

## בבית המשפט העליון

רע"פ 2618/05

בפני: כבוד השופט סי' ג'ובראן

המבקשים: 1. מקום בים בע"מ  
2. אלטר אליהו צבי

נגד

המשיבה: מדינת ישראל

בקשת רשות ערעור על פסק-דין של בית-המשפט המחוזי בחיפה בע"פ 1354/04, 1384/04 מיום 27.1.05, שניתן על-ידי כבוד השופטים ש' ברלינר, י' דר ו-כ' סעב

בשם המבקשים: עו"ד שרית הרסון-יחזקאל; עו"ד אלון צדוק

בשם המשיבה: עו"ד חובב ארצי; עו"ד דניאלה ביניש

### החלטה

בפני בקשת רשות ערעור על פסק-הדין של בית-המשפט המחוזי בחיפה (ע"פ 1354/04, 1385/04) בו התקבל ערעור המשיבה על החלטות בית-משפט השלום בחיפה (ב"ש 799/01, ב"ש 805/02), אשר דחו את בקשת המשיבה להוצאת צווים על-פי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: חוק התכנון והבניה), אשר מטרתם הפסקת השימוש שנעשה במקרקעין על חוף ימה של חדרה בהם הוקם, ומזה כשלוש שנים גם מופעל גן אירועים.

בית-המשפט המחוזי הורה על הוצאת הצווים ואסר על המבקשים את המשך השימוש במקרקעין. בה בעת דחה בית-המשפט המחוזי את ערעורם של המבקשים בגין דחיית טענתם לקיומה של הגנה מן הצדק.

מדובר בשוכר מקרקעין, אשר הקים גן אירועים מסחרי, על חוף ימה של חדרה, בשטח שיעודו חוף רחצה, כאשר היה בידיו היתר לחלק קטן מהעבודות שביקש לבצע.

במקביל לביצוע העבודות, ניסה לקבל היתר ליתר הבניה ולשימוש כדין במכלול המבנים שבנה, ובינתיים השלים את עבודות הבניה והמשיך להפעיל את המקום.

ביום 13.6.99 הודיעה הועדה המקומית למבקשים, כי הוחלט לאשר את בקשתם לשימוש חורג בחלקה 22 לגן אירועים לשלוש שנים, וכי על-מנת לקבל היתר, עליהם לעמוד במספר תנאים שאחריהם עליהם להסדיר את הוצאת ההיתר. בהודעה זו הובהר, כי היא אינה מהווה היתר בניה וכי אם לא יוצא היתר, תחשב ההחלטה כבטלה בתוך שנה.

ביום 15.7.99 דנה הועדה המקומית שנית בבקשה לשימוש חורג כגן אירועים. הועדה החליטה לאשר את הבקשה, הפעם לתקופה של חמש שנים, תוך שהיא מציינת שוב את התנאים הנדרשים על-מנת להוציא היתר. גם במקרה זה הובהר, כי אין מדובר בהיתר וכי ההחלטה תחשב בטלה בתוך שנה אם לא יוצא היתר.

החלטות הועדה המקומית אינן מהוות היתר שימוש. שכן, הן מוגבלות בזמן והן קובעות את התנאים לקבלת ההיתר. לפיכך נראה, כי המבקשים לא קיבלו מעולם היתרי בניה לשימוש חורג, בהמשך להחלטות אלו.

ביום 12.1.00 הוחלט על-ידי ועדת המשנה לתוכניות א' שליד הועדה המחוזית לתכנון ולבניה חיפה, לפרסם הודעה בהתאם לסעיף 77 לחוק על הכנת תכנית חד/1170, שמטרתה תכנון אזורי מגורים ומלונאות. שלוש החלקות בעניינם של המבקשים נמצאות בתחום התוכנית. בהתאם לסעיף 78 לחוק, הוחלט שמרגע פרסום התכנית ברשומות, לא יוצאו היתרי בניה במקרקעין הכלולים בשטח התכנית, עד לאחר אישור התכנית.

תכנית חד/1170 והחלטת הועדה לפי סעיף 78, לפיה לא יוצאו היתרי בניה, פורסמו ברשומות ביום 14.5.00.

המשיבה עתרה לבית-משפט השלום בחיפה בבקשה, כי יינתן כנגד המבקשים צו זמני למניעת פעולות על-פי הוראת סעיף 246 לחוק התכנון והבניה.

