

## רע"פ 6702/17 - מיכאל אלקובי נגד הועדה המקומית לתכנון ובנייה- חיפה

### בבית המשפט העליון

רע"פ 6702/17

לפני: כבוד השופט א' שהם

המבקש: מיכאל אלקובי

נגד

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובנייה- חיפה

בקשה לרשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה, מיום 9.7.2017, בעפ"א 1041-06-17, שניתן על ידי כב' השופטת ר' בש

בשם המבקש: עו"ד אהוד כספי

בשם המשיבה: עו"ד עמית אופק

### החלטה

\*

1. לפניי בקשה לרשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה (כב' השופטת ר' בש), בעפ"א 1041-06-17, שניתן ביום 9.7.2017. בגדרו של פסק הדין, נדחה ערעורו של המבקש על החלטתו של בית המשפט לעניינים מקומיים בחיפה (כב' השופטת ג' בסול), בב"ש 18/15, מיום 30.4.2017, אשר נסבה על צו הריסה שהוצא בעניינו.

עמוד 1

2. ביום 30.4.2017, נעתר בית משפט לעניינים מקומיים בחיפה לבקשת המשיבה, והורה על מתן צו הריסה מכוח סעיף 212 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: חוק התכנון והבניה), הנוגע למחסן בשטח של כ-16 מ"ר, הבנוי מקירות בלוקים ופלדה ומקורה בגג אסכורית, המצוי בגוש 12504 חלקה 3, ברחוב קיבוץ גלויות 21-19, בחיפה (להלן: המבנה).

בהחלטתו, קבע בית משפט לעניינים מקומיים, כי עסקינן בבניה ללא היתר, אשר לא ידוע מתי היא בוצעה ומי ביצע את עבודות הבניה. לאחר שמיעת טענות הצדדים ועריכת ביקור מטעם בית משפט לעניינים מקומיים במקום, נקבע כי צו ההריסה נחוץ לשם הכשרת הכניסה והיציאה לתחנת דלק מתוכננת, הנמצאת בשלבי בניה, כאשר הותרת הבניה על כנה עלולה ליצור סיכון תחבורתי ובטיחותי. עוד הבהיר בית משפט לעניינים מקומיים, כי בחזית תחנת הדלק הנבנית, קיים כביש ראשי עם נתיב מטרונתי, וכן צוין, כי קיימת חשיבות להסדרת הכניסה והיציאה מהתחנה, תוך צמצום הפגיעה או השיבוש של תקינות מעבר כלי התחבורה הציבורית, בנתיב המיועד למטרונתי. לאחר זאת, דחה בית משפט לעניינים מקומיים את טענתו של המבקש, לפיה המבנה הוקם לפני שנים רבות, וציין כי אין לזקוף לחובתה של המשיבה את העובדה כי לא פעלה להגשת בקשה להריסת המבנים מוקדם יותר. זאת, משום שמיקומו של המבנה על תוואי דרך הגישה לתחנת הדלק מהווה שינוי מהותי בנסיבות, ומפר את האיזון שהיה קיים עד כה, כך שהאינטרס הציבורי בהסדרת הדרך, גובר על האינטרס האישי של המבקש. בהמשך דחה בית משפט לעניינים מקומיים את טענתו של המבקש בדבר נזק כלכלי כבד הצפוי להיגרם לו כתוצאה מביצוע צו ההריסה, בקובעו כי לא הוגש מטעמו של המבקש כל מסמך המבסס זכות קניינית שלו בנכס, ועל אף שהתאפשר למבקש לנהל את עסקו בנכס מזה שנים, לא ניתן עוד, לאור השינוי בנסיבות, להשלים עם קיומה של הבניה הבלתי חוקית. לבסוף נקבע, כי קיים אינטרס ציבורי המצדיק מתן צו הריסה, לפי סעיף 212 לחוק התכנון והבניה. יצוין, כי במסגרת החלטה זו, דחה בית משפט לעניינים מקומיים בבקשה נוספת מטעם המשיבה, להורות על מתן צו הריסה למבנה המצוי ברחוב קיבוץ גלויות 23-25, מכוח סעיף 212 לחוק התכנון והבניה.

