



# רע"פ 6860/16 - אילן קעטבי נגד ועדה מקומית לתכנון ובניה - עיריית ראש העין

## בבית המשפט העליון

רע"פ 6860/16

כבוד השופט א' שהם  
אילן קעטבי

לפני:  
המבקש:

נ ג ד

ועדה מקומית לתכנון ובניה - עיריית ראש העין

המשיבה:

בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי מרכז-לוד, מיום 9.6.2016, בעפ"א 63012-11-15, שניתן על ידי כב' השופטת ד' עטר

עו"ד אורלי גיא

בשם המבקש:

עו"ד אשר זליגר

בשם המשיבה:

## החלטה

1. לפניי בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי מרכז-לוד (כב' השופטת ד' עטר), בעפ"א 63012-11-15, מיום 9.6.2016, בגדרו נדחה ערעורו של המבקש על פסק דינו של בית משפט השלום בפתח תקווה (כב' השופטת ש' קמיר-וייס), בתו"ב 10650-03-12, מיום 21.6.2015.

בד בבד עם הגשת בקשת רשות הערעור, הוגשה בקשה לעיכוב ביצוע צו הפסקת השימוש שניתן על ידי בית משפט השלום בפתח

עמוד 1

תקווה, וכן בקשה להוספת ראיות חדשות.

רקע והליכים קודמים

2. המבקש הורשע, ביחד עם נאשם נוסף, לאחר ניהול משפט הוכחות, בביצוע עבודות ושימוש במקרקעין בסטייה מתכנית, לפי סעיפים 145 (א)(3); 204; ו-208 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: חוק התכנון והבניה).

על-פי עובדות כתב האישום המתוקן שהוגש נגד המבקש, החל מיום 1.11.2009, עושה המבקש שימוש במבנה בשטח של כ-40 מ"ר אשר נבנה ללא היתר, לצורך מסחרי - קיוסק, ברח' שבזי 36 בראש העין, הידוע כגוש 4271 חלקה 145 (להלן: הקיוסק). וזאת, באופן החורג מתכנית רנ/מק/10 (להלן: התכנית), בגדרה מיועדים המקרקעין האמורים למגורים.

3. במסגרת גזר הדין, הטיל בית משפט השלום על המבקש את העונשים הבאים: קנס בסך של 30,000 ₪, או 3 חודשי מאסר תמורתו; והתחייבות בסך של 60,000 ₪, להימנע, במשך 3 שנים, מביצוע עבירה לפי הוראות פרק י' לחוק התכנון והבניה. כמו כן, הוציא בית משפט השלום תחת ידיו צו הפסקת שימוש בקיוסק, בנוגע לפעילות העסקית המתבצעת במקום, אשר אמור היה להיכנס לתוקף ביום 21.12.2015 (להלן: צו הפסקת השימוש). בנוסף, הושתו על המבקש הוצאות משפט לטובת המשיבה, בסך של 15,000 ₪.

4. המבקש הגיש ערעור על פסק דינו של בית משפט השלום לבית המשפט המחוזי מרכז-לוד, אשר נדחה ביום 9.6.2016. במסגרת הערעור, טען המבקש, בין היתר, כי שגה בית משפט השלום בקבעו כי לא היה למבקש היתר לשימוש חורג בקיוסק, אף בהיעדר היתר בניה, לאור תכנית אפ/2000, אשר נכנסה לתקפה בשנת 1990 (להלן: התכנית הקודמת), וכי המשיבה פעלה בדרך של אכיפה בררנית שעה שנמנעה מלנקוט הליכים דומים בעניינם של קיוסקים אחרים. בית המשפט המחוזי קבע, כי אף בהנחה שלאור התכנית הקודמת הותר שימוש חורג בקיוסק, הרי ש"יעוד המקרקעין כפי שנקבע בתכנית הקודמת שונה בתכנית שנכנסה לתוקפה ביום 13.5.97, משב"צ [שטח לבנין ציבור - א.ש.] לאיזור מגורים ג' מיוחד". בהמשך לכך, נקבע כי "הן על פי התכנית והן על פי התכנית המאוחרת, השימוש המסחרי ככל שיותר, יהא רק בקומת הקרקע של בית המגורים, באופן שלבטח אינו חל על הקיוסק המהווה גם על פי הודעת הערעור, יחידה עצמאית ונפרדת ונעדר היתר בניה". עוד קבע בית המשפט המחוזי, כי לא קמה למבקש הגנה מן הצדק נוכח שינוי ייעוד המקרקעין, אשר בגינו בוטל ההיתר, כמו גם אכיפה בררנית כלשהי שננקטה לכאורה על ידי המשיבה. לבסוף, ציין בית המשפט המחוזי כי הקנס שהושת על המבקש הינו ראוי ומידתי, ואף הטלת ההוצאות על המבקש - אין מקורה בטעות המצדיקה התערבות.

