



רע"פ 246/18 - פאטמה אבו רקייק נגד יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה

בית המשפט העליון

רע"פ 246/18

לפני: כבוד השופט א' שהם

המבקשת: פאטמה אבו רקייק

נ ג ד

המשיב: יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה

בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט
המחוזי מרכז, מיום 02.01.2018, בעפ"א
66387-11-17, שניתן על ידי כב' השופט העמית א'
יעקב

בשם המבקשת: עו"ד ויסאם גנאים

בשם המשיב: עו"ד אלאא אבורומי

החלטה

1. לפניי בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי מרכז (כב' השופט העמית א' יעקב),
בעפ"א 66387-11-17, מיום 02.01.2018. בגדרו של פסק הדין, נדחה ערעורה של המבקשת על החלטתו של בית
משפט השלום ברמלה (כב' השופטת ר' גלט), בע"א 51597-11-17, מיום 22.11.2017, אשר במסגרתה נדחתה
בקשתה של המבקשת, לביטול צו הריסה מנהלי שהוצא נגדה.



בהחלטתי מיום 09.01.2018, הוריתי על עיכוב ביצוע צו ההריסה, עד אשר תוכרע הבקשה לרשות הערעור.

רקע והליכים קודמים

2. ביום 25.10.2017, המציא מפקח הוועדה המקומית לתכנון ובניה ברמלה צו מנהלי להפסקת עבודות בניה ללא היתר, לפי סעיף 224 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: חוק התכנון והבניה או החוק). לאחר שהוברר כי הבניה נמשכת, חתם יו"ר הוועדה המקומית ברמלה, מר מיכאל וידל, ביום 06.11.2017, על צו הריסה מנהלי, בהתאם לסעיף 238א לחוק התכנון והבניה, המתייחס ל"תוספת בניה בשטח של כ-113 מ"ר עשוי רצפת בטון וקירות בלוקים", שהוקמה על מקרקעין הידועים כגוש 5827 חלקות 22 ו-31, רחוב קהילת דטרויט 6 בעיר רמלה (להלן: המקרקעין), במרחב התכנון של המשיב (להלן: צו ההריסה). צו ההריסה הודבק על גבי המקרקעין, ביום 07.11.2017. בשל טעות סופר שנפלה בצו ההריסה, תוקן הצו והודבק בשנית על גבי המקרקעין, ביום 13.11.2017.

3. המבקשת הגישה בקשה לביטול צו ההריסה לבית משפט השלום ברמלה. בהחלטתו מיום 22.11.2017, דחה בית משפט השלום את בקשתה של המבקשת, בקובעו כי היא אינה עומדת בתנאי תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשות לעניין צו הריסה מנהלי, התש"ע-2010 (להלן: התקנות). בית משפט השלום קבע, כי:

"הבקשה הוגשה בחלוף 16 ימים ממועד מתן הצו, בעוד שעל פי סעיף 228(א) לחוק, צריך היה להגישה לכל המאוחר בתוך 15 יום. בנוסף, לבקשה לא צורפה חוות דעת הנדסית. הבקשה לא הועברה לידיעת ב"כ המשיב. בבקשה מאשרת המבקשת כי ביצעה עבודות בנייה נרחבות ללא היתר. בהתאם לתקנות מצווה בית המשפט לא לדון בבקשה שאינה עומדת בתנאים הנדרשים".

