



רע"פ 7429/19 - שמואל לוי נגד יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובנייה עיריית תל אביב-יפו

בית המשפט העליון

רע"פ 7429/19

לפני: כבוד השופט ג' קרא

המבקש: שמואל לוי

נגד

המשיב: יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובנייה עיריית תל אביב-יפו

בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט
המחוזי בתל אביב-יפו בתיק עתפ"ב 48366-05-19
מיום 7.10.2019 שניתן על ידי כב' השופטת העמיתה
מרים סוקולוב ובקשה לעיכוב ביצוע

בשם המבקש: עו"ד אריק בן שמחון

החלטה

לפני בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (כב' השופטת עמיתה מ' סוקולוב) מיום 7.10.2019 בעתפ"ב 48366-05-19, בגדרו נדחה ערעורו של המבקש על החלטת בית המשפט לעניינים מקומיים בתל אביב-יפו (כב' השופטת ע' יעקובוביץ) בתיק בב"נ 60385-08-18 בה נדחתה בקשת המבקש לביטול צו הריסה מנהלי שניתן לפי סעיף 221 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: החוק).

רקע והליכים קודמים

1. ביום 3.7.2018 הוצא צו הריסה מנהלי נגד תוספות בנייה שנבנו ללא היתר, במבנה, בו עושה המבקש שימוש שנים רבות. ביום 16.12.2018 התקיים דיון בבית המשפט לעניינים מקומיים בבקשתו של המבקש לביטול צו ההריסה המנהלי (להלן: הבקשה לביטול הצו) ובקשה לעיכוב ביצועו במסגרתה טען, כי המבנה מושא הצו לא נבנה



לאחרונה בניגוד לטענת המשיבה. המשיבה טענה כי הצו דנן הוצא היות שבנייה אסורה אשר נהרסה בעבר בהסכמה בעקבות צו הריסה מנהלי קודם (להלן: הצו הראשון), בבנתה מחדש.

בדיון בבקשה, ביקשה המשיבה לדון בשאלת זיקתו של המבקש למקרקעין תוך שטענה כי למבקש אין זכות עמידה בבקשה לביטול הצו. בית המשפט לעניינים מקומיים נדרש בהרחבה לסוגיה, דחה את בקשת המבקש וקבע כי גם בהנחה שהוא אכן משתמש בנכס שנים רבות כפי שטען, אין לו זכות עמידה בבקשה לביטול הצו.

2. ערעורו של המבקש על החלטה זו לבית המשפט המחוזי נדחה. בערעורו, טען המבקש בין היתר כי בית המשפט לעניינים מקומיים לא אפשר לו להמציא מסמכים להוכחת זיקתו לנכס; כי הוא בעל זכות עמידה מכורח מעמדו כבר רשות, חזקתו ארוכת השנים במקרקעין וידיעת רשויות המדינה והכרתן במעמדם של תושבי כפר שלם; וכי המשיבה לא העלתה טענה בנוגע לזכות העמידה שלו והעדר זיקתו בתגובתה לבקשתו לביטול הצו ומשכך, מנועה היתה מלהעלות אותה.

בית המשפט המחוזי קבע כי אף אם המבקש אכן משתמש ומחזיק בנכס שנים רבות, אין הוא רשאי להגיש בקשה לביטול הצו המנהלי כמי ש"רואה עצמו נפגע מצו מנהלי" כלשון סעיף 228(א) לחוק. רק מי אשר מחזיק כדין במקרקעין רשאי להגיש בקשה לביטול צו הריסה מנהלי כפי שהבהיר בית המשפט באומרו כי: "שימוש והחזקה, גם אם הם נמשכים שנים רבות, ובידיעת הרשויות, אינם מקנים זכות עמידה בבקשה לביטול צו הריסה מנהלי". באשר למועד העלאת טענת העדר הזיקה, קבע בית המשפט כי המשיבה לא היתה מנועה מלהעלות טענה זו במסגרת הדיון שנקבע לשמיעת ההוכחות.

המבקש ממאן להשלים עם פסק הדין ומכאן בקשת רשות הערעור שלפניי.

נימוקי הבקשה

3. המבקש סבור כי שגה בית המשפט המחוזי בקבעו כי מעמד "בר רשות" אינו נכלל במסגרת דרישת הפסיקה ל"מחזיק כדין", ולשיטתו, מחזיק כדין אינו 'רק' בעל זכות קניינית או חוזית. המבקש שב ומעלה את טענותיו כי לא התאפשר לו להוכיח זיקתו למקרקעין במסגרת הדיון בבית המשפט לעניינים מקומיים וכי על המשיבה חל השתק בהעלאת הטענה באשר לזיקתו, כיוון שלא העלתה טענה זו בתגובתה ובדיון המקדמי שהתקיים.

דיון והכרעה

4. הלכה היא כירשות ערעור ב"גלגול שלישי" תינתן במקרים חריגים בלבד שבהם עולה שאלה בעלת חשיבות ציבורית או כללית החורגת מעניינם הפרטי של הצדדים (ר"ע 103/82 חנין חיפה בע"מ נ' מצת אור (הדר חיפה) בע"מ,



פ"ד לב(3) 123 (1982)), או במקרים יוצאי דופן בהם מתעורר חשש לאי-צדק מהותי או לעיוות דין (רע"פ 6852/19 אלעטיאת נ' מדינת ישראל(29.10.2019); רע"פ 641/19מילר נ' מדינת ישראל (10.4.2019)). הבקשה שלפניי אינה עומדת באחת מאמות מידה אלו, ולא מצאתי כי נגרם למבקש עיוות דין או אי-צדק מהותי המצדיק את התערבותו של בית משפט זה ב"גלגול שלישי".

5. השאלה אותה מעלה המבקש כבר הוכרעה בפסיקתו של בית משפט זה, כפי שעמדו על כך בהרחבה הערכאות מטה (וראו: רע"פ 26/18 אבו רקייק נ' יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמלה(6.2.2018) והאסמכתאות המובאות שם; כמו כן, נדרשתי לכך בעבר: רע"פ 7789/18 דהאן נ' מדינת ישראל, (6.12.2018)). באשר לטענתו החוזרת של המבקש כי לא ניתנה לו האפשרות להוכיח את זיקתו לנכס, המתבטאת בהחזקה ושימוש בו משך שנים רבות ובידיעת הרשויות, הרי שממילא הערכאות מטה הניחו לטובתו מצב דברים זה וקבעו, בהתאם לפסיקה כאמור, כי אין בכך כדי לסייע לו. לפיכך, לא מצאתי כל מקום להתערבות.

6. סוף דבר, הבקשה נדחת. עיכוב הביצוע עליו הוריתי ביום 10.11.2019 מבוטל.הצו ייכנס לתוקפו ביום 10.12.2019.

ניתנה היום, י"ט בחשון התש"פ (17.11.2019).

ש ו פ ט