



## רע"פ 2024/14 - פאטמה אל דר, כרים אל דר נגד מדינת ישראל

### בית המשפט העליון

רע"פ 2024/14

לפני: כבוד השופט א' שהם

המבקשים: 1. פאטמה אל דר  
2. כרים אל דר

נגד

המשיבה: מדינת ישראל

בקשת רשות ערעור על פסק-דינו של בית המשפט המחוזי בירושלים, מיום 30.12.2013, בע"פ 11200-02-12, שניתן על-ידי כב' השופטת ר' פרידמן-פלדמן

בשם המבקשים: עו"ד זיאד קעואר

### החלטה

1. לפניי בקשת רשות ערעור על פסק-דינו של בית המשפט המחוזי בירושלים (כב' השופטת ר' פרידמן-פלדמן), בע"פ 11200-02-12, מיום 30.12.2013, בגדרו נדחה ערעור על גזר דינו של בית המשפט לעניינים מקומיים בירושלים (כב' השופטת ש' לארי-בבלי), בת"פ 11439-06, מיום 3.11.2011.

2. נגד המבקשים הוגש כתב אישום, המייחס להם ביצוע עבירה של בניה ללא היתר, לפי סעיפים 145(א) ו-204(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: חוק התכנון והבניה). בכתב האישום נטען, כי בשנים 2005-2006, ביצעו המבקשים עבודות בניה ללא היתר בשטח כולל של כ-1,000 מ"ר. ביום 12.7.2009, הודו המבקשים בעובדות אלו, ובית המשפט לעניינים מקומיים בירושלים (כב' השופטת ת' בר-אשר צבן) הרשיע אותם בעבירות שיוחסו להם.
3. בשלב גזר הדין, הגישה המשיבה בשתי הזדמנויות שונות חוות דעת שמאית שגויה, המתייחסת למבנה אחר. בית המשפט לעניינים מקומיים קבע, כי מדובר ב"רשלנות של ממש", וביום 15.7.2009, נשמעו הטיעונים לעונש, בלא שתונח לפני בית המשפט חוות דעת שמאית. בגזר הדין, שניתן באותו יום, נקבע כי על המבקשים להתאים את המבנה להיתרי הבניה הקיימים, לרבות בדרך של הריסה, וזאת עד ליום 15.10.2009. בנוסף, הוטל על המבקשים קנס בסכום של 134,600 ש"ח, וכן התחייבות בגובה הקנס, להימנע מביצוע עבירות על חוק התכנון והבניה.
4. המשיבה ערערה על גזר הדין לבית המשפט המחוזי בירושלים. ביום 19.1.2010, ובהסכמת באי-כוח הצדדים, הורה בית המשפט המחוזי על ביטול גזר הדין, ועל החזרת הדין לבית המשפט לעניינים מקומיים, לשם הבאת חוות דעת שמאית מטעם הצדדים. בהתאם לכך, הגישה המשיבה חוות דעת שמאית לבית המשפט לעניינים מקומיים. בחוות הדעת נקבע כי שוויין של זכויות הבעלות במבנה הנדון עומד על סכום של 3,630,000 ש"ח. השמאי שערך את חוות הדעת העיד בבית המשפט ונחקר על ידי באי-כוח הצדדים. המבקשים לא הגישו חוות דעת שמאית מטעמם.
5. ביום 3.11.2011, ניתן גזר דין חדש בעניינם של המבקשים. בית המשפט לעניינים מקומיים העניק משקל רב לחוות הדעת השמאית, מכיוון שהיא התבססה על גורמים רבים המשפיעים על שווי הנכס, וכן בשים לב למקצועיות ולמיומנותו של השמאי שערך אותה. זאת, למרות שלא נערך בה תחשיב מדויק של עלויות הבניה והשמאי ביקר בדירה אחת בלבד, מתוך 9 הדירות הקיימות במבנה. בגזר הדין צויין, כי ההערכה בחוות הדעת השמאית נעשתה "על הצד הנמוך". בנוסף, נתן בית המשפט את דעתו לחומרתן של העבירות על חוק התכנון והבניה, אשר הפכו ל"מכת מדינה". לאחר זאת, נגזרו על המבקשים העונשים הבאים: קנס בסך 660,000 ש"ח; התחייבות עצמית של כל נאשם בגובה 29,200 ש"ח, להימנע מעבירות תכנון ובניה; ומאסר על תנאי לתקופה של 6 חודשים, למשך שלוש שנים. בנוסף, ציווה בית המשפט על המבקשים להתאים את הבניה הבלתי חוקית לתוכניות ולהיתרים החלים באזור, לרבות בדרך של הריסת חלקים מהמבנה. המבקשים טענו כי הם החלו בהליכים להכשרת הבניה, ולפיכך נדחה מועד ביצוע צו ההריסה למשך כשנה, עד ליום 1.10.2012. עוד נקבע, כי במידה שהבניה הבלתי חוקית לא תיהרס עד ליום זה, תהא הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים רשאית להרוס אותה, ועלויות ההריסה יושתו על המבקשים. לצד זאת נקבע, כי במידה שתהיה התקדמות בהליכי הוצאת היתר בניה, יוכלו המבקשים לפנות לבית המשפט בבקשה לדחות את מועד כניסתו של הצו לתוקף.
6. המבקשים ערערו על גזר דינו של בית המשפט לעניינים מקומיים לבית המשפט המחוזי בירושלים. במסגרת הערעור נטענו שלוש טענות: ראשית, נטען כי החל מחודש ינואר 2010 ועד לחודש ספטמבר 2011, המבקשים לא ידעו דבר על התפתחות ההליכים בתיק, וכי עו"ד גנאיים התיימר לייצג אותם בתקופה זו, מבלי שהם הסמיכו אותו לכך ומבלי שהיו מודעים למעשיו. שנית, נטען כי יש לדחות את חוות הדעת השמאית, אשר אינה מבוססת דיה, לוקה בכלליות יתר,

