



## רע"פ 10/24 - נ.פ הלבשה בע"מ - "בזאר שטראוס" נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

### בית המשפט העליון

רע"פ 10/24

לפני: כבוד השופט י' אלרון

המבקשת: נ.פ הלבשה בע"מ - "בזאר שטראוס"

נגד

המשיבה: הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

בקשת רשות ערעור על פסק דינו של המשפט המחוזי  
בירושלים ב-עפמ"ק 25296-03-23 מיום  
29.10.2023 שניתן על ידי השופטת ר' פרידמן-פלדמן

בשם המבקשת: עו"ד טל ליפר

### החלטה

1. לפניי בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בירושלים (השופטת ר' פרידמן-פלדמן) ב-  
עפמ"ק 25296-03-23 מיום 29.10.2023, במסגרתו נדחה ערעור המבקשת על החלטת בית המשפט לעניינים  
מקומיים בירושלים (השופט ע' טאוסגי) ב-בב"נ 27502-10-22 מיום 26.2.2023.

2. ביום 21.9.2022, יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה בירושלים חתם על צו הריסה, מילוי ואטימה מינהלי  
(להלן: צו ההריסה או הצו) בהתאם לסעיף 221 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: חוק התכנון והבניה),  
שהורה על הריסתה וסילוקה של עבודה אסורה שנעשתה במקרקעין הידועים כחלקה 5169 בגוש 30081 שבמרחב  
התכנון המקומי של ירושלים (להלן: המקרקעין). מהצו עולה כי במקרקעין פועלת חנות של המבקשת, אשר מתחת לה  
בוצעו בעבר חפירות וכיום נעשית "הכשרה של החלל ע"י ביצוע עבודות של ריצוף וחיפוי קירות בשטח של כ-57 מ"ר".

עמוד 1

3. ביום 18.10.2022, המבקשת הגישה בקשה לביטול הצו, אשר נדחתה על ידי בית המשפט לעניינים מקומיים. נקבע, בין היתר, כי העבודות המתוארות בצו בוצעו בניגוד לדין - שכן, היתר הבניה שהמבקשת טענה כי פעלה לפיו ניתן בשנת 1980 ותוקפו פג בחלוף 3 שנים; ומכיוון שהמבקשת פעלה בניגוד להסכמות אליהן הגיעו הצדדים במסגרת הליך קודם. כמו כן, נקבע כי למרות שששמה של תובעת הוועדה המקומית - עו"ד נגה מנדיל (להלן: עו"ד מנדיל) מופיע על טופס ההתייעצות פעמיים, הן כמפקחת והן כתובעת שעימה התייעץ עושה הצו, אין מדובר בפגם שיורד לשורש הצו. זאת, מאחר שלא נפל פגם בתוכן דבריה של התובעת עימה נערכה ההתייעצות. ממילא, נקבע כי גם אם נפל פגם בצו, הרי שאין מקום להורות על בטלותו לנוכח יישומה של דוקטרינת הבטלות היחסית.

4. ערעור המבקשת לבית המשפט המחוזי - נדחה אף הוא. נקבע, בין השאר, כי הופעת שמה של עו"ד מנדיל בטופס ההתייעצות הן כמפקחת והן כתובעת היא תוצאה של תקלה טכנית, ומהטופס עולה שעו"ד מנדיל נימקה את חוות דעתה בכתב ידה באופן המעיד כי ההתייעצות שנערכה עימה אינה "מלאכותית". אי לכך, נדחתה טענת המבקשת כי המדובר בהתייעצות "מראית עין", ונקבע כי גם אם נפל פגם בצו, הרי שהוא אינו יורד לשורשו.

5. מכאן הבקשה שלפניי. תחילה, יצוין כי בעקבות בקשה מוסכמת שהמבקשת הגישה, בית המשפט המחוזי הורה בהחלטתו מיום 13.11.2023 על עיכוב ביצוע צו ההריסה עד למתן החלטה בבקשה דנן או החלטה אחרת של בית משפט זה.

אשר לבקשה גופה, המבקשת שבה וטוענת כי נפל פגם בטופס ההתייעצות אשר מצדיק את ביטול פסק דינו של בית המשפט המחוזי. נטען, כי מהטופס עולה שעו"ד מנדיל שימשה הן כגורם "שאיחר את העבירה" והן בתור "המפקח עמו הוא נועץ"; וכי למרות שנכתב בטופס ההתייעצות כי מצורף תצהיר של היועץ המשפטי - תצהיר מעין זה לא צורף. משכך, נטען כי "בפנינו אין התייעצות. אלא לכל היותר מצג של התייעצות מלאכותית, מדומה אשר מעולם לא התרחשה במציאות" והמדובר בפגם היורד לשורשו של עניין. זאת, בפרט בראי סעיף 225 לחוק התכנון והבניה, המעגן מפורשות את חובת ההיוועצות עובר למתן צו מינהלי, ודורש כי היוועצות זו תיעשה בכתב.

6. דין הבקשה להידחות. הלכה היא כי רשות ערעור "בגלגול שלישי" תינתן במקרים חריגים בלבד, בהם מתעוררת שאלה משפטית רחבת היקף החורגת מעניינו הפרטני של המבקש, או בנסיבות המקימות חשש לעיוות דין או אי-צדק מהותי (רע"פ 4730/22 אברהם נ' יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, פסקה 6 (17.7.2022)). הדברים מקבלים משנה תוקף, לנוכח ההיקף המצומצם של עילות הביקורת השיפוטית לגבי צווי הריסה מינהליים (רע"פ 722/23 פרץ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה עיריית פתח-תקווה, פסקה 6 (19.3.2023)). עניינה של המבקשת אינו נמנה על מקרים חריגים אלה.

7. מקובלת עליי קביעת בית המשפט המחוזי כי העובדה ששמה של עו"ד מנדיל מופיע פעמיים - הן כמפקחת והן כתובעת הוועדה המקומית שעימה קוימה ההתייעצות - אינו אלא תוצאה של תקלה טכנית, אשר אינה מעידה על פגם מהותי ביחס לקיום חובת ההיוועצות. כך ניתן ללמוד בבירור מהעובדה שנימוקי חוות דעתה של עו"ד מנדיל מופיעים בכתב ידה במקום הרלוונטי בטופס ההתייעצות. כמו כן, מעיון במערכת "נט המשפט" עולה כי אכן צורף לטופס ההתייעצות תצהיר מטעם מפקח הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים - מר יוסף בן ארוש. תצהיר זה הוגש לבית המשפט לעניינים מקומיים (מב/1) ותוכנו אף מחזק את המסקנה כי הפגם הנטען בדבר הופעת שמה של עו"ד מנדיל בטופס ההתייעצות הוא פגם טכני ותו לא.

8. אשר על כן, עניינה של המבקשת אינו מצדיק התערבות במסגרת "גלגול שלישי".

הבקשה נדחית אפוא.

ניתנה היום, כ"א בשבט התשפ"ד (31.1.2024).

שׁוֹפֵט

---