הבקשה לרשות ערעור

5. ביום 6.9.2016 הוגשה בקשה לרשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי. בבקשת רשות הערעור, טען המבקש כי עולות בעניינו שאלות משפטיות בעלות חשיבות עקרונית, "הן ביחס לתוקפה של הבטחה מנהלית שניתנה, הן לכלל הפרשנות נגד המנסח, בכל הנוגע לתכניות בניין עיר, והן במתן מענה לשאלה האם ראוי ליישם תכנית איחוד וחלוקה, באופן בררני ומפלה [...]"



כאשר התושבים הנפגעים נסמכו וכלכלו צעדיהם בהתאם לרצף הבטחות מנהליות [...] ועל רקע השיהוי וחוסר המעש של הרשות במשך שנים". בהמשך לכך, פירט המבקש את השתלשלות העניינים כפי שנטענת על ידו, כמו גם את טענותיו ביחס לשאלות האמורות, וסיכם כי משהניח בפני בית המשפט פרשנות סבירה באשר לתכניות שערכה המשיבה, "אשר ההיגיון המנהלי-עסקי בצדה", לפיה אין לראות בקיוסק משום שימוש חורג שלא הותר כדין, לא עמדה המשיבה בנטל הנדרש להוכחת אשמתו. כמו כן, טען המבקש כי בקשתו מגלה אי צדק מהותי שנגרם לו במספר היבטים, ובכללם: אכיפה בררנית בה פעלה המשיבה, טענה שלכאורה נתמכת בראיות חדשות, בדמות תצלומים של בתי עסק נוספים בראש העין, אשר ניצבים כיחידה עצמאית על קרקע המוגדרת "מגורים ג' מיוחד" אף היא; וקיומו של הליך משפטי תלוי ועומד בין המבקש לבין חברת "אפרידר", היא היזם בעל הסכם הפיתוח בנכסו, בסופו ייקבע גובה הפיצוי שישולם לו עבור הפסקת השימוש בקיוסק. כל זאת, על רקע הבטחות שלטוניות שהבטיחה הרשות המקומית בראש העין, "אשר לא שילמה ולו פרוטה בגין העוול העומד להיגרם למבקש [...] על אף תכניות הבינוי שלה, שעליהם נסמך המבקש עת רכש את עסקו".

