



# רע"פ 4746/24 - דימה טלימאת נגד יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

## בית המשפט העליון

רע"פ 4746/24

לפני: כבוד השופט ח' כבוב

המבקשת: דימה טלימאת

נגד

המשיב: יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט  
המחוזי בירושלים מיום 19.05.2024  
בעפמ"ק 48941-02-24 שניתן על ידי כבוד השופטת  
ר' פרידמן-פלדמן

בשם המבקשת: עו"ד סאמיארשיד

### החלטה

1. לפניי בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בירושלים (כבוד השופטת ר' פרידמן-פלדמן) בעפמ"ק 48941-02-24 שניתן ביום 19.05.2024, בגדרו נדחה ערעורה של המבקשת על החלטת בית המשפט לעניינים מקומיים בירושלים (כבוד השופטת ע' גרינבאום-שמעון) בב"נ 37153-01-24 מיום 19.02.2024. במסגרת החלטה זו, נדחתה בקשת המבקשת לבטל את צו ההריסה המינהלי בתיק בניין 2023/8282 (להלן: צו ההריסה או הצו).

הרקע לבקשה והבקשה

2. ביום 22.11.2023 חתם המשיב על צו הריסה מינהלי לגבי בנייה אסורה במקרקעין המצויים בשכונת א-טור בירושלים (להלן: המקרקעין). צו ההריסה מתייחס למבנה בן שתי קומות, הראשונה - בנויה על שטח של כ-80 מ"ר,

השנייה- בנויה על שטח של כ-77 מ"ר. עוד מתייחס הצו ל"מרפסת פתוחה" על שטח של כ-3 מ"ר (להלן: המבנה). על גבי הצו צוין כי ביום הביקור במקרקעין, 22.11.2023, "בית המגורים לא אוכלס" וכן כי "טרם חלפו 30 ימים מיום אכלוס העבודה האסורה". כעולה מהתשובה שהגיש המשיב לבית המשפט לעניינים מקומיים, ביום 27.11.2023 הודבק הצו "על קיר חיצוני או דלת" של המבנה.

3. ביום 30.11.2023 הגישה המבקשת בקשה לביטול צו ההריסה לבית המשפט לעניינים מקומיים בירושלים (להלן: הבקשה הראשונה). הבקשה הראשונה נדחתה בהחלטת בית המשפט לעניינים מקומיים מיום 04.12.2023, זאת משום שלא עלה בידי המבקשת להוכיח זיקה קניינית למבנה, אף לא ברמה הנדרשת בכגון דא. על אף האמור, נקבע כי "ככל שתוגש בקשה חדשה הנתמכת במסמכים העומדים בנטל, בתוך 10 ימים, לא יראו במבקשת כמי שהשתתה בהגשת הבקשה". ערעור שהוגש על החלטה זו, נדחה בפסק דינו של בית משפט קמא מיום 10.01.2024, תוך שהתאפשר למבקשת, לפנים משורת הדין, להגיש "בקשה כדוין, בהתאם לתקנות ובצירוף כל המסמכים הנדרשים".

4. בהמשך לכך, ביום 15.01.2024 הגישה המבקשת בקשה נוספת לבית המשפט לעניינים מקומיים בירושלים, היא הבקשה שבמוקד ענייננו (להלן: הבקשה הנוכחית). הטענה העיקרית שהועלתה בבקשה היא כי הבנייה בקומה הראשונה של המבנה, להבדיל מזו שבקומתו השנייה, בוצעה זה מספר שנים לפני שהוצא הצו וכי זה שימש מאז למגורי המבקשת. אשר על כן, כך נטען, לא ניתן היה להוציא את הצו, זאת בשל הסייג שקבוע בסעיף 221 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: חוק התכנון והבניה או החוק) (על כך ראו, למשל: רע"פ 4808/22 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גליל עליון נ' דרי(25.07.2023)). עוד העלתה המבקשת שלל טענות, המבססות לגישה את זיקתה הקניינית למבנה. מאחר ששאלת זיקתה הקניינית של המבקשת למקרקעין אינה מתעוררת במסגרת הבקשה שלפניי, לא מצאתי להרחיב כאן בעניין טענות אלה. לבסוף יצוין, כי המבקשת הצביעה על מספר פגמים שנפלו לגישה בהליך הוצאת צו ההריסה.

5. המשיב מצדו סבר כי לא עלה בידי המבקשת להוכיח זיקה קניינית למבנה. כמו כן נטען, כי הבנייה על גבי המקרקעין, לרבות זו שנעשתה בקומה הראשונה של המבנה, היא בנייה חדשה; וכי כך גם עולה מעדות המפקח שנכח במקום, ואף מעדותה של המבקשת עצמה. כמו כן, המשיב הוסיף וטען, במישור העובדתי גם כן, כי במועד הוצאת צו ההריסה המבנה כלל לא אוכלס, ומשכך אין מתקיים הסייג שבסעיף 221 לחוק.

6. ביום 19.02.2024 ניתנה, כאמור, החלטת בית המשפט לעניינים מקומיים, בגדרה נדחתה הבקשה השנייה. בהחלטה נקבע שהמבקשת "הניחה תשתית דלה ביותר לקיומה של זיקה קניינית", אך על אף האמור, נמצא כי יש לראותה "כמי שעוברת את המשוכה הראשונית [בהקשר זה - ח' כ'] אך בדוחק". עוד הודגש, כי הבנייה מושא הצו מהווה בנייה אסורה, זאת כנדרש על פי סעיף 221 לחוק התכנון והבניה.

