



בע"א (פתח תקווה) 47476-08-16 - עבודי שוקרג'י נ' מדינת ישראל

בע"א (פתח-תקווה) 47476-08-16 - עבודי שוקרג'י נ' מדינת ישראל פתח-תקווה

בע"א (פתח-תקווה) 47476-08-16

עבודי שוקרג'י

נגד

מדינת ישראל

בית משפט השלום בפתח-תקווה

[27.08.2017]

כבוד השופט אמיר לוקשינסקי-גל

החלטה

1. לפניי בקשה להארכת מועד לביצוע צו הריסה מנהלי. מדובר בצו הריסה שניתן ביום 17.8.16, המתייחס למבנה בשטח של כ- 100 מ"ר שהוקם בשטח חקלאי, לדרך בטון בשטח של כ- 500 מ"ר ולגופי תאורה שהוצבו לצידה.
2. ביום 20.11.16 התקיים דיון בבקשת המבקש לביטול צו ההריסה. במסגרתו הגיעו הצדדים להסדר שלפיו הצו ייכנס לתוקפו ביום 15.3.17, וזאת בכפוף להפקדת ערובה מצד המבקש ומבלי לגרוע מזכותו לבקש הארכת מועד לביצוע צו ההריסה.
3. בסמוך למועד הנדחה של כניסת הצו לתוקף, הגיש המבקש בקשה להארכת מועד לביצועו. המשיבה התנגדה. ביום 5.4.17 התקיים דיון במעמד הצדדים, ובית המשפט (כב' השופט נ' שטרנליכט) קיבל את הבקשה והאריך את המועד לביצוע צו ההריסה למשך 120 ימים נוספים.
4. הבקשה דנא הינה אפוא בקשה נוספת להארכת מועד לביצוע הצו, למשך 120 ימים נוספים מיום 5.8.17. לטענת המבקש הוא פועל במשך תקופה ארוכה באמצעות האדריכלית מטעמו הגב' עדנה פרג' (להלן: "האדריכלית") בהליכים למתן ההיתרים. משרד החקלאות המשרד לאיכות הסביבה ותאגיד המים נתנו אישורם לתכנית. כמו כן, התכנית הופקדה בוועדה המרחבית לתכנון ולבניה "זמורה" (להלן: "הוועדה") והשלב האחרון שנותר הוא בדיקת התכנית ואישור על ידי הוועדה. לדברי האדריכלית, המבקש נמצא כפסע מהוצאת ההיתר המבוקש, במיוחד לאור העובדה כי המבקש הינו חקלאי ותיק, ייעוד המבנים הוא חקלאי ואין סטיה מתכנית. המבקש טוען כי הריסת המבנים שעלותם רבה, תוך שהוא עושה בהם שימוש חקלאי ומאחסן בהם תוצרת חקלאית, ובהיותו אדם מבוגר, תמיט עליו אסון כלכלי.



המשיבה מצידה מדגישה כי אנו מצויים כשנה מאז הוצאת צו ההריסה המינהלי, והיתר עדיין אין. הדבר ממחיש לטענתה כי היא צדקה כל העת בכך שהיתר לא היה בהישג יד, כנדרש לצורך מתן אורכה. גם היום לדברי המשיבה, הסיכוי לקבלת היתר בניה הוא קלוש. במידע התכנוני קיימת חוות דעת של היועץ המשפטי ומהנדסת הוועדה, שעולה מהם כי השימושים שנעשים במקרקעין אינם חקלאיים והסככות אינן משמשות לאחסון תוצרת חקלאית בכלל, קל וחומר לא כזו המופקת בחלקות סמוכות של החקלאי. גם ביחס לדרך הבטון שנשללה במקום, היא אינה משרתת את הייעוד החקלאי של המקרקעין ולכן גם ההיתכנות לקבלת היתר לגביה לא קיימת.

בתשובה לטענות המשיבה, העלה המבקש טענה חדשה והיא קיום חשש לניגוד עניינים עקב קשר בין הגורמים התכנוניים אשר נתנו את חוות הדעת השלילית לגבי היתכנות ההיתר, לבין המשיבה האמונה על הוצאת צו ההריסה. כמו כן, המבקש עמד על כך שהשימוש המיועד של המבנים המיועדים להריסה הינו חקלאי בלבד, וכי ההיתר הינו בהישג יד.

התיק נקבע לפניי לדיון במעמד הצדדים. במהלך הדיון שמעתי באריכות את דברי ב"כ הצדדים וכן את המבקש עצמו ואת האדריכלית וכן גורמים רלבנטיים מטעם המשיבה.

