



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים
16 אוקטובר 2018

ע"א 18-02-33760 שעבאן נ' עירית עכו

לפני הרכב השופטים: השופט יצחק כהן, סגן נשיא
השופט אמיר טובי
השופט איל באומגרט

שעבאן

המערערות

נגד

עירית עכו

המשיבה

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8

נוכחים:
ב"כ המערערות: עו"ד אילת השחר מיכאלי
ב"כ המשיבה: עו"ד לירז אלהרר כהן

פרוטוקול

ב"כ המערערות:

9 דורגות על היתרוב בעיקרי הטיעון. יש כאן בעיקר פגום משפטי בפסק דינו של בימ"ש קמא, כשבא לפסוק
10 לענין התראה לפי חוק העזר לשימורי חובות של עכו, במקום להתייחס לחוקי העזר, בחן את החוקיות
11 של ההתראה לפי חוק התכנון והבניה. לא התבקש בשום מקום בבימ"ש קמא להצהיר משהו בנוגע
12 לבנייה. ההתייחסות לזה היה נוכח התכתבויות קודמות שהיו בין הצדדים, ושבהן העלתה המשיבה
13 את הענין שיש צורך בהיתר בנייה. יש תקנות פטור היום מבנייה ולא כל בנייה דורשת היתר. חוק
14 התכנון והבניה, לא משליך על ההתראה לפי חוק העזר. תקנות הפטור מאד, מרשות לבנות בחצר
15 הבית, בין אם זה משפיע על חיצוני או לא. נניח שיש פטור מהיתר לבנייה, אם נלך לפי חוק העזר
16 ובאמת היה שם מעבר ציבורי או היה שם רחוב, בין אם יש פטור מהיתר ובין אם נדרש היתר, המשיבה
17 יכולה לנקוט הליכים לפי חוק העזר. כל ההכרעה אם יש צורך בהיתר או לא, לא נוגעת בשאלה אם
18 יש פה רחוב. אנו מדברים על הוצאת התראה שיש לה משמעות אדירה. על פניו, נראה שלא היה פה
19 יותר מדי שיקול דעת. בא פקח, חשב שזה רחוב. בגלל שזה חנות ופניה לקהל ובכוונה לא שמו שם
20 גדר.
21

ב"כ המשיבה:

22 למערערות אין זכות לגדר את המקום והיא זקוקה להיתר.
23 מפנה לתמונות של המצב שהיה קיים לפני. מדובר בעשרות שנים שהמצב כפי שהוא. אנו מדברים על
24 רחוב שהרוחב שלו לא משמעותי, בערך 4-5 מטרים. הרחוב הזה הוא רחוב ראשי, זיבוטינסקי שחותך
25 את רח' בן עמי, שזה אחד הצירים המרכזיים שלו. יש שם המון בנייני מגורים. אין מחלוקת שחלק
26 מהשטח הוא של המערערות. המקום הזה משמש כרחוב למעבר ציבורי ולמעשה, אחרי שהגשתי את
27 עיקרי הטיעון וחיפשתי פסיקה, מצאתי פסק דין מבימ"ש העליון שמתייחס גם לפקודת הפרשנות
28



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

16 אוקטובר 2018

ע"א 18-02-33760 שעבאן נ' עירית עכו

1 לענין רחוב והדברים שם ברורים כי מנתחים את היחס בין חוקי עזר לפקודת הפרשנות לבין חוקי
2 היסוד. מפנה לרע"פ 6795/93 אינגריד נ' מדינת ישראל, שם מתייחס השופט שמגר לענין מהו רחוב.
3 המחוקק הגדיר רחוב כשטח שלציבור יש זכות מעבר, וזה נקודת המוצא שלנו.
4 אם נעיין בתמונות נראה שמדובר בחתיכת רחוב ששימשה למעבר ציבורי. אין מחלוקת שמבנה הדק
5 שהוקם, הוקם ללא היתר בנייה. חשוב לציין שכרגע המבנה נהרס. המקום שימש למעבר ציבורי במשך
6 שנים רבות. חשוב לציין שהמערערת רכשה את הנכס באותה נקודת זמן. כשהיא הגישה את הבקשה,
7 היא לא היתה בעלת זכות בנכס. היום חלה במקום, משנת 93, תכנית ג/ב/מ 18. תכנית זו מחייבת
8 ארקדה. זאת אומרת, ברגע שהיא תרצה להגיש בקשה להיתר כדי לגדר את המקום, בקשתה תידחה
9 כי היא מחוייבת בחובת ארקדה. זאת אומרת, המקום הזה, בין כך ובין כך, אמור לשמש כמעבר
10 לציבור.

