

# רעפ 8476-01-25 - יעקב אליעזר נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה רמת גן

## בבית המשפט העליון

רע"פ 8476-01-25

לפני: כבוד השופט יוסף אלרון

המבקש: יעקב אליעזר  
נגד

המשיבה: ועדה מקומית לתכנון ובנייה רמת גן  
בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית  
המשפט המחוזי בתל אביב-יפו ב-עתפ"ב  
45207-09-24 מיום 19.12.2024 שניתן על ידי  
השופט העמית צ' קפאח

בשם המבקש:  
**החלטה**

1. לפניי בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (השופט העמית צ' קפאח) ב-עתפ"ב 45207-09-24 מיום 19.12.2024 בגדרו נדחה ערעור על החלטת בית המשפט לעניינים מקומיים ברמת גן (השופטת כ' חילו-אסעד) ב-בב"נ 52222-10-22 מיום 18.7.2024.

2. ביום 30.10.2022 המשיבה הגישה בקשה למתן צו שיפוטי להפסקת שימוש לפי סעיף 236 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: חוק התכנון והבניה). זאת, בשל שימוש אסור שמבצע המבקש במקרקעין המצויים ברמת גן, חרף ייעוד חלקם בתור שצ"פ וחלקם בתור ייעוד דרך.

3. בית המשפט לעניינים מקומיים דחה בתחילה את הבקשה, לאחר שקבע כי המשיבה החסירה בה פרטים רלוונטיים. המשיבה ערערה לבית המשפט המחוזי, אשר החזיר בהסכמה את הדין לבית המשפט לעניינים מקומיים לצורך הכרעה בבקשה לגופה.

4. במוקד ההכרעה לגופה ניצבו שתי סוגיות עיקריות: האחת, האם ניתן היתר לשימוש מסחרי לשטח מרוצף צמוד למבנה בהחזקת המבקש; השנייה, האם המבקש הפסיק לעשות שימוש אסור בחלקות שלגביהן הסכים כי אין לו זיקה קניינית.

בהתייחס לסוגיה הראשונה, בית המשפט לעניינים מקומיים הפנה להיתר מס' 1471 אשר ניתן בשנת 1974, ובו ניתן היתר לתוספת בניה וכן משטח מרוצף צמוד, כאשר השימוש בתוספת הבניה הוגדר לשימוש מסחרי. בהתאם, הודגש כי לא ניתן לקבוע שההיתר לשימוש מסחרי ניתן למבנה בלבד, ולא לשטח המרוצף הצמוד. על כן, נקבע כי אין די ראיות לכאורה לשימוש אסור בשטח המרוצף הצמוד למבנה. אשר לסוגיה השנייה, צוין כי ישנה "מחלוקת עובדתית עמוקה בשאלת שייכות החפצים" שתועדו ממוקמים בשטח האסור לשימוש. זאת, באופן אשר אינו מאפשר לקבוע כי דווקא המבקש הוא שעשה שימוש אסור בשצ"פ.

בשקלול האמור, בית המשפט לעניינים מקומיים דחה, פעם נוספת, את הבקשה למתן צו שיפוטי להפסקת שימוש.

5. בית המשפט המחוזי קיבל את ערעור המשיבה ונתן צו הפסקת שימוש אסור מכוח סעיף 236 לחוק התכנון והבניה, כפי שהתבקש. בהתייחס לסוגיה הראשונה, נקבע כי היתרי הבניה שאליהם הפנה המבקש לא כללו סימון או התייחסות לגודל של השטח המרוצף מחוץ למבנה שניתן לגביו היתר לשימוש מסחרי - ולא בכדי. עוד צוין כי אמנם ניתן בנסיבות מסוימות להכיר באישור לשימוש בשטח אף אם אינו מסומן באופן מפורש על גבי היתר, בעיקר כאשר מדובר בהיתר ישן. אולם, בענייננו המבקש לא הציג כל ראיות לשימוש ארוך שנים בשטח הצמוד, בעוד שהשימוש על ידו החל בשנת 2019 בלבד. נקבע אפוא כי קיימות ראיות לכאורה כנדרש לכך שנעשה שימוש אסור בשטח הצמוד.