7. בית המשפט לעניינים מקומיים הוסיף וציין, כי "כאשר מדובר במבנה קיים שהוא בבחינת עובדה מוגמרת, אין מקום לעשות שימוש בהליך של צו הריסה מינהלי". אשר על כן, פנה הוא לבחון האם מדובר בעבודה שהסתיימה וכן אם המבנה אוכלס זה מכבר. על יסוד עדותם של המפקח ושל המבקשת, כמו גם בהתבסס על תמונות שהוגשו לעיונו - קבע בית המשפט לעניינים מקומיים כי במועד ביקור המפקח, יום 22.11.2023, טרם הסתיימו עבודות הבנייה והמבנה כלל לא אוכלס. בתוך כך הודגש, כי גרסתה של המבקשת, לפיה התגוררה במבנה "בזמן השיפוץ" אינה מתיישבת "עם ההיגיון בשים לב לנראה בתמונות" וכן צוין כי מתצלום אוויר של המקרקעין משנת 2022 (להלן: תצלום האוויר), עולה כי "לא נראה במקום [...] מבנה", זאת "למעט סוכה עשויה פח". בשולי דבריו, בחן בית המשפט לעניינים מקומיים גם את הפגמים הנטענים בהליך הוצאת הצו - תוך שדחה את כלל טענות המבקשת בעניין זה.

8. על החלטתו של בית המשפט לעניינים מקומיים ערערה המבקשת לפני בית משפט קמא. בפסק דינו מיום 19.05.2024 פסק בית משפט קמא כי אין מקום להתערב בממצאי העובדה והמהימנות שנקבעו בהחלטת בית

המשפט לעניינים מקומיים, זאת על יסוד ההליך שהתנהל לפניו. עוד הודגש, כי העובדה שלא הייתה בנייה על גבי המקרקעין קודם להקמת הבנייה אסורה - עולה גם כן מתצולם האוויר שהוגש לעיונו של בית המשפט לעניינים מקומיים. בהקשר זה, נדחתה השגתה של המבקשת על כך שתמונה זו הוצגה רק במועד הדיון שהתקיים בבית המשפט לעניינים מקומיים, תוך שנקבע כי "הייתה לב"כ המערערת [המבקשת - ח' כ'] הזדמנות להתייחס אליה בדיון [...] [ו]משלא עשה כן [...] אין מקום להעלאת טענות בעניין זה במסגרת הערעור". עוד נדחו טענות המבקשת לגבי הפגמים שנפלו לגישתה בהליך הוצאת צו ההריסה.

9. בהתבסס על כל האמור, דחה בית משפט קמא את הערעור, ומכאן הבקשה שלפניי, שהוגשה ביום 10.06.2024. בבקשתה זו, שבה וחזרה המבקשת על עיקר הטענות שהעלתה לפני בתי המשפט קמא: החל בטענותיה לפגמים בהליך הוצאת הצו, המשך בטענות עובדתיות לגבי מועד בניית המבנה ואכלוסו וכלה בהשגתה על כך שבית המשפט לעניינים מקומיים התבסס בהחלטתו על תצלום האוויר, זאת על אף שזה הוגש על ידי המשיב רק במועד הדיון שהתקיים לפניו. כלל האמור מוביל, כך לטענת המבקשת, "לעוול ועיוות דין" שנגרם לה.

דיון והכרעה

10. כלל נקוט הוא בידנו כי רשות ערעור ב'גלגול שלישי' תינתן אך ורק במקרים חריגים, שבהם הבקשה מעוררת שאלה משפטיות עקרוניות החורגות מעניינים של הצדדים, או כאשר עולה חשש מעיוות דין או אי צדק חמור שנגרם למבקש (ראו, מני רבים: רע"פ 2237/24 פלד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה, פסקה 6 (18.03.2024) (להלן: עניין פלד); רע"פ 6365/23 קיסרי נ' מדינת ישראל, פסקה 22 (14.11.2023), והאסמכתאות שם).

11. כעולה מהאמור לעיל, המבקשת כלל אינה טוענת כי עניינה מעורר שאלה משפטיות עקרוניות כלשהי, אלא שבבקשתה היא אך שבה וחוזרת על עיקר הטענות שהעלתה לפני בתי המשפט קמא. דא עקא, טענות אלה נדונו ונבחנו על ידי שתי ערכאות ונמצא כי אין בהן ממש, לא במישור העובדתי ולא במישור המשפטי. לאחר שעיינתי בבקשה על נספחיה, כמו גם בפסק הדין קמא ובהחלטת בית המשפט לעניינים מקומיים, סבורני כי מסקנות אלה - בדיון יסודן.

12. לא למותר לציין, כי הטענה העובדתית עליה שבה וחוזרת המבקשת במסגרת הבקשה שלפניי, הנוגעת למועד הקמת המבנה ואכלוסו, היא טענה היוצאת נגד ממצאי העובדה והמהימנות שנקבעו בהחלטתה של הערכאה הדיונית, ואשר אושררו גם בפסק הדין קמא. כידוע, אין זו דרכה של ערכאת הערעור להתערב בממצאים שכאלה, לא כל שכן כשמדובר בבקשת רשות ערעור ב'גלגול שלישי' (ראו למשל: עניין פלד, בפסקה 6; רע"פ 3064/24 פלוני נ' מדינת ישראל, פסקה 19 (15.04.2024)). אשר על כן, איני סבור גם כי ענייננו מעורר כל חשש מפני עיוות דין.

13. סוף דבר: בקשת רשות הערעור נדחית בזאת.

ניתנה היום, י"ז בסיון התשפ"ד (23.6.2024).

שׁוֹפֵט