



בע"א (בית שאן) 14452-02-21 - ועדה מקומית לתכנון טבריה נ' זוהר בנאים

בית משפט השלום בבית שאן

בע"א 14452-02-21 ועדה מקומית לתכנון טבריה העליון נ' בנאים
תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט יריב נבון

המבקשת ועדה מקומית לתכנון טבריה

נגד

המשיב זוהר בנאים
ב"כ המבקשת: עו"ד הילה הוכפלד
ב"כ המשיב: עו"ד מנשה בן אלישע

החלטה

הבקשה ותיאור ההליך:

1. לפניי בקשה למתן צו הריסה בלא הליך פלילי בהתאם לסעיף 239 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: **החוק**). בבקשתה, עותרת המבקשת ליתן צו הריסה בלא הליך פלילי, ל-2 מבנים שנבנו ללא היתר בגוש 15032 חלקה 47 (להלן: **העבודה האסורה**), במקרקעין המצויים בתחומה של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה טבריה, שייעודם דרך (להלן: **המקרקעין**). בנוסף, עותרת המבקשת להטיל את ביצוע צו ההריסה על הוועדה המקומית לתכנון ובנייה טבריה, ולהורות למשטרת ישראל לסייע למבקשת בביצוע ובאכיפת הצו השיפוטי.

2. נטען, כי בעקבות תלונה שהתקבלה במחלקת הפיקוח של אגף ההנדסה, בוצע ביקור במקרקעין על ידי מפקח הוועדה, מר אלירן מלול, במהלכו אותרו 2 מבנים מחומרים קלים בשטח של כ-130 מ"ר אשר נבנו ללא היתר. העבודה האסורה בוצעה לפני למעלה מ-5 שנים ולכן חלה לגביה התיישנות. נטען כי הימצאותם של המבנים, המהווים עבודה אסורה במקרקעין, מסכלים, בין היתר, תכנית מאושרת לחלקה הסמוכה הידועה כגוש 15026 חלקות 1 ו-4 (להלן: **החלקה הסמוכה**), אשר ייעודה מסחר, מלונאות ונופש. לדבריה, בחלקה הסמוכה ניתן לאחרונה היתר לבניית מרכז מסחרי ובית מלון, אשר בנייתם מתעכבת בשל הימצאותם של



המבנים בשטח הדרך, ובשל כך נמנעת הגישה לחלקות הסמוכות ונגרם עיכוב בפיתוח הדרך והשטח הציבורי. בנסיבות המתוארות, קיים אינטרס ציבורי מן המעלה הראשונה להריסת העבודה האסורה, 2 מבנים אשר נבנו ללא היתר תוך פלישה שלא כדין לאדמות המדינה ועשיית שימוש אסור במקרקעין. לבקשתה צירפה המבקשת מסמכים שונים לרבות דו"ח ביקור במקום, תצלומים שונים ועוד.

3. בתגובתו בכתב, ביקש ב"כ המשיב לדחות את הבקשה. לטענתו, הבקשה אינה עומדת באמות המידה שנקבעו בפסיקה לעניין סעיף 239. לדבריו, בקשת העירייה הינה להרוס את חדר האוכל (וכן משרד-הקיוסק) המשמש כ-70 תלמידים-נערים הלומדים בישיבה הסמוכה למקום ואוכלים שם מידי יום ארוחות בוקר, צהריים וערב, בתנאי פנימייה מלאים. מדובר בקרוונים הנטועים במקום למעלה מ-10 שנים ולכן חלה התיישנות בנוגע לבנייתם, כטענת המבקשת. לדבריו, חלק מהחלקה משמש מזה שנים רבות לצרכי ציבור ואף קיימות במקרקעין דרכי גישה חילופיות ולכן אין כל הכרח להרוס את המבנים לצורך ביצוע העבודות. לדבריו, אין לתלמידים לאן ללכת ואיפה לאכול. מדובר בישיבה בה שוהים התלמידים בתנאי פנימייה ולכן יידרש זמן התארגנות לפינוי המבנים עד ליום 10/08/2021 - מועד בו התלמידים יוצאים לחופשת הקיץ. לנוכח האמור, סבור ב"כ המשיב כי יש לדחות את הבקשה ולחלופין להשהות ביצוע ההריסה עד לאחר צאת התלמידים לחופשת הקיץ.

4. התקיימו שתי ישיבות בבקשה זו. הראשונה, ביום 25/02/2021 (בפני כב' סגן הנשיא השופט מישורי לב טוב), במהלכה חזרו הצדדים על עיקרי טיעוניהם וביקשו שהות נוספת לצורך ניהול משא ומתן ביניהם. ביום 08/04/2021, משלא גובשה הסכמה, התקיימה לפניי ישיבת הוכחות, במהלכה העידו עדי הצדדים והוגשו מסמכים שונים.

