



רע"פ 722/23 - בר ברזילאי פרץ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה עיריית פתח-תקווה, עיריית פתח-תקווה

בית המשפט העליון

רע"פ 722/23

לפני: כבוד השופט י' אלרון

המבקש: בר ברזילאי פרץ

נ ג ד

המשיבות: 1. הוועדה המקומית לתכנון ובניה עיריית פתח-תקווה
2. עיריית פתח-תקווה

בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט
המחוזי מרכז-לוד ב-עפמ"ק 2313-04-22 מיום
11.11.2022 שניתן על ידי השופט ע' דרויאן-גמליאל

בשם המבקש: עו"ד הדס ברוה; עו"ד טל היינל

בשם המשיבות: עו"ד ג'ומעה בדראן

החלטה

1. לפני בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי מרכז-לוד (השופט ע' דרויאן-גמליאל) ב-
עפמ"ק 2313-04-22 מיום 11.11.2022, בגדרו התקבל ערעור המשיבות על החלטתו של בית המשפט לעניינים
מקומיים בפתח תקווה (השופט ע' מורנו) ב-עמ"א 61518-11-21 מיום 16.2.2022.

2. המבקש, יזם פרטי העוסק בתחום הספורט המוטורי, איתר קרקע לצורך יוזמתו לערוך פעילות ספורט
מוטורי ארעית, במקרקעין הידועים כחלקה 28 בגוש 6348 שבמרחב התכנון המקומי בפתח תקווה (להלן: המקרקעין).
ביום 27.10.2021 המבקש חתם על הסכם שכירות בלתי מוגנת במקרקעין למשך 59 חודשים, והחל לבצע עבודות
עמוד 1



בניה שונות לצורך מימוש יוזמתו כאמור.

ביום 10.11.2021 הוצא צו הריסה מנהלי מכוח סעיף 221 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: חוק התכנון והבניה) ביחס לשלוש עבודות אסורות במקרקעין: הקמת גדר היקפית בשטח של כ-567 מ' וגובה של כ-2 מ', הצבת מכולה בגודל של כ-16 מ"ר ושפיכת חול בגובה של כ-1.5 מ' המתפרש על שטח של כ-11,971 מ"ר. כמו כן, ביום 11.11.2021 הוצא צו מנהלי להפסקת עבודה מכוח סעיף 216 לחוק התכנון והבניה, ביחס לשפיכת החול המתוארת לעיל.

בהמשך, פנייתו של המבקש למשיבות בבקשה לעיכוב ביצוע הצווים וביטולם נענתה בסירוב, מן הטעם שהיה על המבקש לפנות לקבלת היתר לפי חוק התכנון והבניה, ואף מאחר שביצוע העבודות גרם להגבת "שטח פשט ההצפה של נחל שילה" באופן היוצר סיכון של הצפות ונזקים לרכוש ולנפש.

3. בית המשפט לעניינים מקומיים בפתח תקווה קיבל את בקשת המבקש והורה על ביטול הצווים, משנקבע כי העבודות במקרקעין הן בגדר מסלול מירוך ארעי אשר בהתאם לסעיף 9 לחוק הנהיגה הספורטיבית, התשס"ו-2005 (להלן: חוק הנהיגה הספורטיבית) - אינו טעון היתר לפי חוק התכנון והבניה. בנוסף, בעקבות סיור שנערך במקרקעין, נקבע כי "אין דבר וחצי דבר בין העבודות אותן ביצע המבקש לשינוי פני השטח בקרקע".

