



בתי משפט

עפמ"ק 45809-06-25

בית המשפט המחוזי ירושלים

09 מרץ 2026

לפני כב' השופטת, סגנית הנשיא רבקה פרידמן-פלדמן

בעניין: נחום לוי

המערער

נגד

מדינת ישראל

המשיבה

פסק דין

1. ערעור על פסק דינו של בית המשפט לעניינים מקומיים בירושלים (סגן הנשיא כבוד השופט אמיר דהאן) מיום 23.5.2025 בתיק צ"ה 2193-09-24, לפיו נדחתה התנגדות המערער לבקשת המשיבה למתן צו הריסה שיפוטי לפי סעיף 239(א)(5) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, ניתן צו הריסה כמבוקש, שכניסתו לתוקף ביום 1.7.2025, והוטלו על המערער הוצאות בסך ₪ 15,000.

ההליכים בבית-משפט קמא

2. ביום 1.9.2024 הוגשה על ידי המשיבה בקשה למתן צו הריסה, למבנה המצוי בירושלים, רחוב מאיר גרוסמן 4, גוש 30397 חלקה 34. על פי האמור בבקשה, בין השנים 2017 עד 2023 בוצעה במקום עבודה אסורה, בצמוד לבניין קיים המיועד להריסה. נטען כי בקומת הקרקע נבנתה ללא היתר תוספת עם פתח לדלת וחלונות בשטח 91 מ"ר, ובקומה א' נבנו ללא היתר תוספת בשטח 78 מ"ר, בצמוד לה מרפסת בשטח של כ- 3 מ"ר, וכן מרפסת מקורה בשטח של כ- 9 מ"ר. נטען כי בהתאם לתב"ע החלה במקום, ייעוד הקרקע הינו לשטח ציבורי פתוח וכן למבנים ומוסדות ציבור; וכי הבניין הסמוך למבנה מושא הבקשה, מסומן להריסה, שלא ניתן בצעה בשל העבירות האמורות. צוין כי אין במקרה זה עניין לציבור בהמשך חקירה או בהעמדה לדין פלילי.
3. בהתנגדותו לבקשה, מיום 4.12.2024, טען המערער כי חלק ניכר מהמבנה נבנה עוד לפני 1967; כי חל עליו "חוק החנינה" וכי מטעם זה לא ניתן להרוס את המבנה; וכי חלה התיישנות על העבירה. עוד נטען כי המערער ומשפחתו מתגוררים במקום מזה עשרות שנים וזה מקום מגוריהם היחידי; וכי אין אינטרס ציבורי בביצוע ההריסה.
4. במענה לטענות המערער, טענה המשיבה כי אין למערער זיקה קניינית למקרקעין, ולפיכך דין התנגדותו להידחות על הסף. נטען כי המערער פלש למקרקעין תוך ביצוע עבירות בניה, ביחס



בתי משפט

עפמ"ק 25-06-45809

בית המשפט המחוזי ירושלים

09 מרץ 2026

לפני כב' השופטת, סגנית הנשיא רבקה פרידמן-פלדמן

- לחלקה 20 שהיא הבניין הצמוד, וביחס לחלקה 34 מושא הבקשה. לטענת המשיבה, בכונת עיריית ירושלים להקים במקום חניון ציבורי. נטען להליך משפטי שהתנהל בעבר לפינוי המערער מהמקום.
5. המערער טען בתגובה כי הליך הפינוי היה ביחס לחלקה 20 ולא 34, וכי המבנה שהיה על חלקה 20 נהרס זה מכבר.
6. בפסק דינו מיום 23.5.2025 דחה בית-משפט קמא את התנגדות המערער, בהיעדר זיקה קניינית של המערער לקרקע, ובהיותו פולש שהתנהלו נגדו בעבר הליכי פינוי. נקבע כי "מגורים במקרקעין אינם בגדר זיקה קניינית המקימה זכות עמידה להתנגד לבקשה למתן צו הריסה שיפוטי [רע"פ 246/18]. משכך נדחית ההתנגדות על הסף מחמת העדר זיקה קניינית שיש בה כדי להקים זכות עמידה...".
7. בהחלטה מיום 30.5.2025, בעקבות "הודעת הבהרה" מטעם המערער, נקבע כי מגורים במקרקעין אינם בגדר זיקה קניינית המקימה זכות עמידה להתנגד לבקשה, ומשלא התגבשה זכות עמידה, אין מקום לדון בטענותיו האחרות של המערער.