5. בסיכומיה, חזרה **המבקשת** על עיקרי בקשתה וטענה כי כל התנאים למתן צו הריסה שיפוטי, ללא הליך פלילי, התקיימו. לדבריה, ייעוד הקרקע כדרך מהווה אינטרס ציבורי מיוחד כנדרש בהוראת החיקוק מושא הבקשה. לדבריה, הבקשה הוגשה בחודש פברואר 2021 ואף עובר להגשתה נעשו מספר פניות למשיב בהקשר זה כך שהיה לו זמן למצוא פתרון חלופי. במקרקעין ישנן כיום תכניות ברות תוקף, כאמור, ולכן יש צורך וטעם מיוחד במתן צו הריסה מידי. **ב"כ המשיב** טען בתגובה, כי על בית המשפט לערוך איזון בין האינטרסים המתנגשים. ב"כ המשיב טען כי הוא אינו כופר בזכותה של המבקשת לפנות את המבנים ואף לא נטען כי מדובר במבנים שנבנו בהיתר. כל שמתבקש הוא שתינתן למשיב שהות מספקת למציאת מקום חלופי. לדבריו, אף לאחר אישור תוכניות הבנייה במקום, ישנן דרכי גישה אחרות למקרקעין לצורך ביצוען של העבודות ואין הצדקה לביצוען של העבודות דווקא במיקום עליו הצביעה המבקשת. ב"כ המשיב סבור כי ככול שבית המשפט יעתר לבקשה וייתן צו, יידחה מועד ביצועו עד ליום 10/08/2021, מועד יציאת התלמידים לחופשת קיץ. בתגובה לדבריו, ביקשה **המבקשת** להבהיר כי עסקינן במבנים המשמשים לחדר אוכל וככל הנראה למשרדים. מציאת פתרון להאכלת התלמידים בתקופה הקצרה שנותרה אינה משימה מורכבת, זאת אף בשים לב למועד הגשת הבקשה ולזמן שחלף מאז.



6. להשלמת התמונה יצוין כי במעמד הדין האמור, הוגש לבית המשפט מכתב מיום 14/03/2021, מטעם קבוצת משה חדיף - חברת הבנייה אשר אמורה לבנות את המרכז המסחרי והמלון במקרקעין, ממנו עולה כי אכן לשיטתה המבנים מעכבים את תחילתן של עבודות הפיתוח. עם זאת צוין כי בעקבות פנייה שנעשתה אליהם מטעם העמותה המפעילה את המבנים, לאחר שקיימו ישיבת הנהלה בנושא ובשים לב לל"ז לביצוע הפרויקט, הם לא מתנגדים לפינוי המבנים וניקיון השטח כליל, לא יאוחר מיום 31/05/2021, בכפוף להסכמת העיריה, הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ובעלי המבנה שהעמותה שוכרת. כמחווה מטעם בעלי החברה ובשל היות העמותה מוסד לימודי, הציעו הבעלים לשאת תרומה בסך 40,000 ₪ שתעזור לעמותה למצוא מקום חלופי לחדר אוכל ולהסתגל למעבר בהתאם לצרכיהם.

דין והכרעה:

7. סעיף 239 לחוק התכנון והבנייה קובע:

"(א) בית המשפט המוסמך כהגדרתו בסעיף 234(ג) רשאי, לבקשת תובע, לצוות על הריסת עבודה אסורה אף אם לא הוגש כתב אישום בשלה, ובלבד שיש עניין ציבורי מיוחד במתן הצו ומתקיים אחד מאלה:

(1) לא ניתן למצוא את האדם שביצע את העבודה האסורה, בשקידה סבירה;

(2) לא ניתן או שאין זה מעשי למסור לאדם הזמנה לדין, בשקידה סבירה;

(3) לא ניתן להוכיח מי ביצע את העבודה האסורה;

(4) מי שביצע את העבודה האסורה נפטר או שאינו בר-עונשין, לרבות בשל התיישנות שחלה על עבירת העבודה האסורה;

(5) התובע החליט כי נסיבות המקרה בכללותן אינן מתאימות להמשך חקירה או להעמדה לדין פלילי לפי סימן ו'.

(ב) הוראות סעיף 226(ב) יחולו לגבי המצאת צו הריסה לפי סעיף קטן (א), בשינויים המחויבים.

(ג) צו הריסה לפי סעיף קטן (א) יבוצע בידי היחידה הארצית לאכיפה, הוועדה המקומית או רשות מקומית המוסמכת לאכיפה, ובלבד שחלפו 21 ימים לפחות ממועד המצאת הצו."

