



רע"פ 2830/13 - לאה הדר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן

רע"פ 2830/13 - לאה הדר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן עליון

רע"פ 2830/13

לאה הדר

נגד

הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן

בית המשפט העליון

[26.06.2013]

כבוד השופט ס' ג'ובראן

בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו מיום 4.3.13 בעפ"א 34636-11-12 שניתן על

ידי כבוד השופטת אביגיל כהן

בשם המבקשת:

עו"ד יהושע רוזנצוויג

בשם המשיבה:

עו"ד אשר זליגר

החלטה

1. לפני בקשה למתן רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו (עפ"א 34636-11-12, השופטת א' כהן), מיום 4.3.2013, אשר דחה את ערעורה של המבקשת על פסק דינו של בית המשפט לעניינים מקומיים ברמת-גן (בע"א 10777-12-10, השופט י' שקד) מיום 24.9.2012.

2. המשיבה הגישה לבית המשפט לעניינים מקומיים בקשה למתן צו הריסה ללא הרשעה על פי סעיף 212 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: חוק התכנון והבניה), כנגד גדרות שהוקמו בצמידות לדירתה של העותרת ברמת גן. לאחר הגשת בקשה זו, הוגשה בקשה מתוקנת למתן צו הריסה (להלן: הבקשה למתן צו). במסגרת בקשה זו, התבקש בית המשפט לעניינים מקומיים ליתן צו הריסה בנוגע ל"גדרות שהוקמו בגוש 6157 חלקה 176" (ההקדמה לבקשה למתן צו). כמו כן, בסעיף 2 לבקשה למתן צו נכתב "חלקה 188 בגוש 6157, הינה חלקה הצמודה למקרקעין, בבעלות קרן קיימת לישראל, ואשר מיועדת לשטח ציבורי פתוח" (סעיף 2 לבקשה למתן צו). צו ההריסה התבקש מאחר ש"במועד שאינו ידוע למבקשת, הקימה המשיבה [במקרה דנן המבקשת - ס' ג'] על המקרקעין גדרות מבולקים ומפלסטיק" (סעיף 3 לבקשה למתן צו), וזאת "ללא היתר בנייה מאת הועדה המקומית לתכנון ובניה ברמת גן... על השצ"פ [שטח ציבורי פתוח - ס' ג'] תוך שהן תוחמות ומספחות חלק מהשצ"פ לחצר אשר נמצאת בשימושה הפרטי של המשיבה" (סעיפים 4-5 לבקשה למתן צו).



3. טענתה המרכזית של המבקשת, בפני בית המשפט לעניינים מקומיים וגם בבקשה שלפניי, היא כי הבקשה למתן צו מתייחסת אך ורק לגדרות אשר הוקמו על חלקה 176. זאת, מאחר שההקדמה לבקשה למתן צו מתייחסת רק אליה. בית המשפט לעניינים מקומיים דחה טענה זו, וזאת שכן בגוף הבקשה למתן צו נכתב כי הגדרות הוקמו על השצ"פ, אשר מוגדר בסעיף 2 כחלקה 188. בנוסף, הסעד אשר המבוקש בסוף הבקשה למתן צו (הריסת המבנה - סעיף 10 לבקשה למתן צו), מתייחס גם לחלקה 188. לבסוף, מציין בית המשפט כי כך או כך, לאור העובדה שהגנתה של המבקשת לא נפגעה, ניתן להרשיעה גם בעבירה שלא צוינה בבקשה למתן צו, כהיקש מההסדר הקבוע בסעיף 184 לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], התשמ"ב-1982.
4. עוד טענה המבקשת כי קיימות בסמוך לנכס שבחכירתה גדרות השייכות לשכנים, אשר נגדם לא הוצאו צווי הריסה. לפיכך, מדובר באכיפה בררנית אשר בגינה עומדת לה הגנה מן הצדק. בית המשפט דחה גם טענה זו, וקבע כי הגנה מן הצדק תינתן רק במקרים נדירים, והמבקשת לא הרימה את הנטל להוכיח שהרשות פעלה מתוך שרירות או שיקולים זרים. בית המשפט קבע כי המשיבה פעלה כנגד בנייה חוקית של שני שכנים של המבקשת, ומעבר לזאת, לכל היותר מדובר באכיפה חלקית נוכח עומס ומשאבים מוגבלים.
5. בנוסף, דחה בית המשפט את טענת המבקשת כי הבקשה למתן צו הוגשה נגדה משיקולים זרים כנגדה, לאור סכסוך בינה לבין שכן. בית המשפט קבע כי אין פסול בכך שהרשות החלה בבירור הסוגיה כתוצאה מתלונה של אזרח, שעה ובתוכו מגולם האינטרס הציבורי באיסור בנייה לא חוקית.
6. לאחר מכן, בית המשפט קבע כי מתקיימים יסודות סעיף 212 בנסיבות סעיף קטן (5) לחוק התכנון והבנייה. זאת, לאור העדויות המאששות את העובדה כי הגדרות נבנו שלא כדין על חלקה 188, על ידי אביה המנוח של המבקשת. לעניין האינטרס הציבורי המצדיק צו הריסה, בית המשפט קבע כי הוא מתקיים גם כן, וזאת לאור הצורך במניעת בנייה ללא היתר. במסגרת זאת, דחה בית המשפט את טענת המבקשת כי חלקה 188 הוגדרה בתור שצ"פ רק לאחר שהגדרות נבנו, וזאת משום ש"יעודה של החלקה שעליהם הוקמו הגדרות צריך להיבחן בעת הרלבנטית לדיונו - קרי מועד הגשת הבקשה למתן צו הריסה" (סעיף 33 לפסק הדין).
7. לבסוף, קבע בית המשפט כי מתקיים היסוד של אינטרס ציבורי רק בכל הנוגע לגדרות שהוקמו על חלקה 188, ולא לגבי אלו שהוקמו על חלקה 176. זאת, לאור כך שהמבקשת עושה שימוש ייחודי במשך שנים רבות בשטח שבחלקה 176, העובדה שאביו של השכן שהגיש את התלונה בגין הבנייה הסכים בעבר לשימוש זה, ופסק דין שניתן על ידי המפקחת על המקרקעין, אשר על אף שאינו מחייב את המשיבה, קבע קביעות דומות (ת/10/251). משכך, נתן בית המשפט צו הריסה ללא הרשעה נגד הגדרות בחלקה 188.
8. על פסק דין זה ערערה המבקשת לבית המשפט המחוזי. יש לציין כי המשיבה לא התייצבה לדיון שנקבע בבית המשפט לאור תקלה משרדית, ובית המשפט אישר לה להגיש תגובה בכתב לערעור. ביום 4.3.2013, דחה בית המשפט המחוזי את הערעור על כל חלקיו, תוך שאישר את כל קביעותיו של בית המשפט לעניינים מקומיים.