4. ערעור המשיבות לבית המשפט המחוזי - התקבל כך שהצווים שניתנו יעמדו בתוקפם. הודגש, כי העבודות שבוצעו במקרקעין טעונות היתר לפי חוק התכנון והבניה, ומאחר שלא ניתן היתר כנדרש הן עבודות אסורות שבוצעו שלא כדין. עוד נקבע, כי חוק הנהיגה הספורטיבית אינו פוטר את המבקש מחובת היתר, הואיל ומדובר במסלול מירוך קבוע ולא ארעי, כפי שנלמד מכך שהמבקש הקים מסלול מירוך באמצעות ביצוע עבודות בהיקף נרחב, ולא רק החזיק או השתמש בשטח; בכך שהמקרקעין נשכרו על ידו למשך 59 חודשים; והיות שמטרת המבקש להקים עסק כלכלי בפעילות קבועה, וכן לערוך במקום מרכז לנהיגה טיפולית. כך גם הובהר כי העובדה שבמקרקעין תוכננו "אירועים מוטוריים ארעיים" בטווח זמנים של שנתיים אינה עולה בקנה אחד עם סמכותה של הרשות לנהיגה ספורטיבית להעניק רישיון למסלול ארעי למשך שנה אחת לכל היותר. משכך, נקבע כי המדובר במסלול מירוך קבוע הטעון היתר כאמור. לבסוף, בהתייחס להתרשמות בית המשפט לעניינים מקומיים בסיור שנערך, בית המשפט המחוזי ציין כי "קביעה זו [...] מצריכה ביסוס של חוות דעת מומחה".

5. הבקשה שלפניי התקבלה למרשם ביום 24.1.2023, בצדה הוגשה בקשה לעיכוב ביצוע צו ההריסה אשר נדחתה בהחלטת מיום 25.1.2023. אף לאחר שבוצע צו ההריסה ביום 2.2.2023, המבקש הוסיף ועמד על בקשתו הן משטען כי אמנם צו ההריסה בוצע, אך הבקשה לביטול הצו המנהלי להפסקת עבודה עודנה רלוונטית; הן מאחר שלטענתו הבקשה מעוררת שאלה משפטיות עקרוניות והיא "מהו מסלול ספורט ארעי ואילו היתרים נדרשים או לא נדרשים לשם הקמתו".

6. דין הבקשה להידחות. הלכה היא כי רשות ערעור "בגלגול שלישי" תינתן במקרים חריגים בלבד המעוררים סוגיה משפטית עקרונית החורגת מעניינו הפרטני של המבקש, או במקרים בהם עולה חשש כי נגרם לו אי-צדק מהותי או עיוות דין (רע"פ 7393/22 בלס נ' מדינת ישראל, פסקה 8 (23.11.2022); רע"פ 7630/22 סעיד נ' היחידה עמוד 2



הארצית לאכיפת דיני תכנון ובנייה, פסקה 7 (13.11.2022)). הדברים נכונים ביתר שאת, נוכח ההיקף המצומצם של עילות הביקורת השיפוטית לגבי צווים מנהליים (רע"פ 4730/22 אברהם נ' יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, פסקה 6 (17.7.2022)). הבקשה שלפניי אינה באה בגדרי מקרים חריגים אלו.

7. בעוד שהמבקש מנסה לשוות לבקשתו נופך של שאלה משפטית עקרונית החורגת מעניינו הפרטני, קביעותיו של בית המשפט המחוזי באשר להיותו של מסלול המירוץ - מסלול קבוע ולא מסלול ארעי, הן יישום דין קיים על נסיבותיו של מקרה קונקרטי (רע"פ 2919/22 שעבאן נ' מדינת ישראל, פסקה 12 (1.8.2022)). זאת, באופן הנסמך על תשתית עובדתית, בכללה, שכירת המקרקעין למשך 59 חודשים, סוג העבודות שבוצעו והיקפן וכן מטרת המבקש להקים מרכז לפעילות מסחרית מסוגים שונים. איני מוצא להתערב בקביעותיו של בית המשפט המחוזי במסגרת "גלגול שלישי" (רע"פ 1331/23 אבו חג'ג' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה - עיריית טייבה, פסקה 7 (21.2.2023)). אף העובדה שערכאות קמא הגיעו למסקנות שונות, אינה מצדיקה כשלעצמה דיון נוסף בעניינו של המבקש בפני בית משפט זה (רע"פ 5100/14 מסארווה נ' מדינת ישראל, פסקה 7 (28.7.2014)).

8. הבקשה נדחית אפוא.

ניתנה היום, כ"ו באדר התשפ"ג (19.3.2023).

ש ו פ ט