8. שיקול הדעת הנתון לבית המשפט בסוגיה זו הינו רחב. ההריסה אינה בבחינת עונש. בית המשפט רשאי להביא בחשבון שיקולים רבים ושונים, ביניהם האינטרס הציבורי אל מול האינטרס הפרטי. ראו האמור בע"פ 3490-97 אליהו יצחק נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה כפר סבא



(03/02/1998), במסגרתו סקר בית המשפט העליון את השיקולים השונים.

9. אין מחלוקת בין הצדדים כי המקרה דנן עומד בתנאי סעיף 239 לחוק. ב"כ המשיב אף אינו חולק על כך שעסקין בעבודה אסורה אשר לא ניתן לגביה היתר, וכן על כך שיש לפנות ולמעשה להרוס את המבנים האסורים. במהלך ישיבת ההוכחות, נאמר מפי המשיב ונציג הישיבה לה שייכים המבנים, כי **"צודקת העירייה, אבל אנו רק מבקשים זמן, מבקשים לסיים את הלימודים"** (ר' פרוטוקול הדיון מיום 08/04/2021, עמ' 9, סעיפים 7-8); **"אני לא אומר שאני לא צריך לפנות, אני הודיתי אני רק צריך את הזמן..."** (ר' שם, עמ' 11, סעיף 4). המחלוקת בין הצדדים נוגעת אפוא אך ורק למועד ביצוע ההריסה, ולכך אתיחס.

10. כאמור, המשיב עותר כי הפינוי יידחה ליום 10/08/2021 ואילו המבקשת עותרת לביצוע צו ההריסה באופן מיידי. לאחר ששקלתי את טענות הצדדים ועיינתי במסמכים שהוגשו לעיוני, סבורני כי אכן הדין עם המבקשת בכול הנוגע לתכליתו של ההליך ולצורך בהריסת העבודה האסורה. אין חולק כי ניתן היתר לבניית מרכז מסחרי ובית מלון במקרקעין, אשר בנייתם מתעכבת או עלולה להתעכב בשל הימצאותם של המבנים האסורים. אף טענת המפקח מטעם המבקשת, מר אלירן מלול, בעדותו לפניי, ולאחר שהציג את תוכניות הבנייה המיועדות במקרקעין, לפיה העדר גישה נוחה למקרקעין במהלך ביצוען של העבודות מטעם הקבלן עלולה לסכן את הציבור וכך אף השימוש בדרכים חלופיות, חשובה בנסיבות העניין (ר' פרוטוקול הדיון מיום 08/04/2021, עמ' 6, שורות 12-32). לטעמי, אין כל רלוונטיות לשאלה האם קיימות דרכי גישה נוספות או חלופיות במקום לצורך כניסת טרקטורים וכלים כבדים לביצוען של העבודות. עצם הימצאותם של כלים הנדסיים כבדים במקום בו עלולים לשהות תלמידים מהווה סיכון רב אשר אין כל הצדקה להותירו.

11. טענת ב"כ המשיב לפיה המבנים משמשים את התלמידים שנים רבות כבודה במקומה. דא עקא, עסקין במבנים המשמשים כחדר אוכל ולא לצורכי לימוד או לינה עבור התלמידים. פינוי המבנים הללו לא יפגע משמעותית בתפקוד הישיבה או ברווחת התלמידים. לא מקובלת עליי טענת המשיב לפיה הבקשה הובאה לידיעתו "כרעם ביום בהיר". בחקירתו הנגדית הודה המשיב כי כבר לפני כעשור נודע לו כי מדובר בבנייה בלתי חוקית אותה הוא נדרש להסדיר. לא התרשמתי כי המשיב עשה מאמץ סביר על מנת למצוא מקום חלופי, ואף לא הוצגה ראייה לפיה נעשה מאמץ שכזה לאחר הגשת הבקשה, למעט הפנייה שנעשתה לקבלן אשר נאות לעכב את הפינוי ואף הציע תרומה כספית מכובדת אשר תסייע למשיב למצוא מקום חלופי. סבורני, כי לנוכח עמדת הקבלן עצמו המבוססת על לו"ז לתחילת העבודות במקרקעין, טוב היו עושים הצדדים אם היו מסכימים לעמדת הקבלן וחוסכים הליך הוכחות מיותר לחלוטין.

סוף דבר:

12. אני מקבל את הבקשה ומורה למשיב להרוס את 2 המבנים אשר נבנו ללא היתר בגוש 15032 חלקה 47. אני מורה כי הצו ייכנס לתוקף ביום 31/05/2021, וזאת לצורכי התארגנות בלבד. צו ההריסה יבוצע על ידי המבקשת, בסיוע משטרת ישראל. דרישת



המשיב לחייב את המבקשת בהוצאות אינה במקומה ולכן היא נדחית.

המזכירות תעביר החלטה זו לצדדים.

זכות ערעור כחוק.

ניתנה היום, ב' אייר תשפ"א, 14 אפריל 2021,
בהעדר הצדדים.