5. עמדתי הינה כי מדובר במקרה מובהק שבו אין כל הצדקה למתן אורכה נוספת לביצוע צו ההריסה המנהלי, שהוצא לפני מעט למעלה משנה, ואשר נוגע לבניה לא חוקית שבוצעה מתוך שיקולים כלכליים גרידא.

6. כידוע, "צו הריסה מנהלי - מתחילתו ומעיקרו - נועד למנוע היווצרותן של עובדות מוגמרות בשטח ולקדם פני מצב של 'נבנה ונשמע', קרא: נקבע עובדות בשטח ורק לאחר מכן נעשה - אם נעשה בכלל - להשגת היתרים ואישורי בנייה" (דברי כב' השופט חשין ברע"פ 5584/03 פינטו נ' עיריית חיפה, פ"ד נט(3) 577, 590 [2004]). צווי הריסה מנהליים הינם כלי שאמור להיות יעיל ומהיר, להתמודדות עם תופעת הבניה שלא כדין - שעל אודות פגיעתה הרבה בשלטון החוק נכתב רבות. נזכיר את דברי כב' הנשיא שמגר בר"ע 1/84 דוויק נ' ראש העיר ירושלים ויושב ראש הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, פ"ד לח(1) 494, 500 [1984] (להלן: עניין "דוויק") שלפיהם: "בנייה שלא כדין היא לא רק תופעה, החותרת תחת התכנון הנאות של הבניה, אלא השלכותיה מרחיקות לכת יותר: היא בין התופעות הבולטות, הפוגעות בהשלטת החוק. מי שעושה דין לעצמו פוגע באופן הגלוי והברור בהשלטת החוק, והשיקול של בית משפט השלום ובית המשפט המחוזי, כי יש למנוע עובדות מוגמרות, המעוגנות במעשה בלתי חוקי, אין לגלות בו פגם". מניע מרכזי לבניה שלא כדין הינו מניע כלכלי, שבו בעלי מקרקעין עושים דין לעצמם במטרה יחידה להשאת רווחיהם מהמקרקעין. צו הריסה מינהלי אשר עוקר במהירות את הבניה המפרה הינו כלי חשוב לאיון התמריץ הכלכלי להפרת הדין. עמד על כך כב' השופט י' נועם בע"פ (י-ם) 2081/08 קירקולה נ' מדינת ישראל (24.12.08) (בהקשר של צו הריסה שיפוטי, כאשר הדברים יפים גם לענייננו):



"צו הריסה אמור לתרום לאכיפה אפקטיבית של דיני התכנון והבנייה, ולבטל את התועלת הכלכלית שמשיגים עברייני הבנייה, המזדרזים להקדים את ביצוע הבנייה לקבלת היתר. בביצוע עבודות בנייה ללא היתר, טמון רווח כלכלי רב, בכך שהעברייני 'חוסך', בין היתר, הן את תשלומי החובה לרשויות בטרם קבלת ההיתר, והן על עלויות הבנייה, שכן בדרך כלל בנייה שלא כדון נעשית ללא העסקתם של כל גורמי הפיקוח הנדרשים על פי הדין. זאת ועוד: עברייני בנייה שפותח בהליכי תכנון ורישוי במקביל לבנייה, או אף לאחר השלמתה, אף משיג יתרון משמעותי וניכר בלוח הזמנים לקבלת ההיתר, על פני רעהו, שומר החוק שיתחיל לבצע עבודות בנייה רק לאחר קבלת היתר. צמצום היתרון היחסי של עברייני הבנייה - הן בהיבט הכלכלי והן בלוח הזמנים להוצאת ההיתר - עשוי להוות מכשיר רב תועלת במאבק בתופעת הבנייה הבלתי חוקית" (שם, בפסקה 9 לפסק הדין, ההדגשות הוספו א.ל.ג.).

למרבה הצער, מאז כתיבת הדברים הנוכחים שהובאו לעיל של כב' הנשיא שמגר בעניין דוויק, לפני למעלה משלושים שנה, קשה לראות "אופק תכנוני" למיגור התופעה של הבנייה הבלתי חוקית ולמצער לצמצומה הניכר. על רקע זה בין היתר, תיקן המחוקק את תיקון 116 לחוק התכנון והבנייה אשר אחת מתכליותיו הינה צמצום האפשרות להותיר על כנה בנייה בלתי חוקית ושימושים אסורים למשך פרקי זמן ארוכים (הצ"ח 1074, מיום 1.8.16). התיקון טרם נכנס לתוקפו, וגם כאשר יחל להיכנס לתוקף הדבר יעשה באופן הדרגתי, אך כפי שנפסק לאחרונה בעפ"א (מחוזי באר-שבע) 8591-02-17 מדינת ישראל נ' אבו גוינה (9.4.17) (להלן: עניין "אבו גוינה") יש בו כדי לחדד כבר כיום את הצורך להקפיד על קיום המגמה המשתקפת מפסיקת בית המשפט העליון של הימנעות ממתן אורכות לביצוע צווי הריסה, אלא אם מתקיימים טעמים חריגים ומיוחדים לכך (ר' למשל רע"פ 1288/04 נימר נ' יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים (9.3.04)).