ו"נגועה בעדויות מפי השמועה". טענתם השלישית של המבקשים בכתב הערעור, הופנתה נגד החלטתו של בית המשפט לעניינים מקומיים להסמיך את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לבצע את צו ההריסה.

7. בפסק דינו מיום 30.12.2013, דחה בית המשפט המחוזי את הערעור. בכל הנוגע לטענת הייצוג על-ידי עו"ד גנאיים, קבע בית המשפט המחוזי כי "עו"ד גנאיים ייצג את המבקשים בכל ההליכים, בידיעתם ובאישורם המלא". קביעה זו התבססה על כך שבפני בית המשפט לעניינים מקומיים הונחו מסמכי הסכמה לשפיטה בהעדר, שהיו חתומים על-ידי המבקשים. כמו כן, נקבע כי הטענה לפיה עו"ד גנאיים ייצג את המבקשים ופעל בשמם במשך שנים, ללא ידיעתם, אינה סבירה. בנוסף, ציין בית המשפט המחוזי, כי גם במועד בו טענו המבקשים כי נודע להם על דבר ההליכים שניהל עו"ד גנאיים בשמם (חודש ספטמבר 2011), הם לא עשו דבר בעניין. טענות בנושא זה הועלו על-ידי המשיבים רק לאחר שניתן גזר הדין, כחודשיים לאחר מכן. גם בהמשך, לא פנו המבקשים ללשכת עורכי הדין או למשטרה בתלונה כנגד מעשיו של עו"ד גנאיים, והתנהלות זו מלמדת על חולשת טענותיהם בהקשר זה.

בית המשפט המחוזי דחה גם את הטענות שהפנו המבקשים כנגד תוקפה של חוות הדעת השמאית. בית המשפט עמד על כך שחוות הדעת השמאית מפורטת ומתייחסת לנתונים רבים, ובהם: מיקום הנכס, רמת הפיתוח הסביבתי, שטח המבנה, ואיכות הבניה. עוד צויין, כי חוות הדעת ניתנה "על הצד הנמוך" כאמור, והשווי שנקבע בה פחות בהרבה מהשווי שעשוי היה להיקבע בהתאם למחירונים המקובלים. בית המשפט המחוזי שב ועמד על מקצועיותו של השמאי ועל ניסיונו האישי הרלוונטי. בנוסף, הוזכר, בהקשר זה, כי המבקשים לא הגישו חוות דעת מטעמם, ועוד נקבע כי בית המשפט לעניינים מקומיים הטיל על המבקשים קנס נמוך בהרבה מזה שהיה יכול לגזור עליהם בהסתמך על חוות הדעת (כפל השווי, בהתאם לחוות הדעת, עומד על 7,260,000 ש"ח).

אשר להסמכת הוועדה המקומית לבצע את צו ההריסה, נפסק על-ידי בית המשפט המחוזי, כי ההחלטה הולמת את אמות המידה המנחות שנקבעו על-ידי הלשכה המשפטית בעיריית ירושלים. זאת, לאור היקפה הנרחב של חריגת הבניה שביצעו המבקשים. עוד צויין, כי ההסמכה שניתנה לוועדה המקומית לתכנון ולבניה להריסת המבנה, מהווה "רכיב טכני בעיקרו, אשר נועד להבטיח קיום צו בית משפט".

הבקשה לרשות ערעור

8. בבקשה שלפניי, חוזרים המבקשים על עיקרי טענותיהם כפי שנטענו בפני בית המשפט המחוזי, כמפורט לעיל. נטען בנוסף בבקשה, כי הסמכת הוועדה המקומית לביצוע הריסת מבנה אינה "רכיב טכני", וכי במקרים מסויימים עלולות להיות "תוצאות הרסניות" להסמכה מעין זו.