3. המבקש הגיש ערעור לבית המשפט המחוזי בחיפה, שנסב על החלטתו של בית משפט לעניינים מקומיים. ביום 9.7.2017, דחה בית המשפט המחוזי את ערעורו של המבקש, בקובעו כי לא נפל פגם בהחלטתו של בית משפט לעניינים מקומיים. בית המשפט המחוזי ציין, כי המשיבה הגישה את בקשתה למתן צו הריסה בהיעדר ראיות באשר למועד בניית המבנה, ובהיעדר יכולת להוכיח על ידי מי בוצעה הבניה, אך הוכח כי למבנה אין היתר כדון. בית המשפט המחוזי נתן את דעתו לכך שבשנת 1972, הוגשה בקשה לקבלת היתר, אשר לפיה עמדה במקום, בעת הרלוונטית, עגלת אשפה. עוד צוין, כי הבקשה הנ"ל סותרת את טענתו של המבקש, לפיה המבנה הוקם בשנות ה-50 של המאה העשרים, ואף מלמדת על העובדה כי לא קיים היתר למבנה הנוכחי. בית המשפט המחוזי קבע, כי המבקש לא הצביע על קיומו של היתר כדון ולא סתר את טענתו של מפקח הבניה, בדבר היעדרו של היתר כדון למבנה. בית המשפט המחוזי הוסיף, בהקשר זה, כי קביעתו של בית משפט לעניינים מקומיים, לפיה אין למבנה היתר בניה כדון, מעוגנת היטב בתשתית הראייתית. לאחר זאת, עמד בית המשפט המחוזי על תכליתו של סעיף 212 לחוק התכנון והבניה, לשמור על הסדר הציבורי ולמנוע מטרד מהציבור, בשל עצם קיומו של מבנה בלתי חוקי, וזאת כחלק מאכיפת דיני התכנון והבניה. בכלל זה צוין, כי על המשיבה להוכיח, לצורך מתן צו הריסה מכוח סעיף זה, את קיומו של "עניין ציבורי חשוב", המצדיק את הטלת הצו, "רק במקום שהשיקול הנעוץ בקיומו של העניין הציבורי, יעלה על שיקולים אחרים שיוצגו על ידי המתנגד לצו". בענייננו, קבע בית המשפט המחוזי, כי מדובר במבנה אשר הוקם בשטח המיועד על פי התוכנית לדרך, ללא היתר כדון ובניגוד לתוכנית, ולפיכך לא קיימת אפשרות להכשרת בנייתו כדון. עוד נקבע, כי עלה בידי המשיבה להוכיח, כנדרש,

את העובדה כי המבנה בנוי באופן החוסם את דרך הכניסה והיציאה מתחנת הדלק הצפויה להיבנות בסמוך למבנה, לאחר שניתן להקמתה היתר כדיון. עוד ציין בית המשפט המחוזי, כי במסגרת ביקורו במקום, התרשם בית משפט לעניינים מקומיים באופן בלתי אמצעי מכך שהנתיב המתוכנן לכניסה וליציאה מתחנת הדלק, ממוקם בשטח בו מצוי המבנה. אשר על כן, הטעים בית המשפט המחוזי, כי בצדק קבע בית משפט לעניינים מקומיים, כי באיזון הראוי גובר האינטרס הציבורי על האינטרס האישי של המבקש, אשר מתפרנס מניהול העסק במבנה.

הבקשה לרשות ערעור ותגובת המשיבה

4. בבקשה לרשות ערעור שלפניי, משיג המבקש על פסק דינו של בית המשפט המחוזי. לטענת המבקש, המבנה אינו מגביל את האפשרות להרחבת הדרך, או ליצירת מסלול נוסף, על מנת למנוע הפרעה למטרונית. המבקש טען עוד, כי המשיבה לא עמדה בתנאי הסף למתן צו הריסה לפי סעיף 212. זאת, משהמשיבה לא הציגה ראיה לכך שמדובר בבניה ללא היתר, וכן לא הוכיחה את קיומו של אינטרס ציבורי, הגובר על זכות הקניין של המבקש, "ואובדן טוטאלי של הכנסתו מהמבנה", אלא פעלה, לטענת המבקש, לטובת אינטרס של אדם פרטי אחר. בכל הנוגע לזכותו הקניינית של המבקש במבנה נטען, כי המבקש הוא בעל הזכויות והמחזיק במבנה מזה שנים, לאחר שירש אותו מאביו ז"ל. המבקש חוזר על טענתו בפני הערכאות הקודמות, כי "על פי הידוע לו", המבנה הוקם בשנות ה-50 של המאה הקודמת, ולא בשנות ה-70, כפי שנקבע בעניינו. עוד נטען, כי בית המשפט המחוזי שגה, בהתייחסו אל קביעתו של בית משפט לעניינים מקומיים, לפיה המבנה מצוי בנתיב הכניסה לתחנת הדלק - המהווה קביעה בעניין של מומחיות - כאל קביעה עובדתית. המבקש הוסיף לטעון, בהקשר זה, כי קביעה זו של בית משפט לעניינים מקומיים נעשתה ללא היעזרות בחוות דעת מקצועית כלשהי.