7. קיומו של אינטרס ציבורי מובהק לביצוע מהיר של צווי הריסה, אין פירושו שלעולם לא ייעתר בית המשפט לבקשה להארכת מועד לביצוע הצו. לעיתים מתקיימות נסיבות המצדיקות מתן אורכה ועל בית המשפט לעולם מוטל לאזן בין האינטרסים של הכלל, לבין הזכויות והאינטרסים של הפרט שעניינו נדון לפניו. כך למשל, בעניין דוויק ציין כב' הנשיא שמגר כטעם שעשוי היה לשמש כשיקול לעיכוב ביצוע צו הריסה (כאשר הדברים יפים מכוח קל וחומר לבקשה להארכת מועד לביצוע צו כבעניינו, שבגדרה אין עוד מחלוקת בדבר תוקפו של צו ההריסה) מצב שבו היתר הבנייה נמצא "בהישג יד מיידי, ורק עיכוב פורמאלי חסר משמעות הוא שמעכב זמנית" (שם, בעמ' 499; ור' גם רע"פ 707/17 נבון נ' מדינת ישראל (19.3.17); וכן עניין אבו גוינה, לעיל).

שיקול נוסף העשוי להצדיק מתן אורכה הינו נסיבות הומניטאריות של המבקש (ר' למשל בב"נ (נת') 56438-03-17 זנזורי נ' עיריית נתניה (20.8.17)). גם מחדל של הרשויות האמונות על מתן ההיתר עשוי להילקח בחשבון. כל זאת כמובן, בנסיבות המתאימות ובמידה המתאימה לכך.

8. במקרה דנא מדובר בבנייה שנעשתה שלא כדון, מטעמים עסקיים וכלכליים גרידא. המבקש טען בבקשה (בס' 5) כי תיגרם לו "שואה כלכלית" כהגדרתו מהריסת המבנה. ברם, בדיון הובהר שהמבקש הינו חקלאי המייצר תוצרת חקלאית בהיקפים משמעותיים, והמבנים נשוא צו ההריסה שאותם הקים זמן קצר לפני הוצאת הצו, היו נחוצים לו לשם הרחבת השיווק למגזר החרדי. המבקש אישר כי הסתדר עשרות שנים ללא המבנים הללו, ולמעשה גם מאז הוצאת הצו הוא אינו משתמש בהם, ובכל זאת שיווק 600 טון ירקות השנה עד עתה (ר' עמ' 4 לפרו'). מכאן, אף אם ניתן להניח כי אכן יש במבנים הללו כדי לסייע למבקש בפרנסתו, הרי שבדאי שאין מדובר במקרה הומניטרי שבו בלעדי המבנים נגדע מטה לחמו של המבקש, והדברים רחוקים מכך כמרחק מזרח ממערב. ממילא המבקש אף לא הביא נתון כלשהו לתמיכה בטענתו זו.



המבקש גם לא טען למחדל כלשהו של הרשויות במתן ההיתר, ולא הוכיח מחדל כאמור. רק במסגרת התשובה עלתה לראשונה טענה של ניגוד עניינים כביכול, אולם זו נטענה בכלליות וללא כל ראיה או ראשית ראיה, ולא הונח כל בסיס לקבלתה.

