



רע"פ 4918/18 - ג'מאל האדיה נגד מדינת ישראל- הוועדה המקומית לתכנון ובניה

בית המשפט העליון

רע"פ 4918/18

לפני: כבוד השופט י' אלרון

המבקש: ג'מאל האדיה

נ ג ד

המשיבה: מדינת ישראל- הוועדה המקומית לתכנון ובניה

בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בירושלים מיום 07.06.2018 בתיק עפ 65358-02-18

בשם המבקש: עו"ד סאמי ארשד

בשם המשיבה: עו"ד אריאלה בן אהרון

החלטה

1. לפניי בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בירושלים בע"פ 65358-02-18 (השופטת ח' מ' לומפ) מיום 7.6.18, בגדרו נדחה ערעור המבקש על החלטתו של בית המשפט לעניינים מקומיים בירושלים בת"פ 62385-05-13 (השופט פ' שטארק) מיום 17.1.2018, אשר דחה את התנגדותו של המבקש למתן צו הריסה למספר מבנים בשכונת אבו תור בירושלים, שהמבקש טען לבעלות בהם.



רקע עובדתי והליכים קודמים

2. ביום 20.5.2013 הגישה המשיבה לבית המשפט לעניינים מקומיים בירושלים שתי בקשות למתן צו הריסה ללא הרשעה, לפי סעיפים 212(1) ו-212(4) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: החוק) טרם תיקון 116 לחוק, שחוקק בשנת תשע"ז-2017.

על פי הוראות סעיפים אלו, רשאי בית המשפט להורות על הריסת בנין או חלק ממנו שנבנה ללא היתר או בסטיה ניכרת מתנאי ההיתר, אף ללא הרשעה של מבצע עבודות הבניה, וזאת כאשר "אין למצוא את האדם שביצע את העבירה" או "אין להוכיח מי ביצע את העבירה".

הבקשה הראשונה (ב"ש 62384-05-13) התייחסה למבנה ומרפסת בשטח כולל של 132 מ"ר. הבקשה השניה (ב"ש 62385-05-13) התייחסה לגדר באורך 125 מטרים, התוחמת שטח של כ-900 מ"ר ובתוכו מבנים בשטח כולל של כ-190 מ"ר.

המבנים כולם נמצאים על מקרקעין שייעודם בנין ציבורי, ועל פי תכנית המתאר מיועדים לבנין בית ספר וגני ילדים. יצוין כי שתי הבקשות נדונו במאוחד (צ"ה 62385-05-13).

3. על פי הנטען בבקשות ובתצהירים שצורפו להן, בשנת 2012 או בסמוך לכך נבנו המבנים ללא היתר, ולא ניתן היה לאתר את האחראי לביצוע העבודות או להוכיח מי ביצע את עבירת הבניה.

עוד תואר בבקשות כי בביקור שנערך במקום ביום 5.9.2012 פגשו נציגי מחלקת הפיקוח על הבניה את המבקש, שטען כי הוא בעל הנכסים ואחותו מתגוררת בהם. המבקש מסר כי יגיע למשרדי הפיקוח על הבניה תוך מספר ימים לחקירה מסודרת, אך נמנע מלעשות כן.

בביקור נוסף שנערך במקום ביום 28.11.2012 פגשו נציגי מחלקת הפיקוח על הבניה את קרוב משפחתו של המבקש, והשאירו התראה עבור המבקש להגיע באופן מיידי לחקירה. בביקורים נוספים במקום ביום 2.1.2013 וביום 16.1.2013 פגשו הנציגים את המבקש והודיעו לו כי עליו להגיע לחקירה באופן מיידי. המבקש טען בפניהם שבכוונתו להגיע עם עורך דינו, אך בפועל לא עשה כן.

לנוכח אי-התייצבותו של המבקש לחקירה במחלקת הפיקוח על הבניה, בנייתם של המבנים ללא היתר ולנוכח האינטרס הציבורי, המתקיים על פי הנטען בשל ייעודו הציבורי של השטח, נתבקשו בבקשות שהגישה המשיבה לבית המשפט לעניינים מקומיים מתן צווי הריסה ללא הרשעה.

4. ביום 10.7.2013 הגיש המבקש התנגדות לבקשות, בה טען כי אין הצדקה להריסת המבנים, מאחר והבקשה למתן צווי הריסה אינה באה בגדרם של החלופות בסעיפים 212(1) ו-212(4) לחוק. לטענתו, המשיבה הגישה את הבקשות מבלי שביצעה את כל פעולות החקירה, ועל אף שידעה על טענותיו לבעלות בנכסים, "לא טרחה לגבות עדות"



ממנו, כלשונו.