דיון והכרעה

9. לאחר שעיינתי בבקשה ובנספחיה, מצאתי כי המקרה הנדון אינו מעורר כל שאלה ציבורית או משפטית כבדת משקל, החורגת מעניינם הפרטי של המבקשים, וכי אין בנמצא שיקולי צדק, אשר בית משפט זה עשוי להידרש להם במסגרת רשות ערעור (רע"פ 1446/14 ריאד נ' מדינת ישראל (26.3.2014); רע"פ 698/14 אלג'בור נ' מדינת ישראל (25.3.2014); רע"פ 7683/13 פרלמן נ' מדינת ישראל (23.2.2014)). הבקשה שלפניי מהווה העתק כמעט מדוייק

של הודעת הערעור, שהוגשה לבית המשפט המחוזי, למעט העלאת מספר טענות המכוונות נגד חלקו האחרון של פסק הדין של בית המשפט המחוזי. למקרא הטענות בבקשה שלפני עולה בבירור כי מדובר בטענות "ערעוריות" גרידא. פעמים רבות נפסק, כי בקשת רשות ערעור אינה המקום המתאים לעריכת "מקצה שיפורים" ולהעלאת טענות שנדחו בהליכים קודמים, כפי שנעשה בבקשה שלפניי. סבורני, כי אף בטענה המשפטית כביכול, בדבר האפשרות להסמיך את הוועדה המקומית להרוס מבנה בלתי חוקי, אין כל ממש. מנימוקים אלו, דין הבקשה להדחות.

10. למעלה מן הצורך, אציין כי אף בחינת טענותיהם של המבקשים לגופן, מלמדת כי דין להדחות. טענות המבקשים נדונו ונדחו בזו אחר זו, בפסק דינו המנומק של בית המשפט המחוזי, כפי שפורט לעיל, והמבקשים חוזרים על טענותיהם באותו האופן שבו הועלו בערעור. יתר על כן, מרבית הטענות שהוצגו על-ידי המבקשים, מופנות כנגד קביעות עובדתיות שנעשו על-ידי הערכאות הקודמות. כך לענין השאלה האם עו"ד גנאיים ייצג את המבקשים במסגרת הערעור שהוגש מטעם המשיבה, וכך לענין מהימנותה וביסוסה של חוות הדעת השמאית. כידוע, ערכאת הערעור נוטה שלא להתערב בקביעות עובדתיות שנעשו על-ידי הערכאה הדיונית, וטענותיהם של המבקשים אינן מגלות הצדקה להתערבות מעין זו.

11. המבקשים מפנים טענות כנגד חוות הדעת השמאית, ומלינים על כך שהשמאי הסתמך על "ניסיון מצטבר מתיקים אחרים, קבלת אינפורמציה מקבלנים אחרים במגזר וכו'". פרוטוקול הדיון בבית המשפט לעניינים מקומיים מלמד, כי השימוש בביטויים אלה נעשה במטרה להסביר מדוע עלויות הבניה שנקבעו בחוות הדעת נמוכות בהרבה מאלו הקבועות במחירונים המקובלים. על כל פנים, וכפי שציין בית המשפט המחוזי, התהיות שעלו בערעור ביחס לחוות הדעת השמאית, הן תהיות אשר מתאימות לבירור במסגרת חקירתו הנגדית של השמאי, ומשלא נעשה כן, אין מקום להידרש לטענות אלו בשלב הנוכחי.

12. סעיף 205(א) לחוק התכנון והבניה מסמיך את בית המשפט להורות, כי הריסת מבנה שנבנה ללא היתר תיעשה "על ידי הנשפט או על ידי הוועדה המקומית". בענייננו, נתן בית המשפט לעניינים מקומיים למבקשים שהות לקדם הליך של הוצאת היתר למבנה, ולצד זאת נקבע בגזר הדין, כי אם לא ינתן היתר מעין זה, והמבקשים לא יבצעו בעצמם את צו ההריסה, "תהא הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים רשאית להרוס את הבניה". אינני רואה כל פגם בהחלטה זו. נראה כי, בטענותיהם של המבקשים כנגד הסמכת הוועדה המקומית להרוס את המבנה, יש משום חוסר ניקיון כפיים. זאת, מאחר שעל-פי החומר המצוי לפניי, כיום, כשנה וחצי לאחר המועד בו נכנס צו ההריסה לתוקף, המבקשים לא מילאו אחר הצו השיפוטי המורה להם להרוס את הבניה שנעשתה ללא היתר, ואף לא הגישו בקשה לעיכוב ביצוע צו ההריסה.

13. לאור האמור, בקשת רשות הערעור נדחית בזאת.

ניתנה היום, כ"ח באדר ב' התשע"ד (30.3.2014).