בית-משפט השלום בחיפה (כבוד סגן-הנשיא א' רקם) דחה את הבקשה על הסף בקובעו, כי הועדה המחוזית לא הייתה רשאית לפעול במקום הועדה המקומית, מקום שהסמכות לפעול הוענקה לוועדה המקומית, וזאת בטרם הורתה הועדה

המחוזית בכתב לוועדה המקומית לבצע את שנדרש על-ידי הוועדה המחוזית על-פי החוק.

על פסק-הדין של בית-משפט השלום ערערה המשיבה לבית-המשפט המחוזי בחיפה ואף המבקשים הגישו ערעור שכנגד.

בית-המשפט המחוזי (כבוד השופטים ש' ברלינר, י' דר ו-כ' סעב) הוציא, ביום 27.1.05, צווים להפסקת הבניה והשימוש הבלתי חוקיים על-פי סעיפים 226, 239 ו-246 לחוק התכנון והבניה. בית-המשפט המחוזי נעתר באופן חלקי לבקשת המבקשים, אשר טענו, כי קיבלו הזמנות לאירועים עד סוף ספטמבר 2005, ודחה את מועד כניסת הצווים לתוקף עד ליום 27.4.05. עיכוב ביצוע נוסף, עד למתן החלטה אחרת, ניתן על-מנת לאפשר למשיבה להגיש תגובתה לבקשה זו.

אשר לערעורה של המשיבה - קיבל בית-המשפט המחוזי את הערעור וקבע, כי שימוש במקרקעין ללא היתר כדין, מהווה עבירה מתחדשת יומיום ושעה שעה, לכן גם צו האוסר את השימוש הבלתי חוקי, צופה פני עתיד ובא למנוע שימוש במקרקעין בהווה וגם בעתיד ללא היתר כדין.

אשר לערעורם של המבקשים – המבקשים טענו בערעורם, כי בעניינם מתקיימת דוקטרינת ההגנה מן הצדק, שכן מדובר בהתנהגות בלתי נסבלת, התעמרות, התנהגות פסולה, חוסר תום לב, חוסר סבירות, אפליה, הטרדה, הליכים לא תקינים ומדובר ברשות החוטאת בעצמה בהפרת החוק. עוד טענו המבקשים בערעורם, כי לשיטתם, מתבצעת במקרקעין סמוכים למקרקעין נשוא ערעורם עבודות בניה ללא היתר.

בית-המשפט המחוזי דחה את ערעורם ודחה, בין היתר, את טענתם להגנה מן הצדק. בית-המשפט קבע, כי טענות המבקשים לא הוכחו ומדובר בטענות בעלמא, כלליות וסתמיות. עוד הוסיף וקבע בית-המשפט המחוזי, כי גם אם מאן שהוא אחר הפר את החוק, על בית-המשפט בבואו להפעיל דוקטרינה זו "לעשות זאת במשורה, ביד קמוצה ובהירות ורק במקרים נדירים ומיוחדים שבהם חוש הצדק של כל אדם מן הישוב זועק השמימה".

מכאן בקשת רשות הערעור שבפני, בגדרה חוזרים המבקשים על טענותיהם כפי שהעלו בפני בית-המשפט המחוזי. במסגרת בקשת רשות הערעור הגישו המבקשים

בקשה לעיכוב ביצוע פסק-הדין של בית-המשפט המחוזי בחיפה מיום 27.1.05. עיקר טענת המבקשים הוא, כי יש בידם היתר כדין, המעניק להם את הזכות והרשות לעשות שימוש במקרקעין, כגן אירועים.

מנגד, תומכת המשיבה בפסק-דינו של בית-המשפט המחוזי ומבקשת לדחות את בקשת רשות הערעור. לטענתה, למרות שלמבקשים היה ידוע היטב, כי אין בידם היתר כדין, ולאחר שהובהר להם לפני מספר שנים, כי עמדת רשויות התכנון הינה, כי במקרקעין דנן לא ניתן יהיה לאפשר מתן ההיתר המבוקש, המשיכו המבקשים בהפעלת גן האירועים. לטעמה, בקשת רשות הערעור אינה מעלה שאלה משפטית המצדיקה דיון בגלגול שלישי.

החלטתי לדחות את הבקשה.

עניינם של המבקשים נדון בפני שתי ערכאות. הכלל הוא, כי הרשות לערער ניתנה במשורה באותם מקרים המעוררים שאלה בעלת חשיבות כללית, החורגת מעניינם הפרטיקולארי של בעלי-הדין. במקרה דנן, הבקשה אינה מעוררת כל שאלה משפטית עקרונית החורגת מעניינם הספציפי של הצדדים לה והמבקשים לא הצביעו על עילה, המצדיקה דיון בגלגול שלישי (ראו ר"ע 103/82 חניון חיפה בע"מ נ' מצת אור (הדר חיפה) בע"מ, פ"ד לו (3) 123).

