



רע"פ 8705/18 - ג'מאל יאסין נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה שפלת הגליל

בית המשפט העליון

רע"פ 8705/18

לפני: כבוד השופט י' אלרון

המבקש: ג'מאל יאסין

נ ג ד

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה שפלת הגליל

בקשת רשות ערעור על פסק הדין של בית המשפט המחוזי בחיפה (כב' השופטת ת' נאות-פרי) בעפ"א 17376-09-18 מיום 27.11.2018

בשם המבקש: עו"ד ח'אלד פייסל

החלטה

1. בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה (השופטת ת' נאות-פרי) בעפ"א 17376-09-18 מיום 27.11.2018, בגדרו נדחה ערעורו של המבקש על החלטת בית משפט השלום בעכו (השופטת ש' פיינסוד-כהן) בבצה"מ 49806-08-18 מיום 3.9.2018.

2. ביום 6.8.2018 הוציאה המשיבה צו הריסה מינהלי לפי סעיף 221 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: הצו) לעבודות שבוצעו ללא היתר במקרקעין הידועים כחלקה 8 בגוש 18579 בעיר טמרה (להלן: המקרקעין).

על פי האמור בצו, העבודות כללו בניית קירות בטון תומכים בחזית המערבית ובחזית הצפונית של המקרקעין באורך כולל של 65 מ"ר ובגובה שנע בין 1 ל-4 מטרים; יציקת רצפת בטון בשטח שתחום בין הקירות התומכים לבין

עמוד 1



מסלעה הממוקמת בצד המזרחי של המקרקעין, ומסתכם בכ-1,312 מ"ר; וכן התחלת בניה של מבנה עשוי בלוקים בשטח של כ-60 מ"ר בפינה הדרום-מערבית של רצפת הבטון (להלן: המבנה).

3. בקשה שהגיש המבקש לביטול הצו נדחתה במרביתה בהחלטת בית משפט השלום בעכו מיום 3.9.2018. בהחלטה נקבע כי מדובר במקרקעין אשר מיועדים לשימוש חקלאי, וכי העבודות מושא הצו – אשר בוצעו ללא היתר – מהוות בנייה חדשה שטרם הסתיימה נכון לחודש יולי 2018. משכך, נדחתה בקשתו של המבקש בכל הנוגע לקירות ולרצפת הבטון.

לצד זאת, בית המשפט קבע בהחלטתו כי נפל פגם בהליך הוצאת הצו, ככל שהוא מופנה כלפי המבנה. בפרט, נקבע כי בצו ההריסה נכתב שהמבנה משתרע על שטח של 60 מ"ר, בעוד שבפועל – כפי שעלה גם מגרסתה העדכנית של המשיבה – שטחו של המבנה מסתכם בכ-35 מ"ר בלבד. בנוסף, צוין כי ב"דפית האיתור" שהונחה לפני יו"ר המשיבה לצורך קבלת ההחלטה על הוצאת הצו לא פורטו ההליכים הקודמים שהתנהלו נגד המבקש בגין עבירות בניה שביצע בשטח המקרקעין, אשר מהם ניתן היה ללמוד כי הלה החזיק בעבר בהיתר להקמת מחסן חקלאי במקרקעין (להלן: היתר הבניה הקודם), וכי מבנה כזה אכן ניצב במקום בעבר.

בית המשפט הבהיר כי אין בפגמים האמורים כדי להשפיע על ההכרעה בשאלת חוקיות הקמת המבנה, מאחר שבנייתו נעשתה על מקרקעין שיועדו לשימוש חקלאי וללא היתר. עם זאת, נקבע כי המידע האמור עשוי היה להוות שיקול רלוונטי לעניין בחינת קיומו של "אופק תכנוני" למבנה – ובפרט, האפשרות להכשרתו כמחסן חקלאי – ובכך להשפיע על החלטתו של יו"ר המשיבה בדבר הוצאת הצו.

בסיכומם של דברים, בית המשפט קבע כי לא הונחו בפני יו"ר המשיבה "מלוא נתוני האמת" הנדרשים לצורך הפעלת שיקול דעתו, ועל כן, מדובר בפגם בעל נפקות על ההליך בעניינו של המבקש. עם זאת, בית המשפט הבהיר כי מאחר שלא הונח לפניו המידע הנחוץ לקביעה אם ניתן להכשיר את בניית המבנה כמחסן חקלאי, ואם הכשרה זו יכולה להיעשות בתוך פרק זמן קצר, לא ניתן לקבוע כי מלכתחילה לא היה מקום להוצאת הצו.

משכך, הורה בית משפט השלום על עיכוב ביצועו של הצו – ככל שהוא מתייחס למבנה – בששה חודשים, וזאת על מנת ליתן בידי המבקש שהות לפעול להשגת היתר בניה חדש למבנה.