לבסוף נטען כי לא הוכח שקיום המבנים פוגע באינטרס הציבורי, שכן מדובר בקניינו הפרטי של המבקש, ובמשך למעלה משני עשורים לא ננקטו צעדים למימוש התכנית להקמת מבני ציבור במקום.

5. בדיון שהתקיים ביום 20.2.2014 הצהיר המבקש כי הוא אחראי על ביצוע עבודות הבניה. משכך, נתבקשה המשיבה להגיש לבית המשפט את עמדתה באשר לאופן המשך הטיפול בהליך.

6. המשיבה הגישה במקביל, ביום 22.6.2014 לבית המשפט המחוזי בירושלים תובענות בדרך של המרצת פתיחה נגד המבקש ובן-דודו, כרים האדייה (ה"פ 41421-06-14 וה"פ 41486-16-14) בהן נתבקש צו למסירת חזקה במקרקעין מופקעים, על פי הוראת סעיף 8 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 (להלן: הפקודה).

בבקשה נטען כי הצו נדרש על מנת לאפשר בנייתם של מבני ציבור במקום, וכי המבנים במקרקעין המיועדים להפקעה - ששטחם כ-5,298 מ"ר - נבנו ללא היתר בניה כדין. שתי התובענות נדונו במאוחד.

7. בית המשפט המחוזי בירושלים (סגן הנשיא, כתוארו אז, א' פרקש) בהחלטתו מיום 26.9.2015 קיבל את התובענה, ונתן צו המורה למבקש ולבן-דודו למסור את החזקה במקרקעין לא יאחר מיום 31.3.2016.

בית המשפט קבע, כי נתקיימו ארבעת התנאים הנדרשים למסירת החזקה בעקבות ההפקעה: פורסמה ברשומות הודעה על הכוונה להפקיע את המקרקעין לפי סעיף 5 לפקודה; פורסמה ברשומות הודעה למסירת החזקה במקרקעין לפי סעיף 17(1) לפקודה; הגיע המועד שנקבע בהודעה האמורה; המחזיקים במקרקעין מסרבים לאפשר לרשות המפקיעה (עיריית ירושלים) לתפוס את החזקה.

בית המשפט ציין, כי המבקש ובן-דודו לא הוכיחו כי הם הבעלים במקרקעין וכי המבנים נבנו בהיתר, וכי אין בהגשת תשריטים על ידם כדי להוכיח טענותיהם אלו.

8. ערעור שהגיש המבקש לבית משפט זה נדחה ביום 13.7.2017. בפסק דינו ציין בית המשפט, כי המבקש לא עמד בתנאי לקבלת דיור חלופי. זאת, שכן האפוסטרופוס לנכסי נפקדים הוא הבעלים הרשום של המקרקעין, וכי אינו מחזיק בהם מכוח זכות שבדין או זכות שביושר, אלא פלש אליהם שלא כדין (ע"א 7977/15 גמאל האדיה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ואח' (13.7.2017)).

9. בין לבין, הגישה המשיבה, ביום 18.1.2016, בקשה לבית המשפט לעניינים מקומיים בירושלים למחיקת התנגדות המבקש, בשל כך שהמבקש לא הוכיח כי הוא בעל זכות קניינית בנכס. עוד נטען בבקשה, כי המבנים בנכס משמשים כמחסנים למכונות ומגורי בעל חיים, ועל כן המבקש אינו בגדר "נפגע" ממתן הצו המבוקש, על פי תקנה 6 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בהליכים למתן צווים על פי המבקש בלבד), תשמ"ג-1982 (להלן: תקנות התכנון והבניה).



החלטת בית המשפט לעניינים מקומיים ופסק דינו של בית המשפט המחוזי מושא הבקשה

10. לאחר שמיעת הראיות בתיק, קיבל בית המשפט לעניינים מקומיים את הבקשה למתן צו הריסה, ודחה את התנגדות המבקש.

בהחלטה נקבע, כי לא הוכח שהמבקש הוא הבעלים במקרקעין ואף לא הוכחה זיקתו לנכס או מידת הפגיעה בו ממתן צו ההריסה, ולפיכך אין לראות בו "נפגע" על פי תקנה 6 לתקנות התכנון והבניה. עוד נקבע, כי המקרקעין מהווים נכס נפקד והם בבעלות האפוטרופוס על נכסי נפקדים.

