את טענתו לכך שהבניה הנוכחית מחליפה בניה קודמת אשר אושרה כדין; וכי דרישה זו מקבלת משנה תוקף "[...] בייחוד משעה שעל פי המצב התכנוני הקמת תחנת דלק במיקום ספציפי זה אינה אפשרית והיא אף פולשת לתחום רצועת המוביל הארצי" כלשון פסק הדין. בנסיבות העניין, נקבע שלא עלה בידי המבקש, בין היתר בשים לב להתנהלותו הדיונית ועיתוי העלאת טענותיו, לסתור את חזקת התקינות המינהלית. בנוסף, לאור הקביעה העובדתית של בית משפט השלום, שלפיה אין בידי המבקש היתר כדין להקמת תחנת הדלק, נקבע שאף אם נפל פגם מסוים בהליך ההיועצות עובר להחלטה על הצו, אין בו כדי להוביל לביטולו.

5. בתמצית יתואר, כי בבקשה שלפניי נטען, בין היתר, שבית המשפט המחוזי התערב ללא הצדקה בתשתית העובדתית כפי שנקבעה על ידי בית משפט השלום; כי עניינו של המבקש מעורר סוגיות עקרוניות, בהן סיווג והשלכת אי-ידיעתו של החותם על הצו באשר לקיומו של בינוי קודם במקרקעין; וכן אופן סתירת חזקת התקינות המינהלית. בנוסף, נטען כי פסק הדין של בית משפט המחוזי גורם למבקש לאי-צדק מהותי.

6. דין הבקשה להידחות. רשות ערעור ב"גלגול שלישי" תינתן במקרה המעורר סוגיה עקרונית החורגת מדל"ת אמותיו של עניינו הפרטני של המבקש, כמו גם אי-צדק או עיוות דין מהותי (רע"פ 53956-02-25 זהבי נ' רבינוביץ', פסקה 6 (27.4.2025)). לא כך במקרה שלפניי. חלק משמעותי מהשגות המבקש מופנה כלפי קביעות עובדתיות של בית המשפט המחוזי, בהן ערכאת הערעור אינה נוטה להתערב; לא כל שכן במסגרת בקשת רשות ערעור ב"גלגול שלישי" (רע"פ 41787-02-25 אגבאריה נ' מדינת ישראל, פסקה 9 (21.4.2025)).

7. מלבד זאת, טענת המבקש באשר לנטל הבאת הראיות, למרות ניסיונו לשוות לה נופך עקרוני, תחומה לעניינו הפרטני, למסד העובדתי הקונקרטי בהליך ולאופן יישומן של הלכות קיימות. מסקנת בית המשפט המחוזי שלפיה המבקש לא עמד בנטל לסתור את חזקת התקינות, מבוססת כראוי על התשתית העובדתית כפי שנקבעה. כך או אחרת - עסקינן בקביעות ראייתיות קונקרטיות ומתוחמות.

8. באשר להסתמכותו הנטענת של המבקש על אישורים שונים שייתכן כי ניתנו לו בעבר - אישורים אלו, אינם מלמדים על קיומו של היתר בנייה כדין. רישיון עסק, אף הוא, אינו מהווה תחליף להיתר בניה כדין (ע"פ 11000/07 יהודה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד, פסקה ד(2) (1.1.2008)).

9. למעשה, קיימת תמימות דעים בין הערכאות קמא כי המבקש לא הוכיח שבידיו היתר בנייה לתחנת



הדלק שהקים. בהינתן זאת, ובהתחשב בקביעת בית המשפט המחוזי כי לפי המצב התכנוני כלל לא ניתן להקים, כדין תחנת דלק במיקום ספציפי זה, איני רואה אי-צדק או עיוות דין. נהפוך הוא - הותרת המצב הקיים על כנו, היא שמעוררת קושי רב.

10. מטבע הדברים, לצו ישנן השלכות כספיות משמעותיות על המבקש. אולם, משנקבע על בסיס התשתית הראייתית שהוצגה, כי אין למבקש היתר להקמת תחנת הדלק מושא הצו ואילו הוא בחר להוסיף ולבצע עבודות בנייה, ככל ששם ממונו על קרן הצבי אין לו אלא להלין על עצמו (רע"פ 9801/17 ורדה נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה, פסקה 15 (22.1.2018)).

11. נוכח האמור, הבקשה נדחית. משכך, הבקשה לעיכוב ביצוע מתייתרת.

ניתנה היום, י"ד אייר
תשפ"ה (12 מאי
2025).

יוסף אלרון
שופט