טענות הצדדים בערעור, דיון והכרעה

8. המערער טוען כי היה על בית-משפט קמא לקיים דיון ולאפשר לו להשמיע את כל טענותיו. לדבריו, זכות הגישה לערכאות משמעותה לתת לאדם את יומו בבית המשפט, במיוחד כשמדובר בהליך בלתי הפיך. לטענתו, יש בהליך טענות עובדתיות רבות המצריכות בירור עובדתי שיש להכריע בו.
- עוד טען לטעות עובדתית בהחלטת בית-משפט קמא, בקביעה ביחס להליכי פינוי שהתקיימו נגדו בעבר. לטענתו, הפינוי היה ביחס לנכס אחר צמוד, חלקה 20, ולא לנכס הנדון המצוי בחלקה 34.
- נטען כי טענת המשיבה לפיה לא ניתן להרוס את המבנה הצמוד, ללא הריסת המבנה הנדון, איננה נכונה, והראיה שהמבנה הצמוד כבר נהרס.
- לגבי זכות העמידה, הפנה המערער לרע"פ 272/08, אמטריאת נ' מדינת ישראל, וטען כי נכון לאפשר מעמד לאדם המתגורר זמן רב בנכס, במקרה זה לטענתו למעלה מ-30 שנה, גם אם לא הוכיח זיקה קניינית. לטענת המערער, הוא נמצא בנכס בהסכמת מנהל מקרקעי ישראל.
9. המשיבה טענה כי יש הליכים שנמשכים שנים בין המערער, שהינו בבחינת פולש לשטח, לבין מנהל מקרקעי ישראל, שהעביר את הזכויות לחברת נוף היובל. לטענתה, מדובר, אמנם בשתי חלקות, אך הן צמודות, ולמעשה מדובר במבנה בסיסי אחד, שהיה על חלקה 20, ושהמערער



בתי משפט

עפמ"ק 45809-06-25

בית המשפט המחוזי ירושלים

09 מרץ 2026

לפני כב' השופטת, סגנית הנשיא רבקה פרידמן-פלדמן

הרחיב בבניית תוספות בחלקה 34 הצמודה לו. הבנייה מושא הצו, בחלקה 34, נבנתה בעבירה על המרפסת הפתוחה של המבנה המקורי שהיה בחלקה 20. לטענת ב"כ המשיבה, המשיבה איננה מעורבת בסכסוך האזרחי ואיננה מכריעה בו. מבחינתה, היא ביקשה לסלק מהשטח מטרד שהוא עבירת בנייה. מגוריו של המערער במבנה שנבנה בעבירה, תוך פלישה למקרקעין, אינם מקנים לו זכות במקרקעין. נטען כי משהגיש המערער הודעה על התנגדותו לצו ההריסה, היה עליו לצרף את כל הראיות והמסמכים שברשותו, לרבות מסמכים התומכים בטענתו כי הוא יושב במקום ברשות, אך המערער לא הביא בדל ראיה. לדברי ב"כ המשיבה, מדובר בעבירות בניה חדשות. מרפסת פתוחה שהיתה במקום, הפכה ל"מבנה ממש". לדבריו, למערער זכות לקבל את יומו בבית המשפט, אך זו אינה זכות מוחלטת. במקרה זה קיים אינטרס ציבורי בהריסה, להקמת חניון ציבורי, ואינטרס זה גובר על האינטרס הפרטי של המערער.

10. לאחר עיון בתיק בית-משפט קמא, לרבות בתיק הפינני האזרחי תא"ח 19-06-2270 שבית-משפט קמא עיין בו בהפניית המשיבה, לא מצאתי מקום להתערב בהחלטת בית-משפט קמא בכל הנוגע להריסת המבנה.