#### תגובת המשיבה

6. במסגרת תגובתה לבקשה לרשות ערעור, טענה המשיבה כי יש לדחות את הבקשה, מן הטעם שהיא אינה מעוררת כל סוגיה בעלת חשיבות עקרונית, כאשר "הסוגיות המשפטיות בהן מנסה המבקש להיתלות בבקשה זו אינן רלוונטיות לעניינו, ומקומן בשדות משפט שונים". אף לגופו של עניין, גרסה המשיבה כי דין הבקשה להידחות, משאין חולק כי המבקש עושה שימוש מסחרי במבנה ללא היתר כדין. המשיבה הבהירה, כי ה"הבטחות השלטוניות" בהן נאחז המבקש, אינן אלא "מכתבי המלצה של המועצה המקומית אל מוסד התכנון", מראשית שנות השבעים, שאינן באות במקום "החלטת מוסד התכנון הרלבנטי". כמו כן, טענה המשיבה כי שיהוי בפעולות האכיפה שננקטות מצדה, אין בכוחו ליצור מניעות כלפיה, אלא במקרים קיצוניים, אשר המקרה דנן אינו נמנה עמם. עוד נטען על ידי המשיבה, כי גזר הדין שנגזר על המבקש הינו ראוי ומאוזן, ואף הוצאות המשפט שהוטלו עליו, בצדק יסודן. לבסוף, הביעה המשיבה את התנגדותה להגשת ראיות חדשות מטעם המבקש, אשר "לא טרח להסביר מדוע לא הציג צילומים אלו בערכאות הקודמות", שעה שהיה באפשרותו לעשות כן. יתרה מכך, טענה המשיבה כי אין בתצלומים האמורים כדי ללמד על עבירות בנייה או שימוש בלתי חוקי, כמו גם על הימנעות מפעולות חקירה או אכיפה שננקטו לגביהן.

#### דיון והכרעה

7. הלכה היא, כי רשות ערעור "בגלגול שלישי" אינה ניתנת כדבר בשגרה, והיא מוגבלת למקרים בהם מתעוררת שאלה עקרונית בעלת חשיבות משפטית או ציבורית, החורגת מעניינם הפרטי של הצדדים; או כאשר קיים חשש לאי צדק או לעיוות דין חמור שנגרם למבקש בהליך המשפטי (רע"פ 7869/16 רבנסרי נ' מדינת ישראל (30.10.2016); רע"פ 6896/16 חן נ' מדינת ישראל (12.9.2016); רע"פ 6976/16 טוויל נ' מדינת ישראל (12.9.2016)). לאחר שעיינתי היטב בבקשה ובצירופותיה, כמו גם בתגובתה של המשיבה, נחה דעתי כי הבקשה אינה עומדת באמות המידה אשר נמנו לעיל, ומשכך, יש לדחותה.

8. למעלה מן הצורך, אציין כי גם לגופו של עניין, דין הבקשה להידחות. הטענות שהעלה המבקש בבקשתו זכו להתייחסות ראויה בערכאות הקודמות, אשר נתנו את דעתן לפרטי פרטיו של הליך האכיפה שנקטה המשיבה כנגדו. אף לא מצאתי קשר ברור בין השאלות המשפטיות שהועלו במסגרת הבקשה, לבין התשתית העובדתית העומדת ביסודה. בהקשר זה, לא למותר הוא להבהיר, כי



נספחי הבקשה אינם מגלים "הבטחות מנהליות" שניתנו למבקש, בוודאי לא כאלו שבכוחן להצמיח הסתמכות לגיטימית בקרבו. אשר לטענה בדבר אכיפה בררנית בה נקטה הרשות, תמים דעים אני עם הערכאות הקודמות, בקבען כי המבקש לא הציג ראיות לשימוש חורג שנעשה על ידי מאן דהוא, אשר היה בהן כדי להצדיק הגשת כתב אישום נגדו. וזאת, בשים לב לתצלומים שנתבקשתי לקבל כראיה חדשה במסגרת הבקשה. כמו כן, סבורני כי אין כל פגם בהשתתף ההוצאות שהוטלו על המבקש, משהתרשם בית משפט השלום ממאמץ שבוצע על ידו להאריך את הדיון, וכפועל יוצא לדחות את רוע הגזירה בעניינו.

9. הבקשה לרשות ערעור נדחית, אפוא.

10. לפיכך, מתייתר הצורך לדון בבקשה לעיכוב ביצוע צו הפסקת השימוש שניתן על ידי בית משפט השלום. אוסיף בעניין זה, כי תוקפו של הצו האמור אינו תלוי בסיומו של הליך משפטי כזה או אחר, אשר מתנהל בנוגע לפיצוי לו יהא זכאי המבקש.

ניתנה היום, א' בחשון התשע"ז (2.11.2016).

ש ו פ ט