



רע"פ 9536/16 - חאלד אבו סייף נגד ועדה מקומית לתכנון ובניה

בית המשפט העליון

רע"פ 9536/16

לפני: כבוד השופט א' שהם

המבקש: חאלד אבו סייף

נ ג ד

המשיבה: ועדה מקומית לתכנון ובניה

בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, מיום 14.11.2016, בעפ"א 45339-07-16, שניתן על ידי כב' השופטת העמיתה מ' סוקולוב

בשם המבקש: עו"ד שלומי בלומנפלד

החלטה

1. לפניי בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (כב' השופטת העמיתה מ' סוקולוב), בעפ"א 45339-07-16, מיום 14.11.2016, בגדרו נדחה ערעורו של המבקש על החלטתו של בית משפט

עמוד 1



השלום בתל אביב-יפו (כב' השופט ע' מסארווה) (להלן: בית המשפט לעניינים מקומיים), בת"ב 01/15/0002744, מיום 15.6.2016.

בד בבד עם הגשת הבקשה לרשות ערעור, הגיש המבקש בקשה לעיכוב ביצוע פסק דינו של בית המשפט המחוזי.

רקע והליכים קודמים

2. ביום 26.4.2015, הוצא צו הריסה מנהלי, המורה להרוס מבנה שנבנה במתחם המכונה "מתחם אבו סייף", הממוקם ברחוב רובינשטיין יצחק ביפו (להלן: הצו). המדובר בשלד בניין, יציקת בטון שמתחתיה עמודים, ללא סגירה כלשהי, אשר הוקם ללא היתר. המבקש הגיש בקשה לביטול הצו לבית המשפט לעניינים מקומיים, אשר נדחתה בהחלטה מיום 15.6.2016.

בהחלטה זו, קבע בית המשפט לעניינים מקומיים כי "הצו המנהלי הוצא בהתבסס על תשתית ראייתית לכאורית מספקת, לרבות דו"ח פעולה, תמונות, תשריט ותצהיר", ואילו המבקש "לא הצליח להרים את הנטל ולא הוכיח, לא פוזיטיבית ולא באופן עקיף, כי המבנה הוא ישן או מאוכלס". עוד קבע בית המשפט, כי המבחן לפירוש של התנאי "בניין שהקמתו נסתיימה", כאמור בסעיף 238א(2) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: החוק), הינו מבחן אובייקטיבי, לפיו "הקמת בניין תיחשב שהסתיימה אם הבניין כשיר למלא את ייעודו מבלי שיהיה צורך לבצע בו עבודות נוספות או לקבוע בו עובדות נוספות לשם הכשרתו למילוי ייעודו". במקרה דנן, קבע בית המשפט, "כל אדם שעניו בראשו יכול על נקלה להבין שטענת המבקש לפיה מדובר במבנה שבנייתו הסתיימה או מבנה מאוכלס היא טענה בלתי סבירה לחלוטין".

3. על החלטה זו הגיש המבקש ערעור לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו. במסגרת הערעור, טען המבקש, בין היתר, כי המבנה היה מאוכלס עובר להוצאת הצו, ו"דבריו לא נסתרו". בית המשפט המחוזי דחה את הערעור, בצינו כי "צדק בית משפט קמא במסקנתו לפיה התשתית העובדתית שהקימה המשיבה מספקת לצורך הוצאת צו הריסה מנהלי כדין ועומדת לצו חזקת התקינות המנהלית", וכי "המערער [המבקש] לא הוכיח כי מדובר במבנה שבנייתו הסתיימה או כי הוא מאוכלס". יתרה מכך, ציין בית המשפט, המבקש "כלל לא זיהה את המבנה נשוא הדיון בתמונות", והוא "אף לא הוכיח את זיקתו לנכס או כי הוא מייצג את המתגוררים בו".

הבקשה לרשות ערעור

4. בבקשה לרשות ערעור, היא הבקשה שלפניי, טען המבקש כי שגה בית המשפט המחוזי בשתי סוגיות עקרוניות בעניינו, שגיאות אשר מצדיקות את קבלת הבקשה. ראשית, נטען כי טעה בית המשפט כאשר "יצר מבחן חדש ושונה" לעניין פרשנות המונח "אכלוסו של בנין" כאמור בחוק, בקבעו כי כל בנין שבנייתו טרם נסתיימה איננו ניתן לאכלוס. זאת, שעה שלפי ההלכה הפסוקה, שאלת האכלוס תיבחן "בהתאם למטרת הנכס נשוא צו ההריסה המנהלי". שנית, כך נטען בבקשה, שגה בית המשפט בקביעתו לפיה חזקת התקינות המנהלית קמה למשיבה, מבלי שזו הוכיחה "שתי דרישות



מצטברות שחובה להוכיח", הן קיומו של "מבנה שבנייתו לא הסתיימה ומבנה שלא אוכלס".