11

12

ב"כ המערערות:

13 אין מדובר ברחוב ויש על כך משמעויות מעבר לבניה. ריצוף בהחלט נדרש כי זה לא נראה טוב. החנות
14 במפלס 40 ס"מ מעל הרחוב ובתחום השטח הפרטי שלה תמיד היו מדרגות. המדרגות שהיו, היו צרות
15 והיום לדעתי הן אפילו לא תקניות.

16

לעצם זה שמדובר בשטח פרטי שלה, יש מסמכים.

17 בהתייחס לפסק הדין שחברתי אזכרה, אני קוראת בפסק הדין של חוק העזר של עירית עילת, סעיף 4,
18 שהמנוח רחוב אינו מוגדר בחוק העזר. כיוון שלא היתה את ההגדרה הזו בחוק העזר, חיפשו בפקודת
19 הפרשנות והחילו אותה, אבל במקרה שלנו יש הגדרה בחוק העזר שהיא שנותנת את הסמכות לעיריה
20 לפעול לפי חוק העזר. חוק התכנון והבניה מגדיר רחוב בצורה אחרת אבל העיריה שואבת את הסמכות
21 שלה אך ורק מפרשנות מחוק העזר. יש התייחסות לקניון וקניון זה דבר אחר לגמרי. בקניון, כבר
22 בהיתר הבניה, יש את החנויות וכל השאר מופיע כמעברים ציבוריים. גם אם זה שטח פרטי, המעבר
23 הציבורי מופיע בקניון בהיתר הבניה. הזכות, בין אם לפי תכנית ובין אם לפי היתר, הם אלה שקובעים
24 את ייעודי הקרקע.

25 החלופה היחידה שעלולה היתה להיות רלבנטית זה מעבר המיועד לשמש גישה לכניסות. בפסק הדין
26 שאני רואה, השטח הפרטי הוא של הקניון ולא שלחנות יש רחבה צמודה שזה השטח שלה.
27 במקרה שלנו מדובר במעבר אחד לחנות.

28

29 לאחר ששקלתי את הצעת ביהמ"ש, לפיה פסק הדין יבוטל אך אנו לא נבנה במקום את הדק שתכננו
30 לבנות בלא שיהא בידינו היתר בניה, אני מסכימה להצעה. אני מבקשת לבטל גם את ההוצאות שהוטלו
31 עלינו בבימ"ש השלום.

32

33

ב"כ המשיבה:

34 משאירה לשיקול דעת ביהמ"ש, וזאת משום שבסופו של דבר השגנו את מטרתנו שהמערערת לא תבנה
35 במקום את הדק שהתכוונה לבנות ללא היתר בנייה.
36 אני מתנגדת לביטול ההוצאות שהוטלו בבימ"ש שלום.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

16 אוקטובר 2018

ע"א 18-02-33760 שעבאן נ' עירית עכו

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16

פסק דין

באות כח הצדדים הסכימו להצעתנו לפיה פסק הדין שניתן בבית משפט קמא יבוטל, אך המערערת לא תבנה את הדק שהתכוונה לבנות בלא שיהא בידיה היתר בנייה.

לפיכך, ובכפוף להצהרה שניתנה כי הדק לא ייבנה בלא היתר בנייה, אנו מבטלים את פסק הדין של בית משפט קמא.

אין צו להוצאות בהליך זה, וכן אנו מבטלים את ההוצאות שהושתו על המערערת בפסק הדין שניתן בבית משפט קמא.

ניתן והודע היום ז' חשוון תשע"ט, 16/10/2018 במעמד הנוכחים.

איל באומגרט, שופט

אמיר טובי, שופט

יצחק כהן, סגן נשיא