על אף קביעות אלו, דן בית המשפט בבקשה גם לגופה, תוך שהניח כי למבקש זיקה למבנים. אף לגוף העניין נקבע, כי התקיימו שלושת התנאים המצטברים למתן צו הריסה לפי סעיף 212 לחוק:

אשר לתנאי הראשון, נקבע כי בוצעה עבירה בבניין לפי הוראות פרק י' לחוק – בניית המבנים ללא היתר בניה כדין – שאילו הורשע בגינה אדם, היה בית המשפט רשאי לצוות על הריסת הבניין, כאמור בסעיף 205 לחוק.

אשר לתנאי השני, נקבע כי התקיימו כל אחת משתי החלופות הקבועות בסעיף 212(1) ו-212(4) לחוק, שכן "אין למצוא את האדם שביצע את העבירה" וכן "אין להוכיח מי ביצע את העבירה".

בקשר לחלופה הראשונה נקבע, כי טענותיו של המבקש סותרות זו את זו: מחד גיסא הצהיר המבקש שהוא ביצע את העבירה, ומאידך גיסא טען כי "המבנים נבנו לפני עשרות שנים ועברו מחזקת אביו לחזקתו ובזמנו אביו קיבל היתר מהשלטון הירדני". מכל מקום, בית המשפט דחה את שתי הטענות, משלא הוכחו.

בקשר לחלופה השניה קיבל בית המשפט את עמדת המשיבה לפיה אין ביכולתה להוכיח את זהות מבצע העבירה.

אשר לתנאי השלישי, נקבע כי רווחת התושבים ושיפור חיי הקהילה לאחר בניית מבני הציבור, כמו גם מניעת הפגיעה בשלטון החוק על ידי הכשרת מבנים שנבנו שלא כדין, ממלאות אחר דרישת האינטרס הציבורי, המצדיק את מתן צו ההריסה.

לבסוף, דחה בית המשפט את טענת המבקש לפיה יש לקבל את התנגדותו "ולו מהטעם של חוש צדק אנושי", וקבע כי אין לקבלה מקום בו מדובר בבניה ללא היתר, כאשר המבקש ובני משפחתו עושים במבנים שימוש לרווחתם האישית.

11. המבקש ערער על החלטה זו לבית המשפט המחוזי. בערעורו טען כי הוא הבעלים היחיד המחזיק בנכס – שאינו רשום ואינו מוסדר – וחי בו מעל 60 שנה, ולכן יפגע ממתן צו ההריסה. לטענתו, זכותו להתנגד לצו ההריסה נובעת



מעצם ישיבתו ושימושו במקרקעין במשך זמן רב, ואינה נובעת מזכותו הקניינית במקרקעין. עוד נטען בעניין זה, כי שגה בית המשפט לעניינים מקומיים כשהפך את נטל ההוכחה, כך שבמקום שהמשיבה תדרש להוכיח את יסודות הבקשה למתן הצו, הוטל עליו להוכיח את זכות הקניין בנכס.

המבקש טען עוד, כי שגה בית המשפט לעניינים מקומיים משלא קיבל את עמדתו לפיה ביצע את עבירת הבניה, ומשכך לא מתקיימות החלופות בסעיף 212(1) ו-4) המצדיקות את מתן צו ההריסה. כן נטען, כי לא בוצעה כל פעולת חקירה ביחס לגרסת המבקש, ותחת זאת הגישה המשיבה את הבקשה למתן צו הריסה "כתחליף לפעולת חקירה, ובכך פעלה בחוסר תום לב", כלשון המבקש.

לבסוף נטען, כי שגה בית המשפט לעניינים מקומיים כשקבע כי שמירת הסדר הציבורי ומניעת מטרד מקיימות את דרישת האינטרס הציבורי, שכן תכנית המתאר אושרה לפני למעלה מעשרים שנה.

12. בית המשפט המחוזי דחה את הערעור, תוך שקבע כי ערכאת הערעור לא תתערב בממצאים שקבעה הערכאה הדיונית בעניין התשתית הראייתית ובעניין מהימנותו של המבקש ומהימנותם של העדים מטעם המשיבה.

כן הפנה לקביעותיו של בית משפט זה בהתייחס להיעדר זכויותיו הקנייניות של המבקש בנכס, ודחה גם את טענתו לפיה זכותו להתנגד לצו ההריסה נובעת מעצם ישיבתו במקרקעין, תוך שציין כי טענות המבקש נדונו ונדחו גם לגופן על ידי בית המשפט לעניינים מקומיים.

עוד נקבע כי בעובדה שהמבנה עומד על תלו מזה 20 שנה, ואף תכנית המתאר מאושרת משך זמן דומה, אין כדי למנוע את הריסתו, שכן העובדה שהמקרקעין לא נוצלו במשך שנים לא פוגעת באפשרות לניצול המקרקעין כעת.