נותר לבחון האם ההיתר נמצא בהישג יד מיידי כך שהמבקש נמצא פסע מקבלתו. בהקשר זה יש לזכור כי אין אנו ניצבים בפני מצב של הארכת מועד ראשונה מיד לאחר הוצאת צו ההריסה. ברי כי ככל שמתקדמים במספר האורכות הניתנות, ופרק הזמן שחלף המועד הצו המקורי הולך ומתארך, כך יש לייחס למונחים "היתר בהישג יד" ו"פסע מקבלת ההיתר" פרשנות הדוקה ומצמצמת יותר. בענייננו מצויים אנו בהארכת מועד שלישית כאשר צו ההריסה המנהלי הוצא לפני כשנה תמימה. למבקש כבר ניתן עד היום אפוא פרק זמן משמעותי להשגת ההיתר, ולמעשה הוא מיצה עד תום את פרק הזמן הסביר שניתן לאפשר למי שמלכתחילה הקים מבנה ללא היתר באופן מודע וללא כל הצדקה. והנה גם כיום המבקש אינו עותר לקבל פרק זמן קצרצר, אלא מבקש ארכה נוספת של לא פחות מ-120 ימים נוספים. יש לציין כי המבקש אף לא תמך את בקשתו בהעתקי המסמכים הנדרשים לביסוס הטענה כי קיים כביכול סיכוי ממשי כי היתר הבנייה יינתן בתוך פרק זמן קצר כנדרש בתקנה 2(ג) לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשות לעניין צו הריסה מנהלי), תש"ע-2010. בהקשר זה עולה מדברי המשיבה, כי הבקשה להיתר בניה נפתחה רק ביום 20.7.17, כלומר לאחרונה ממש ובחלוף כשנה מאז הוצאת הצו. מועד מאוחר זה לא צוין בבקשה להארכת המועד, ואף בתשובה שהגיש המבקש לא ניתן לו כל הסבר. בדיון שהתקיים לפניי עלו קשיים נוספים באישור הבקשה, כגון חוסר התאמה בין המידע התכנוני שהתבקש לבין המבנים שלגביהם התבקש היתר בניה. ב"כ המבקש התייחס למיני פתרונות פרקטיים שניתן לחשוב עליהם במצב דברים זה, ובכלל זה אורכה של 45 ימים להכללת דרך הבטון במידע התכנוני (עמ' 7 ש' 16). אולם בהיעדר התייחסות מראש לקשיים הללו על ידי האדריכלית, לא ראיתי מקום לייחס לאמור בתצהירה שלפיו ההיתר הינו בהישג יד מיידי, משקל רב.

בין כך ובין כך, במישור העקרוני, בנסיבות של הפרה מודעת של הדין מטעמים עסקיים וכלכליים, השיקול של קיום אפשרות להשיג היתר בתוך זמן קצר, אינו נושא עמו משקל רב. הרי אם המניע להפרה הוא עסקי, ובסופו של יום ניתן להפרה הכשר בדיעבד, הפועל היוצא הוא שמטרת ההפרה הושגה והחוטא ייצא נשכר. כאשר שוקלים את מכלול השיקולים אלו מול אלו, נותרת הכף המחייבת ביצוע מהיר של צו הריסה מנהלי, כבדה לעין ערוך מזו המאפשרת בנסיבות המצדיקות זו ארכה מסוימת לביצוע הצו. מתן הזדמנות נוספת למבקש להכשיר את הבניה הלא חוקית, בוודאי מעבר לשנה שכבר ניתנה לו עד היום, תעקר מיסודה את תכליות צו ההריסה המנהלי ותשדר מסר למפרי החוק הפוטנציאליים הבאים ובכללם למבקש עצמו ביחס למבנים נוספים שאפשר שיבקש להקים בעתיד, כי בניה ללא היתר משתלמת.

9. סוף דבר: בקשת האורכה הנוספת שהגיש המבקש - נדחית. יחד עם זאת, בנסיבות העניין, ובשים לב גם להזדמנות המשמעותית שהמשיבה עצמה נתנה למבקש בתחילת הדרך להכשיר את הבניה, ולכך שהמשיבה העלתה טענות קשות נגד המבקש כך שלכאורה כלל אינו מגדל גידולים חקלאיים במקום והתכוון לעשות שימוש לא חקלאי במבנים וזאת ללא כל תשתית עובדתית מינימאלית (אף לא צורף תצהיר לתמיכה בטענות אלה) - מצאתי כי יש לאפשר למבקש הזדמנות נוספת, ולו לפנים משורת הדין, לבצע את ההריסה בעצמו. בנסיבות העניין, אי מתן הזדמנות כאמור, ואף חילוט הערבויות שניתנו לצורך ביצוע ההריסה במועד, יהיו סנקציות לא מידתיות. יצוין כי גם ב"כ המשיבה לא שלל אפשרות של קביעת מועד כניסת צו ההריסה לתוקף, שלא יהיה באופן מיידי עם קבלת ההחלטה (עמ' 8 לפרו'). בהתאם לכך, הנני קובע את מועד כניסת צו ההריסה לתוקף ליום 6.9.17 ובמועד זה יחל מניין 30 הימים לביצוע צו ההריסה. העירבון בסך ₪ 25,000 שהופקד להבטחת ביצוע ההריסה במועד יוותר כדי להבטיח את ביצוע ההריסה בהתאם למועד שנקבע בהחלטה זו.

המזכירות תואיל להודיע מתן החלטה זו באופן טלפוני לצדדים.
ניתנה היום, ה' אלול תשע"ז, 27 אוגוסט 2017, בהעדר הצדדים.