אף לגופו של עניין דין הבקשה להידחות.

בכל התקופה שחלפה, ולמרות שבידי המבקשים לא היה היתר כדין, המשיכו הם בהפעלת גן האירועים. משמע, למבקשים לא ניתן מעולם היתר לבניה שנערכה במקום או לשימוש כגן אירועים.

כמו-כן, תכנית חד/1170 והחלטת הועדה לפי סעיף 78, לפיה לא יוצאו היתרי בניה, פורסמו, כאמור, ברשומות ביום 14.5.00. לפיכך, החל מיום 14.5.00 לא ניתן היה להוציא היתרי בניה בשלוש החלקות בהן עסקינן.

רשויות התכנון קבעו, כי לא ניתן להוציא היתרים לבניה ולשימוש המתבצעים במקרקעין, בלא עמידה בתנאי התכניות השונות כפי שסוכם בחוות-דעתה של מנהלת מנהל התכנון. ברם, למבקשים לא ניתנו היתרים כאלה.

אם סברו המבקשים, כי החלטת הרשויות שלא ליתן הקלות שיאפשרו מתן היתרים, מוטעות הן, היה עליהם לפעול בדרכים הקבועות לכך בחוק, קרי במסגרת עתירה על החלטות הועדה המחוזית בפני בית-המשפט המוסמך. ברם, בשנת 2002 הפסיקו המבקשים את מאמצייהם להשיג היתרים כחוק ומאז לא מצאו המבקשים לנכון לנסות ולשנות את החלטת רשויות התכנון ותחת זאת, בחרו לעשות דין לעצמם ולהפעיל את גן האירועים ללא היתר, תוך התעלמות מההליכים התלויים ועומדים נגדם, מההתחייבות שנתנו ומן הצו המנהלי שאושר ושהיה בתוקף. משכך, לא יכולים המבקשים לטעון כעת, בפני ערכאה זו, כי היה על הרשויות ליתן להם היתרים.

בבניית גן האירועים והפעלתו בלא היתר במקביל לניסיונותיהם של המבקשים לקבל היתר, עשו המבקשים דין לעצמם והחלו בשיפוץ ובבניה במקום ללא היתר. כמו-כן, מאוחר יותר, החלו המבקשים לעשות שימוש במקום שהפך ממבנה ישן בשטח לא מעובד, לגן אירועים משופץ הכולל רחבה גדולה, מגרש חניה, כביש גישה ועוד. וזאת, כאשר המבקשים יודעים, כי אין בידיהם היתר כלשהו לשימוש וכי גם היתר הבניה שהיה בידיהם לא כלל את כל הבניה שביצעו בפועל.

כמו-כן, קביעתו של בית-המשפט המחוזי, לפיה אין מקום במקרה דנן להחיל את דוקטרינת ההגנה מן הצדק – בדין יסודה. הכלל הוא, כי בית-המשפט יעשה שימוש בדוקטרינת ההגנה מן הצדק, רק כאשר פעולות הרשות חורגות מהנורמה המקובלת, ממידת הסבירות, ההגינות ותום הלב, במידה שכל בר דעת היה זועק כנגד פעולתה של הרשות ובלבד, שיישום הדוקטרינה לא יהווה כלי להכשרת פעולות בלתי חוקיות של הפרט. במקרה שבפני, המבקשים לא הוכיחו טענתם להפעלת דוקטרינת ההגנה מן הצדק ודין טענתם זו להידחות.

עוד יש לציין, כי עיקר טענות המבקשים מופנות כנגד הממצאים העובדתיים שנקבעו על-ידי בית המשפט המחוזי. טענות אלה נבחנו על-ידי בית-המשפט המחוזי ונדחו על-ידו בפסק-דין מנומק, מפורט וברור ודין להידחות.

לאור הפגיעה החמורה בסביבה החופית והזלזול שהפגינו המבקשים כלפי חוקי התכנון והבניה, כמו גם הצורך באכיפה בתחום זה, הגעתי לכלל מסקנה, כי אין מקום להתערב בפסק-דינו של בית-המשפט המחוזי וכי ראוי, כי צווי ההפסקה יישארו על כנם.

מטעמים אלה כולם, בקשת רשות הערעור נדחית. ממילא מתייתר הצורך לדון  
בבקשה לעיכוב ביצוע פסק-הדין.

בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

ניתנה היום, י"ח בתמוז תשס"ה (25.7.05).

ש ו פ ט