13. המבקש הגיש בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי; מכאן הבקשה שלפניי.

טענות הצדדים בבקשה

14. בבקשתו שב המבקש על כל טענותיו כפי שהועלו בבתי המשפט שדנו בעניינו.

כך, טען המבקש כי הוא הבעלים היחיד של המקרקעין והמחזיק בהם, ולחלופין, כי ביכולתו להתנגד לביצוע צו ההריסה אף אם אינו בעל זכות במקרקעין, בשל כך שהוא מתגורר בהם תקופה ארוכה, ועל כן יש לראות בו "נפגע" לפי תקנה 6 לתקנות התכנון והבניה.

כן חזר על טענתו כי לא נערכה כל פעולת חקירה ביחס לגרסתו באשר לבעלותו בנכס, וזאת על אף שהצהיר



בפני המפקחים כי הוא הבעלים והמחזיק בו. בהקשר זה נטען, כי לא הוטלה עליו כל חובה שבדין להתייצב לחקירה במחלקת הפיקוח.

עוד נטען, כי לא הוכח שבכוונת המשיבה להוציא לפועל את תכניתה לבנות במקום מבנה ציבור, וכי לא הוכח האינטרס הציבורי בבניה, לאחר שהתכנית אושרה לפני למעלה מעשרים שנה.

15. מנגד, בתגובתה הסדורה היטב של המשיבה, נטען כי עניינו של המבקש אינו מגלה עילה למתן רשות ערעור ב"גלגול שלישי", שכן הוא אינו מעורר שאלה בעלת חשיבות משפטית או ציבורית, ואינו מעורר חשש לעיוות דינו של המבקש.

לגופו של עניין, סמכה המשיבה ידה על קביעת בית המשפט לעניינים מקומיים לפיה התקיימו במקרה זה שלושת התנאים המצטברים למתן צו הריסה ללא הרשעה המנויים בסעיף 212 לחוק, וכן על הקביעה לפיה המבקש לא הניח כל תשתית ראיתית ביחס לזיקתו במקרקעין.

לבסוף טענה המשיבה, כי אין להתיר למבקש להחזיק את "החבל בשתי קצותיו": מצד אחד להתנגד לביצוע צו ההריסה, ומצד שני להימנע משיתוף פעולה עם מחלקת הפיקוח על הבניה שביקשה לברר את המצב העובדתי בנוגע לבעלות במקרקעין ולזהותו של מבצע הבניה ללא היתר כדן.

דיון והכרעה

16. לאחר שעיינתי בבקשה ובנספחיה, וכן בתגובת המשיבה ובנספחיה, אני קובע כי יש לדחות את הבקשה.

כידוע, רשות ערעור ב"גלגול שלישי" תנתן רק במקרים נדירים, אשר מעוררים סוגיה משפטית עקרונית, החורגת מעניינו של המבקש, או כאשר נגרם למבקש עיוות דין מהותי. הבקשה שלפניי אינה נמנית עם מקרים חריגים אלו.

17. כמפורט בהרחבה לעיל, כל טענותיו של המבקש נדונו והוכרעו בבית המשפט המחוזי. המבקש לא הצביע על כך שעניינו מעורר סוגיה משפטית עקרונית, החורגת מעניינו הפרטני. אף אינו סבור כי ההחלטה בעניינו של המבקש, המבוססת על הקביעה כי אינו בעל זכות במקרקעין, גורמת לעיוות דין. די בטעמים אלו כדי לדחות את הבקשה.

18. לגופו של עניין, על אף שנקבע בהליך שהתנהל בפני בית המשפט המחוזי בירושלים כי המבקש אינו הבעלים במקרקעין וכי המבנים שעליהם נבנו ללא היתר כדן, הניח בית המשפט לעניינים מקומיים, לטובתו של המבקש, כי יש לראות בו "נפגע על ידי צו לפי סעיף 212 לחוק", כאמור בתקנה 6 לתקנות התכנון והבניה, ועל כן דן בהתנגדותו לבקשה למתן צו הריסה לגופה. משמלאו התנאים למתן צו כאמור, לפי סעיף 212 לחוק, בדיון הורה בית המשפט על מתן צו ההריסה המבוקש.



19. הבקשה נדחית אפוא.

משכך, אני מורה על ביטול הצו הארעי שניתן בהחלטתי מיום 25.6.2018.

ניתנה היום, כ"ד באב התשע"ח (5.8.2018).

ש ו פ ט