4. בעקבות דחיית בקשתה, הגישה המבקשת ערעור לבית המשפט המחוזי, אשר נסב על החלטתו של בית משפט השלום. ביום 02.01.2018, דחה בית המשפט המחוזי את ערעורה של המבקשת. בית המשפט המחוזי ציין, כי שגה בית משפט השלום עת קבע כי הבקשה לביטול צו ההריסה הוגשה באיחור, שעה שצו ההריסה הודבק בפעם השנייה על המקרקעין ביום 13.11.2017, והבקשה לביטולו הוגשה ביום 22.11.2017. יחד עם זאת, הבהיר בית המשפט המחוזי, כי יש לדחות את בקשת המבקשת מהטעם שהיא אינה בעלת כל זכות במקרקעין. בית המשפט המחוזי הטעים, בהקשר זה, כי "המדובר במקרקעי ייעוד בבעלות המדינה. אין מחלוקת שהמדינה לא העניקה זכויות מהזכויות המוקנות לה כבעלים למאן דהוא, לרבות המערערת [המבקשת]". בית המשפט המחוזי התייחס להסכם שהוצג על ידי המבקשת, לפיו היא רכשה את זכויות החזקה במקרקעין, מאישה בשם אלחטיב פטמה, וקבע כי זכות ההחזקה במקרקעין אינה מהווה זכות מותרת במקרקעין. לאור האמור, דחה בית המשפט המחוזי את הערעור בקובעו, כי בהיעדר כל זכות מוכרת במקרקעין מן הדין, אין למבקשת כל זכות עמידה.

הבקשה לרשות הערעור

5. בבקשת רשות הערעור שלפניי משיגה המבקשת על פסק דינו של בית המשפט המחוזי. במסגרת הבקשה,



טוענת המבקשת לקיומן של שאלות משפטיות, שהן לשיטתה בעלות חשיבות ציבורית החורגת מעניינה הפרטי. שאלות אלה נוגעות למעמדה של זכות החזקה במקרקעין ובדירת מגורים, הקיימת עשרות שנים כזכות מוכרת, המקנה לבעל הזכות מעמד משפטי בהליך של בקשה לביטול צו הריסה מנהלי; ותוקפן החוקי של תקנות התכנון והבניה, לאחר כניסתו לתוקף של תיקון 116 לחוק. לטענת המבקשת, שגה בית המשפט המחוזי עת קבע כי קיימת לה זכות חזקה בלבד, אשר אינה מקנה לה זכות עמידה בהליך שעניינו בקשה לביטול צו הריסה מנהלי. בהמשך, טוענת המבקשת כי שגה בית משפט השלום עת דחה על הסף את הבקשה לביטול צו ההריסה וזאת מבלי לקיים דיון במעמד שני הצדדים; ובקובעו כי הבקשה הוגשה באיחור ניכר ובניגוד לתקנות. על יסוד האמור, גורסת המבקשת כי יש ליתן לה רשות ערעור, לקבל את ערעורה לגופה, ו"להורות על החזרת התיק לבית משפט השלום לדיון בבקשה לביטול צו ההריסה המנהלי לגופה".

תגובת המשיב לבקשה לרשות הערעור

6. בתגובה לבקשה לרשות הערעור, טוען המשיב כי בקשתה של המבקשת אינה מעלה כל שאלה בעלת חשיבות משפטית או ציבורית כללית, אלא שמדובר בעניינה הפרטי של המבקשת בלבד. לטענת המשיב, לא נפל פגם בהחלטתו של בית משפט השלום לדחות את בקשת המבקשת על הסף, שעה שזו לא עמדה בדרישות שנקבעו בתקנות, ולאחר שהמבקשת עצמה הודתה שאין בידה היתר כדיון. בהמשך, טוען המשיב כי המבקשת לא הניחה תשתית עובדתית מספקת להוכחת קיומה של זכות חוזית כדיון, וגם אם ייקבע כי עומדת לה זכות זו, הרי שקביעתו של בית המשפט המחוזי מהווה לכל היותר "טעות ביישום הדין", וממילא אין בה כדי להצדיק דיון ב"גלגול שלישי". בהמשך, נטען על ידי המשיב כי הבקשה לביטול צו ההריסה אינה מעלה כל עילה המצדיקה את ביטולו, לפי סעיף 229 לחוק התכנון והבניה; וכי אין לקבל את טענת המבקשת, לפיה יש בהוראות חוקי היסוד כדי לאפשר בניה בניגוד לחוק. לאור האמור, גורס המשיב כי יש לדחות את הבקשה לרשות הערעור על הסף ולגופו של עניין.