9. מכאן הבקשה שלפניי. ביני לביני, אציין כי ביום 28.4.2013, עיכבתי את ביצועו של צו ההריסה עד למתן החלטה אחרת.
10. במסגרת הבקשה, חוזרת המבקשת על הטענות שהעלתה בפני הערכאות הקודמות. כך לדוגמא, טוענת היא כי לא הוכחו היסודות הנדרשים לשם מתן צו הריסה לפי סעיף 212 לחוק התכנון והבנייה, במסגרת זאת, טוענת היא כי בית המשפט הטיל עליה את הנטל להוכיח כי הגדרות נבנו כדין, וזאת על אף שמדובר בנטל המוטל על המשיבה, שלא היה באפשרותה לעמוד בו נוכח העובדה שהגדרות הוקמו לפני כחמישים שנה.
11. בנוסף, טוענת המבקשת כי צו ההריסה ניתן כנגד הגדרות בחלקה 188, על אף שתוכנה וכוונתה של הבקשה למתן צו עוסקים בחלקה 176. עוד חוזרת המבקשת על טענותיה לעניין אכיפה סלקטיבית, ומעלה טענות פרוצדוראליות שונות לעניין החלטתו של בית המשפט המחוזי לאשר למשיבה להגיש תשובה לערעור לאחר שהתקיים הדיון עצמו.
12. מנגד, טוענת המשיבה כי דין הבקשה להידחות, היות והמבקשת אינה מעלה כל סוגיה החורגת מעניינה הפרטי. לגופם של דברים, טוענת המשיבה כי בית המשפט לעניינים מקומיים יישם באופן נכון את התנאים הקבועים בסעיף 212 לחוק התכנון והבנייה. לעניין זה, טוענת היא כי התנאי בדבר קיומו של אינטרס ציבורי הורחב על ידי פסיקתו של בית משפט זה, והנטל המוטל להוכחתו קל מאד. כמו כן, טוענת היא כי אין לקבל את טענות המבקשת לעניין ניסוחה של הבקשה למתן צו, החלטתו של בית המשפט המחוזי לאפשר הגשת תגובה לערעור, ואכיפה בררנית, וזאת מנימוקים דומים לאלו שבגינם דחו הערכאות הקודמות טענות אלה.
13. לאחר שעיינתי בפסקי הדין של הערכאות הקודמות, בבקשת רשות הערעור על נספחיה ובתגובת המשיבה, מצאתי כי דין הבקשה להידחות.
14. כידוע, רשות ערעור תינתן רק באם ההליך מעורר סוגיה עקרונית או ציבורית חדשה, החורגת מעניינם של הצדדים הפרטניים (ראו רע"א 103/82 חניון חיפה בע"מ נ' מצת אור (הדר חיפה) בע"מ, פ"ד לו(3) 123 (1982) (להלן: פרשת חניון חיפה)). בבקשה שבפניי כל הסוגיות המועלות על ידי המבקשת הן סוגיות הנוגעות לעניינה הפרטי בלבד. הטענות שמעלה המבקשת, וביניהן סוגיית האכיפה הבררנית והיסודות הנדרשים לשם מתן צו הריסה ללא הרשעה לפי סעיף 212 לחוק התכנון, נדונו פעמים רבות ובהרחבה בפני בית משפט זה.
15. יתר על כן, בית משפט זה קבע בעבר כי טעות ביישום הדין אינה עילה למתן רשות ערעור, "למעט במקרים חריגים בהם יש מקום מטעמי צדק להתערבותו של בית משפט זה" (רע"פ 3061/12 אפל נ' מדינת ישראל (31.5.2012)). יחד עם זאת, למעלה מן הצורך, לאחר שעיינתי בפסקי הדין של הערכאות הקודמות, לא מצאתי כל טעות ביישום הדין.
16. נוכח האמור לעיל, הבקשה נדחת. החלטתי מיום 28.4.2013 בדבר עיכוב ביצוע צו ההריסה מבוטלת. ניתנה היום, י"ח בתמוז התשע"ג (26.6.2013).