4. המבקש ערער על החלטה זו לבית המשפט המחוזי בחיפה, וערעורו נדחה בפסק הדין מושא הבקשה שלפניי.

בפסק הדין סמך בית המשפט המחוזי את ידיו על קביעת בית משפט השלום שלפיה אין בחומרתם של הפגמים בהוצאת הצו כדי לחייב את ביטולו, וקבע כי החלטת בית משפט השלום "איזנה בין האינטרסים המתנגשים" ו"נתנה ביטוי הולם לאפשרות שמא הנתונים הלא מדויקים היו יכולים להשפיע על התוצאה".

בהקשר זה הבהיר בית המשפט כי "לא שוכנע" שהיה בכוחם של הנתונים החסרים, לו הונחו לפני יו"ר המשיבה, כדי למנוע את הוצאת הצו. בפרט, בית המשפט ציין כי היתר הבניה הקודם, אשר ניתן ב-2001, אינו תקף עוד, והביע



ספק אם "עצם העובדה שלפני 17 שנה היה היתר לגבי מבנה אשר נהרס, משליכה על האפשרות לקבוע כי קיים אופק תכנוני לגבי המבנה היום". עוד הטעים בית המשפט כי ממילא, המבקש לא הציג כל תשתית ראייתית לקיומו של אופק תכנוני, כנדרש בדיון מן הטוען לכך.

בסיכומם של דברים קבע בית המשפט המחוזי כי הגם ש"ראוי היה להקפיד ולדייק בנתונים שמופיעים בתצהיר", חומרתם של הפגמים שנפלו בהליך הוצאת הצו, כמו גם מידת השפעתם על עניינו של המבקש, אינם מצדיקים את ביטול הצו.

מכאן הבקשה שלפניי.

5. בבקשתו חוזר המבקש על טענותיו כפי שנטענו בפני הערכאות הקודמות באשר לפגמים שנפלו, לשיטתו, בצו ההריסה מושא ההליך. לטענת המבקש, שגה בית המשפט המחוזי בכך שקבע כי הפגמים האמורים אינם מצדיקים את ביטול הצו ודחה את ערעורו, וזאת מאחר לשיטתו, מדובר ב"פגמים מהותיים היוורדים לשורשו של עניין".

המבקש טוען כי בקשתו מעוררת "שאלה עקרונית" בדבר מהותם וחומרתם של הפגמים אשר עשויים להוביל לביטול של צו הריסה מנהלי. לשיטת המבקש, בהכרעה בסוגיה זו יש "כדי להשליך על כלל הציבור", ועל כן מוצדק בנסיבות העניין להיעתר לבקשתו ולאפשר לו להביא את עניינו לפני ערכאה נוספת.

6. דין הבקשה להידחות.

7. הלכה היא כי רשות ערעור "בגלגול שלישי" שמורה למקרים חריגים, שבהם מתעוררת שאלה משפטית כבדת משקל או סוגיה ציבורית רחבת היקף החורגת מעניינם הפרטי של הצדדים להליך, או למקרים בהם מתעורר חשש מפני עיוות דין מהותי או אי-צדק שנגרם למבקש.

8. הבקשה שלפניי אינה עומדת באמות המידה האמורות.

חרף הנופך העקרוני שהמבקש מנסה לטענותיו – אשר הועלו ונדונו בפני בית משפט השלום ובית המשפט המחוזי ונדחו במלואן – אני סבור כי ביסוד הדברים, אין מדובר אלא בשאלת יישומה של דוקטרינת הבטלות היחסית על נסיבות עניינו הפרטני.

כמו כן, לא שוכנעתי כי מתעורר חשש לעיוות דין שנגרם למבקש: אין חולק כי לא קיים היתר בניה לגבי המבנה, ועל כן בנייתו אינה כדיון, ואחת היא אם מדובר במבנה המשתרע על 60 מ"ר או על 35 מ"ר. אשר לפגמים שנפלו בהליך הוצאת הצו, אני סבור כי באיזון שערך בית משפט השלום בין השיקולים הצריכים לעניין, כמו גם בתוצאה שאליה הגיע בהחלטתו, לפיה ביצוע הצו – ככל שהוא נוגע למבנה – נדחה בששה חודשים על-מנת ליתן למבקש שהות להשגת היתרים למבנה (ובכך לפעול למימושו של "אופק תכנוני" שכלל לא הובאו ראיות לקיומו), לא נפל פגם אשר עשוי



להצדיק מתן רשות ערעור.

9. אשר על כן, הבקשה נדחית.

ניתנה היום, ה' בטבת התשע"ט (13.12.2018).

ש ו פ ט