דיון והכרעה

7. כידוע, רשות ערעור "בגלגול שלישי" תינתן במשורה והיא שמורה למקרים חריגים, בהם 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 (רע"פ 10059/16 בד"ר נ' מדינת ישראל (14.3.2017); רע"פ 5995/17 כהן נ' מדינת ישראל (5.9.2017)). לאחר שעיינתי בבקשת רשות הערעור ובנספחיה, וכן בתגובת המשיב, נחה דעתי כי הבקשה אינה עומדת באמות המידה האמורות, שכן מדובר בעניינה הפרטי של המבקשת, ואין מתעורר חשש לעיוות דין או לחוסר צדק שנגרם לה. די בטעמים אלו, כדי לדחות את הבקשה.

למעלה מן הצורך, אציין כי גם לגופו של עניין דין הבקשה להידחות. בטרם תיבחן הבקשה באספקלריה של דיני התכנון והבניה יש להידרש לשאלה האם ברשות המבקשת זכות קניינית או אחרת במקרקעין. אין חולק כי מדובר במקרקעין שהם בבעלות מדינת ישראל, ולמבקשת אין כל זכות רשומה בהם. בנסיבות אלה, נראה כי המבקשת טוענת לביטולו של צו ההריסה המנהלי, כאשר זכותה במקרקעין מושא הצו לא הוכחה על ידה. המבקשת נסמכת על הסכם מכר, לפיו היא רכשה את זכויות החזקה במקרקעין, וזכויות אלו בלבד. ואולם, לא הונחה על ידי המבקשת כל תשתית ראיתית המוכיחה כי המוכרת, הגב' אלחטיב פטמה, היא בעלת זכויות במקרקעין, שעה שמדובר במקרקעין שייעודם, על פי התוכניות החלות במקום, הינו שמורת העיר העתיקה והם נמצאים בבעלותה של רשות הפיתוח; ואין כל ראייה כי



הסכם זה הקנה למבקשת זכות קניינית או חוזית מוכרת, במקרקעין. כזכור, זכותו של אדם להתנגד לצו הריסה אינה צומחת מעצם ישיבתו במקרקעין או שימוש בהם, כי אם ממעמדו כמחזיק בהם כדין (רע"פ 6829/09 טחאן נ' יושב-ראש הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (06.09.2009); ורע"פ 8877/09 אלנברי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב רמלה (05.11.2009)). יפים לעניין זה, דברי המשנה לנשיאה א' רובינשטיין:

"הניתן לומר שיפלוש אדם לנכס, או אף יקבל "רשות" שלא כדין מן המחזיק (השוכר, למשל, כבעניינו) יבנה שלא כדין, ואחר כך יבוא אל הרשויות, כשאלה מבקשות להרוס, ויאמר "אשרי, רואה אני את עצמי נפגע" לפי סעיף 238א'(ז)? 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" (ע"פ 3249/05 בר יוסף נ' יושב-ראש הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה (17.04.2005)).

משלא הונחה תשתית ראייתית לפיה המבקשת מחזיקה בזכות מוכרת במקרקעין, סבור אני כי בדין דחה בית המשפט המחוזי את בקשתה של המבקשת לביטול צו ההריסה, שכן בהיעדר קיומה של זכות קניינית או חוזית מוכחת ומוכרת במקרקעין, אין למבקשת כל זכות עמידה להתנגד לצו ההריסה. משכך, אינני רואה צורך להידרש ליתר טענותיה של המבקשת ביחס לקביעותיו של בית משפט השלום, לפיהן הבקשה לביטול צו ההריסה הוגשה באיחור ניכר ובניגוד לתקנות; כמו גם לטענותיה בדבר תוקפן החוקי של התקנות.

8. סוף דבר, הבקשה לרשות ערעור נדחית בזאת. ההחלטה בדבר עיכוב הביצוע מיום 09.01.2018, מתבטלת בזאת, וצו ההריסה ייכנס לתוקף ביום 27.02.2018.

ניתנה היום, כ"א בשבט התשע"ח (6.2.2018).

ש ו פ ט