11. אין מחלוקת על כך שהמבנה מושא הצו נבנה ללא היתר וגם כיום אין לו היתר. אין גם מחלוקת על כך שאין למערער זיקה למקרקעין, מעבר למגורים במבנה מושא הצו. המערער לא הציג מסמך כלשהו לתמיכה בטענתו, לפיה הוא אינו בגדר פולש למקרקעין, אלא שוהה במקום ברשות מנהל מקרקעי ישראל או כל גורם אחר הפועל בשטח מטעם מנהל מקרקעי ישראל. מעיון בתיק תא"ח 19-06-2270 עולה כי תביעת הפינני שהוגשה נגד המערער התייחסה לבית ברחוב מאיר גרוסמן 4 וכך גם פסק הדין. וראו רע"פ 246/18, פאטמה אבו רקייק נ' יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה (6.2.2018), אליו הפנה בית-משפט קמא בהחלטתו, לפיו "משלא הונחה תשתית ראייתית לפיה המבקשת מחזיקה בזכות מוכרת במקרקעין, סבור אני כי בדין דחה בית המשפט המחוזי את בקשתה של המבקשת לביטול צו ההריסה, שכן בהיעדר קיומה של זכות קניינית או חוזית מוכחת ומוכרת במקרקעין, אין למבקשת כל זכות עמידה להתנגד לצו ההריסה". בנסיבות אלה, מקובלת עליי קביעת בית-משפט קמא, לפיה מגוריו של המערער במקום אינם מקימים לו זכות עמידה בבקשה להריסת המבנה.



בתי משפט

עפמ"ק 45809-06-25

בית המשפט המחוזי ירושלים

09 מרץ 2026

לפני כב' השופטת, סגנית הנשיא רבקה פרידמן-פלדמן

12. למעלה מן הצורך, אוסיף כי על פני הדברים, גם לגופו של עניין, היה מקום להיעתר לבקשת המשיבה. מדובר במבנה שנבנה ללא היתר, בצמוד וכחלק ממבנה אחר שבינתיים נהרס. ייעוד הקרקע הינו שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור, והריסת המבנה דרושה לשם כך.

13. אשר לערעור על סכום ההוצאות שהמערער חויב בו בית-משפט קמא, בסך 15,000 ₪, מחציתם למשיבה ומחציתם לטובת אוצר המדינה – ככלל, ערכאת הערעור לא מתערבת בפסיקת הוצאות. עם זאת, במקרה זה, על אף שמדובר לכאורה בהליך סרק, בהתנגדות שנחתה על הסף; מאחר שבסופו של דבר ההליך הסתיים ללא קיומו של דיון הוכחות; ועל אף קביעת בית-משפט קמא לפיה "חזקה כי הפיק רווח כלכלי לא מועט ולא במשפט מעצם התמשכות ההליך ומיצוי זכויותיו לתגובה והגשת ראיות", לטעמי לא היה מקום לפסיקת הוצאות לאוצר המדינה.

14. נוכח האמור לעיל - הערעור, בכל הנוגע לדחיית ההתנגדות לבקשת המשיבה להריסת המבנה, נדחה. הערעור בעניין ההוצאות מתקבל בחלקו – ההוצאות שנפסקו לאוצר המדינה מבוטלות. המערער ישלם למשיבה בגין ההליכים בבית-משפט קמא הוצאות בסך 7,500 ₪.

15. בהליך הנוכחי ישלם המערער למשיבה הוצאות בסך 2,000 ₪.

16. נוכח המצב הביטחוני וכדי לאפשר למערער להתארגן לפינוי המבנה, ייכנס הצו לתוקף ביום 1.6.2026.

המזכירות תשלח העתק פסק הדין לב"כ הצדדים.

ניתן היום, כ' אדר תשפ"ו, 09 מרץ 2026, בהעדר הצדדים.

רבקה פרידמן-פלדמן, שופטת, סגנית הנשיא