ביחס לסוגיה השנייה, נקבע כי בניגוד להצהרת המבקש, דוחות פיקוח ותצלומי אוויר הצביעו על כך שבשטח נמצא "ציוד רב של משתלה וכי [המבקש - י' א'] לא היה נאמן לדבריו כי פינה לחלוטין את החלקות". בנסיבות אלה, ומאחר שלא קיימת במקום משתלה נוספת, קבע בית המשפט כי גם כאן קיימות ראיות לכאורה לשימוש אסור.

6. מכאן הבקשה שלפניי. במסגרתה, המבקש שב וטוען כי השימוש בשטח הצמוד למבנה נעשה בהיתר. לביסוס טענה זו, המבקש מסתמך בין היתר על הטענה כי אחד ההיתרים כולל התייחסות להצבת שולחנות בשטח צמוד למבנה. כמו כן, המבקש טוען כי המשיבה התנהלה בחוסר תום לב במהלך ההליך, כאשר הציגה לטענתו תמונה מוטעית לערכאות קמא.

7. דין הבקשה להידחות. רשות ערעור ב"גלגול שלישי" תינתן במקרים נדירים בלבד, המעוררים סוגיה משפטית עקרונית החורגת מענייני הפרטני של המבקש, כאשר מתעוררים בנסיבות העניין שיקולי צדק ייחודיים או כשנגרם עיוות דין (רע"פ 20277-11-24 דסה נ' מדינת ישראל, פסקה 7 (11.11.2024)). המקרה דנן אינו נמנה על חריגים אלה, משטענות המבקש נטועות בדלת אמות ענייני הפרטני.

8. בבקשה מבוקש, הלכה למעשה, כי בית משפט זה, בשבתו כערכאת ערעור ב"גלגול שלישי", יתערב בקביעות העובדה של הערכאות קמא ויברור ביניהן. אולם, לא רק שבית משפט זה ממעט להתערב בקביעות מעין אלו במסגרת "גלגול שלישי"; אלא שגם העובדה כי ערכאת הערעור התערבה בממצאיה העובדתיים של הערכאה הדיונית אין בה כדי להצדיק כשלעצמה מתן רשות ערעור (רע"פ 6473/18 טשלה נ' מדינת ישראל, פסקה 13 (6.11.2018)).

9. גם לגופם של דברים, מתן צו הפסקה שיפוטי לפי סעיף 236 לחוק התכנון והבניה מותנה בעמידה ברף של "ראיות לכאורה", ומהווה היבט של תיקון 116 אשר נועד לקדם ולייעל הליכי אכיפה בעבירות בניה (רע"פ 2759/19 גלובל גרין גרופ (אך דוד) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שוהם (13.5.2019)); כן ראו רע"פ 4808/22 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גליל עליון נ' דרי, פסקה 16 (25.7.2023)). בענייננו, ההיתרים לא כללו סימון או התייחסות לגודל השטח הצמוד למבנה שלטענת המבקש הותר לעשות בו שימוש מסחרי, וממילא לא התירו השתלטות על מקרקעין ציבוריים ונעילת הגישה אליהם בשערים באופן המונע מכלל הציבור גישה ומעבר חופשי במקרקעין אלה. בנוסף, המבקש לא הצביע על אינדיקציה שיש בכוחה להראות כי אכן ניתן היתר כאמור - בין היתר, המבקש לא הראה כי במקרקעין האמורים נעשה שימוש מסחרי באופן רציף לאורך השנים ממועד מתן ההיתר הנטען.

10. אשר על כן, הבקשה נדחית. משכך, מתייתרת ההכרעה בבקשה לעיכוב ביצוע.

ניתנה היום, ח' טבת  
תשפ"ה (08 ינואר  
2025).

יוסף אלרון  
שופט