בתגובת המשיבה לבקשה נטען, כי היא אינה עומדת בקריטריונים שנקבעו למתן רשות ערעור ב"גלגול שלישי", משאין היא מעלה שאלות החורגות מעניינו הפרטי של המבקש, וכוללת טענות אשר הועלו בפני בית המשפט המחוזי ונדחו על ידו. לגופו של עניין, טענה המשיבה, כי מתקיימים בעניינו של המבקש התנאים למתן צו הריסה, מכוח סעיף 212 לחוק התכנון והבניה. בכלל זה נטען, כי מדובר במבנה המצוי על תוואי דרך על פי התוכנית החלה במקום, כאשר "בין אם מדובר בהרחבת נתיב נסיעת המטרונית, ובין אם מדובר בדרך שתכליתה כניסה בטוחה תוך הפרעה מינימלית לתנועת המטרונית, הרי שמדובר בצורך ציבורי". עוד נטען, כי מדובר במבנה שאין לו היתר, אשר לא נבנה לפני כניסתו לתוקף של חוק התכנון והבניה. נטען בנוסף, כי תיקון 116 לחוק התכנון והבניה, אשר ייכנס לתוקפו ביום 25.10.2017, מורה כי סעיף ההריסה ללא הליך פלילי, בתצורתו החדשה, יחול על מבנים ישנים מקום בו המבנה מצוי על קרקע שייעודה, בין היתר, דרך (סעיף 16(ד) לתיקון החוק). משכך, לשיטתה של המשיבה, המחוקק רואה ביעוד קרקע לדרך, משום אינטרס ציבורי, אשר מצדיק את החלת הסעיף גם על בניה הקיימת במועד כניסת החוק לתוקף. עוד נטען, כי הקרקע עליה מצוי המבנה היא בבעלותה של המדינה, כאשר בנסח הטאבו נרשמה הערה אודות הפקעה, כך שלמבקש אין כל זכות רשומה במקרקעין. לבסוף, גרסה המשיבה כי טענתו של המבקש, בדבר קיומה של חלופה להריסת המבנה, נטענה בעלמא, בעוד שבית משפט לעניינים מקומיים התרשם בעצמו, כי אם המבנה לא ייהרס, לא ניתן יהיה לאפשר כניסת רכבים לתחנת הדלק.

דיון והכרעה

5. כידוע, רשות ערעור ב"גלגול שלישי" תינתן במקרים חריגים, המעוררים שאלה משפטיות כבדות משקל או

סוגיה ציבורית רחבת היקף, החורגת מעניינים הפרטי של הצדדים להליך; או כאשר מתעורר חשש ממשי מפני עיוות דין מהותי או אי-צדק שנגרם למבקש (רע"פ 1136/17 חברת פרופיל אבטחה ואחזקה בע"מ נ' מדינת ישראל (28.3.2017); רע"פ 460/17 אבו הדואן נ' מדינת ישראל (20.3.2017); רע"פ 10059/16 בדיר נ' מדינת ישראל (14.3.2017); רע"פ 226/17 מסיקה נ' מדינת ישראל (6.3.2017)). לאחר שעיינתי בבקשת רשות הערעור ובנספחיה, נחה דעתי כי הבקשה אינה עומדת באמות המידה האמורות, משהיא נוגעת לענייני הפרטי של המבקש, הא ותו לא. בנוסף, טענותיו של המבקש כבר הועלו בפני הערכאות הקודמות, אשר התייחסו אליהן ודחו אותן לגופן, ולפיכך, נראה כי הבקשה מהווה ניסיון לערוך "מקצה שיפורים" לתוצאת הערעור, ניסיון שאין להיעתר לו (רע"פ 7665/16 א.סביח למסחר כללי בע"מ נ' מדינת ישראל - משרד התמ"ת (14.11.2016)(להלן: עניין א. סביח); רע"פ 9632/16 מקוריה נ' מדינת ישראל (15.12.2016)(להלן: עניין מקוריה)). די בטעמים אלו, על מנת לדחות את הבקשה.

6. למעלה מן הדרוש, אציין כי דינה של הבקשה להידחות גם לגופו של עניין. המבנה דנן מצוי בקרקע הרשומה בנסח הטאבו בבעלותה של המדינה, כאשר על פי התוכנית החלה במקום, ייעודו של המקרקעין הוא דרך. בנוסף, מקובלת עלי עמדתו של בית המשפט המחוזי, לפיה הקביעה כי אין למבנה היתר בניה כדין, מבוססת כראוי על חומר הראיות בענייננו. אשר לתנאים למתן צו הריסה לפי סעיף 212 לחוק התכנון והבניה, סבורני כי עלה בידי המשיבה להוכיח את התקיימותם. זאת, משהמבנה הוקם בניגוד לתוכנית החלה במקום, וללא היתר בניה, ומשנקבע על ידי בית משפט לעניינים מקומיים, אשר ערך ביקור במקום, כי המבנה בנוי באופן החוסם את הכניסה לתחנת הדלק, הצפויה להיבנות בסמוך. בהתאם לכך, איני מוצא טעם מבורר להתערב בקביעתו של בית המשפט המחוזי, לפיה בדין קבע בית משפט לעניינים מקומיים, כי האינטרס הציבורי בענייננו גובר על האינטרס הכלכלי הפרטי של המבקש. לא מצאתי גם לשנות מקביעתו של בית המשפט המחוזי, בדבר מועד הקמתו של המבנה. בנסיבות אלו, סבורני כי אין מדובר במקרה חריג, המצדיק את התערבותה של ערכאה משפטית בהוצאתו של צו ההריסה, לא כל שכן "בגלגול שלישי".

7. סוף דבר, הבקשה לרשות ערעור נדחית בזאת, וניתן לבצע את צו ההריסה, לאלתר.

ניתנה היום, ד' בתשרי התשע"ח (24.9.2017).

שׁוֹפֵט