

עו"ד ספיר זילבר



עו"ד על נדל"ן

ON-LINE עדכון

**מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים:
תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית**

עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב | ניהול ועריכה: עו"ד ספיר זילבר

גרסת הדפסה 

רשות מקומית תוכל לפעול מחוץ לתחום שיפוטה

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ספיר זילבר

מספר ההליך: עע"מ 2134/18 מוהנא עארף נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה

ערכאה: בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים מנהליים, בפני כב' הרכב השופטים, א' חיות, נ' סולברג וד' ברק-ארז.

תאריך מתן פסק הדין: 28.1.20

פרטי המקרקעין: קרקע חקלאית הממוקמת בין נווה זיו למועצה מקומית מעיליא.

ב"כ המערער: עו"ד צביקה אייזנברג.

השאלה המרכזית שעלתה בהליך זה, הינה מהי המסגרת המשפטית החלה על האפשרות של קידום תכנית מתאר הנוגעת למבנה הממוקם בתחומי שטח גלילי, דהיינו, שטח שאינו מצוי בתחום שיפוטה של רשות מקומית כלשהי?

המדובר במבנה אבן ישן שניצב על קרקע חקלאית בין תחום השיפוט של נווה זיו לתחום השיפוט של המועצה המקומית מעיליא. ובאופן ספציפי יותר, המבנה ממוקם בתוך אזור המוגדר כשטח גלילי המצוי במרחב התכנון של הועדה המקומית מעלה נפתלי. אל המבנה מובילה דרך חקלאית המתחברת - ללא התוויה סטטוטורית - אל כביש מס' 89. לפי המצב התכנוני המאושר - ייעוד החלקה הוא חקלאי.

המערער מפעיל במבנה זה מספר שנים מיזם בתחום האירוח הכולל צימרים ובריכת שחייה, זאת ללא היתר. לאחר שפעולה זו התגלתה לרשויות, המערער ניסה לפעול להסדרת הבנייה והשימוש, תוך ייזום תכנית מפורטת (258-0250092) שהוגשה לוועדה המחוזית. התכנית מבקשת לשנות את ייעוד הקרקע למלונאות, להגדיר את השימושים המותרים בה ועוד. הועדה המקומית מעלה נפתלי המליצה לוועדה המחוזית לאשר את התכנית בתנאים שונים, ובכללם, שמעיליא תצורף כזמית לתכנית, לשם הסדרת דרך הגישה למבנה.

בית המשפט ציין, כי נקודת המוצא לדיון הינה כי רשות מקומית אמורה לפעול ברגיל אך בתחומי השיפוט שלה. אולם, לעיתים נוצרים מצבים בהם נדרשת חריגה מצומצמת מתחומי השיפוט, בהתאם לנסיבות העניין. הדברים משתקפים למשל מסעיף (31)249 לפקודת העיריות המכיר באפשרות של שיתוף פעולה של הרשות עם "רשויות מקומיות אחרות, חברות, אגודות שיתופיות...".

כפי שצוין בעניין חן (עע"מ 1777/14), סעיף זה המאפשר לפעול בשותפות, כולל בחובו מתן הכשר לכך שהפעילות המשותפת תתקיים בשטחה של אחת מהרשויות, באופן שקיימת חריגה מן המקומיות במובן הצר מבחינתה של הרשות האחרת. מסקנה זו הגיונית, שכן כאשר שתי רשויות פועלות במשותף. ברור, אפוא שהמיקום של הפעילות יהיה חיצוני לתחום המוניציפאלי של אחת מהן. עניין חן המחיש את החשיבות הנודעת לקשרים בין רשויות ושיתוף פעולה.

בית המשפט קבע, כי מקרה זה הוא אחד המקרים בהם יש לסטות מהכלל ולהכיר ביכולתה של מעיליא לפעול מחוץ לשטח השיפוט שלה, וזאת לשם הסדרת דרך הגישה למבנה שבו מפעיל המערער את המיזם התיירותי.

גם אם היוזמה להכשרת דרך הגישה הגיעה מכיוונו של המערער, אין לומר כי סלילתה ותחזוקתה תיטיב עמו בלבד, אלא תיטיב גם עם התושבים ובעלי העסקים הפועלים בקרבתו, ויש לבחון את הדברים במבט רחב שענייננו הפיתוח הכלכלי של האזור.

בית המשפט הדגיש, כי אין בכך כדי לומר שבכל מקרה בו רשות מקומית הנוגעת בדבר תביע נכונות לפעול מחוץ לתחום שיפוט, יהיה בכך כדי להצדיק חריגה מן הכלל האמור. בענייננו, ההכרה בכך שמדובר במקרה חריג נובעת הן מעמדת הרשות המקומית והן מהנסיבות המיוחדות. בין היתר, בית המשפט נתן גם משקל למיקום הקרקע - פריפריה גיאוגרפית, אזור בו יש חשיבות רבה לפיתוח התיירות והכלכלה.

בית המשפט מצא להוסיף הערה לפיה, ברור כי אישור תכנון בשטח גלילי יוצר בעייתיות מבחינת גביית ארנונה עירונית. אולם, קבלת הטענה משמעותה, כי לעולם לא יוכל להתקיים החריג שלפיו רשות מקומית יכולה לפעול מחוץ לתחומה. ברור כי את נתון זה על מעיליא לקחת בחשבון בעת גיבוש עמדתה, וחזקה על מעיליא שעשתה זאת.

בית המשפט ציין, כי עצם העובדה שהמבנה מצוי מחוץ לשטח השיפוט של מעיליא אין בה בלבד כדי להכשיל את ההליך התכנוני כולו.

הערעור התקבל במובן זה שהחלטת בית המשפט המחוזי מבוטלת.