דיון והכרעה

5. הלכה מושרשת היא, כי רשות ערעור "בגלגול שלישי" אינה ניתנת כדבר בשגרה, והיא מוגבלת למקרים מצומצמים, אשר מעוררים סוגיה משפטית כבדת משקל או שאלה רחבת היקף החורגת מעניינם הפרטי של הצדדים; או כאשר קיים חשש לאי-צדק או לעיוות דין חמור שנגרם למבקש (רע"פ 9035/16 דאוד נ' מדינת ישראל (24.11.2016); רע"פ 8987/16 אבו חסין נ' מדינת ישראל (21.11.2016); רע"פ 8743/16 הייב נ' מדינת ישראל (17.11.2016)). לאחר עיון בבקשה שלפניי ובצירופותיה, סבורני כי היא אינה עומדת באמות מידה אלו, ומטעם זה בלבד יש לדחותה.

6. בבחינת למעלה מן הצורך, אציין כי גם לגופו של עניין דין הבקשה להידחות. סעיף 238א(א) לחוק קובע כדלקמן:

"הוקם בנין חורג, לרבות ללא היתר או בסטיה מהיתר או מתכנית, או הוחל בהקמתו של בנין כאמור, רשאי יושב ראש הועדה המקומית לצוות בכתב שהבנין, או אותו חלק ממנו שהוקם או הוחל בהקמתו ללא היתר או בסטיה מהיתר או מתכנית, ייהרס, יפורק או יסולק, ובלבד שהוגש לו תצהיר חתום ביד מהנדס הועדה המקומית או מהנדס הרשות המקומית או מהנדס אחר או אדריכל, שאחד מהם הסמיכו לכך המציין כי -

(1) לפי ידיעתו הוקם הבנין ללא היתר או שהבנין חורג ובמה הוא חורג;

(2) לפי ידיעתו לא נסתיימה הקמת הבנין או שנסתיימה לא יותר משישים ימים לפני יום הגשת התצהיר;

(3) ביום הגשת התצהיר, אין הבנין שלגביו מבוקש הצו מאוכלס או שהוא מאוכלס תקופה שאינה עולה על שלושים ימים;

לצו כאמור ייקרא "צו הריסה מינהלי"

ברע"פ 5635/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' עורקבי (22.3.1994) עמד השופט זמיר על

תכליתה של הוראת החוק האמורה, באמרו את הדברים הבאים:

"הסמכות להוציא צווי הריסה מינהליים לא הוענקה על-ידי המחוקק, אלא בשנת תשמ"א-1980 [...] אותה עת נתברר כי בנייה בלתי חוקית פשתה כנגד ברחבי הארץ. כדי שניתן יהיה להילחם בנגע זה ביעילות, העניק המחוקק את הסמכות הקיצונית של הריסת בניין - סמכות שחוק התכנון והבניה בנוסח המקורי לא העניק אלא לבית המשפט - ליושב-ראש הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. אכן, עדיין נזהר המחוקק והגביל את הסמכות בתנאים, קבע לה סייגים והכפיף אותה לביקורת שיפוטית, כדי שלא תופעל בטעות או בשרירות. עם זאת, ניכר מתוך הוראות החוק כי תכלית ברורה הייתה לנגד עיני המחוקק: שבמקרים המתאימים, שבהם נתקיימו התנאים והסייגים שנקבעו בחוק, ניתן יהיה להפעיל סמכות זאת במהירות וביעילות. יש בתכלית זאת כדי להשליך על הפרשנות הראויה של הוראות החוק בעניין זה" (שם, בפסקה 8).

7. במקרה שלפנינו, אין מחלוקת כי המבנה נשוא הדיון נבנה ללא היתר. בית המשפט לעניינים מקומיים קבע,

עמוד 3



עובדתית, כי עסקינן במבנה שבנייתו טרם הושלמה, וכי מבנה זה איננו מאוכלס. קביעות אלו נעשו, על יסוד התשתית העובדתית הרחבה שנפרשה בפני בית המשפט, אשר הצביעה על הוכחת קיומם של התנאים הבסיסיים להוצאת הצו המנהלי. בהקשר זה, לא מצאתי כל פגם במסקנה לפיה עומדת למשיבה חזקת התקינות המנהלית, ואף אני התרשמתי כי "מדובר במקרה מובהק וקל של צו הריסה מנהלי". כמו כן, אינני רואה מקום להתערב בקביעה לפיה המבקש לא עמד בנטל המוטל עליו לסתור את החזקה האמורה, לאחר שנמצא כי עדותו בלתי מהימנה. כזכור, בית משפט של ערעור איננו נוהג להתערב בממצאי עובדה ומהימנות שנקבעו על ידי הערכאה המבררת, וביתר שאת אמורים הדברים, כאשר עסקינן בערעור ב"גלגול שלישי" (רע"פ 7665/16 א. סביח למסחר כללי בע"מ נ' מדינת ישראל - משרד התמ"ת (14.11.2016); רע"פ 8588/16 משה נ' מדינת ישראל (8.11.2016); רע"פ 4675/16 בלוקא נ' מדינת ישראל (18.7.2016)).

8. לאור האמור, הבקשה לרשות ערעור נדחית בזאת.

לפיכך, מתייתר הצורך לדון בבקשה לעיכוב ביצוע צו ההריסה המנהלי.

ניתנה היום, י"א בכסלו התשע"ז (11.12.2016).

ש ו פ ט