



בע"א (רחובות) 47734-10-19 - עזרא בכר נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בע"א (רחובות) 47734-10-19 - עזרא בכר ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק/שלום רחובות
בע"א (רחובות) 47734-10-19

1. עזרא בכר

2. אביבה בכר

נגד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בית משפט השלום ברחובות

[01.12.2019]

כבוד השופטת אדנאקו סבחת-חיימוביץ

החלטה

לפניי בקשה לביטול צו הריסה מנהלי, לפי ס' 229 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק"), שניתן ביום 19.06.19, בנוגע לסככת חניה בבאר יעקב.

טענות הצדדים

1. המבקשים הינם בעלי דירה בבניין דירות משותף ברחוב נופך 1 בבאר יעקב. ביום 29.05.19 רכשו המבקשים כירוי לחניה שבבעלותם מקונסטרוקציית מתכת וכיסוי בד המשתרע על שתי חניות, בשטח של כ- 25 מ"ר. סמוך לאותו מועד הותקנה הסככה בחנית הבניין. ביום 19.06.19 הוציאה המשיבה צו הריסה לסככה, משכך פרקו המבקשים את הסככה.

2. המבקשים בבקשתם מעלים שתי טענות כנגד צו ההריסה שניתן כנגדם ובוצע מכבר. ראשית, כי מדובר בבניה פטורה מהיתר והיא נמצאת במסגרת יתרת שטחי הבניה המותרים שלא נוצלו ושנית, כי צו ההריסה ניתן תוך אכיפה בררנית. בנסיבות אלה מבקשים המבקשים להורות על בטלותו של צו ההריסה ולחייב את המשיבה בעלויות הפירוק בהן נשאו בשל ביצוע הצו בתוספת הוצאות משפט.

3. המשיבה התנגדה לבקשה. לשיטתה הבקשה הינה תיאורטית. ממילא צו ההריסה בוצע טרם הגשת בקשה זו, ומשכך לא תצמח כל תועלת בהתדיינות משפטית. בנוסף נטען, כי הבקשה לא נתמכת בתצהיר והוגשה תוך שיהוי ניכר. לגופו של עניין נטען, כי הקמת סככת צל מנוגדת לתוכניות ולהנחיות המרחביות החלות במקום, שעניין מניעת מפגעים לרבות מבנים כגון קירוי חניות. בנוגע לטענה לאכיפה בררנית נטען, כי מעבר לכך שנטל ההוכחה הוא על הטוענים לה, הרי שמתנהל הליך משפטי כנגד בעלי חניה מקורה נוספת באותו בניין. בנסיבות אלה נטען שיש לדחות את הבקשה ולחייב את המבקשים בהוצאות משפט.



דין והכרעה

4. כידוע, בבוא בית המשפט להכריע בבקשות לביטול צווים מנהלים, אין זה מתפקידו להיכנס בנעליה של הרשות המנהלית ולהחליף את שיקול דעתה. לרשות עומדת חזקת התקינות המנהלית. המבקש לסתור חזקה זו, עליו הנטל להוכחת הפגם שנפל בהתנהלות הרשות המנהלית (רע"פ 2956/13 דמקני נ' ועדה המקומית ת"א יפו (31.07.13); רע"פ 6032/13 אהרון נ' יו"ר ועדה מקומית טבריה (19.01.14)).
- בנוסף, על פי ההלכה הפסוקה, הסמכות לביטול צווי הריסה תשמרנה למקרים חריגים, בהם נתגלו פגמים חמורים ויוצאי דופן בהתנהלות של גורמי הוועדה המקומית (רע"פ 1639/16 עבאסי נ' ועדה מקומית ירושלים (23.01.18)).
5. לאחר שנתתי דעתי לטיעוני הצדדים, ומשעסקין בבקשה תיאורטית, דין הבקשה להידחות.
6. הבקשה הוגשה ביום 28.10.19, לגבי צו הריסה מנהלי שניתן ביום 19.06.19. כך שנכון למועד הגשת בקשה זו, הסככה נהרסה מכבר על ידי המבקשים, בסמוך למועד קבלת הצו. הצו בוצע טרם הגשת הבקשה ולא תצמח כל תועלת בהתדיינות על חוקיות הצו ולכן דין הבקשה להידחות משעסקין בשאלה תיאורטית.
7. דין הבקשה להידחות גם מן הטעם שהוגשה בשיהוי ניכר. על-פי סעיף 228 (א) לחוק בקשה לביטול צו מינהלי ניתן להגיש לבית המשפט בתוך 15 יום. כך גם נרשם והודגש למבקשים על הצו אותו קיבלו. הצו הומצא למבקשים ביום 19.06.19 באמצעות הדבקה, לכל היותר היה על המבקשים לפנות לביטול הצו עד ליום 03.07.19. תחת זאת הוגשה בקשה זו רק ביום 28.10.19, באיחור ניכר וכאשר הצו כבר בוצע וללא שניתן הסבר בנוגע לסיבת השיהוי. הגם שנטען על-ידי המבקשים, כי הבקשה הוגשה לאחר שמוצו כל הניסיונות להסדרת העניין על פי הכללים המקובלים, ואיני יודעת מהם אותם "כללים מקובלים", הרי שבקשה לביטול הצו יש להגיש בהתאם למועדים הקבועים בסעיף 228.
8. עוד יצוין, כי צודקת ב"כ המשיבה בטענת, כי נפל פגם בבקשה משזו לא נתמכת בתצהיר, בניגוד לתקנה 2(ג) לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשות לעניין צו הריסה מינהלי) תש"ע - 2010, המחייבת צירוף תצהיר לאימות העובדות הנטענות.
9. בבקשתם טוענים המבקשים, כי מדובר בבניה פטורה מהיתר שנמצאת במסגרת יתרת שטחי הבניה המותרים שלא נוצלו. תקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים פטורים מהיתר), תשע"ד - 2014 כוללות עבודות הפטורות מקבלת היתר בהינתן שהתקיימו התנאים הקבועים בסעיף 145 ג' לחוק ובסעיף 2ב לתקנות הנ"ל. תנאי עיקרי הינו, כי הבניה תחול על פי התוכניות וההנחיות המרחביות החלות במקום.



- ההנחיות המרחביות שאושרו ופורסמו ביום 29.11.17, אוסרות באופן מפורש הקמת סככות צל בבניה רוויה ובבתים משותפים (ראו סעיף 5 בעמוד 3 להנחיות המרחביות לעניין עבודות ומבנים הפטורים מהיתר). ההנחיות נועדו למנוע מפגעים סביבתיים לרבות הקמת מבנים ארעיים של חניות מקורות.
- בנסיבות אלה, אף לגופו של עניין לא עלה בידי המבקשים להוכיח הנטען על ידם, כי הבניה שבוצעה חוסה תחת תקנות הפטור.
10. בבקשת טוענים המבקשים, כי בבאר יעקב פזורות עשרות, אם לא מאות סככות מהסוג שרכשו המבקשים, אולם המשיבה בחרה להפעיל הליכי אכיפה אינטנסיביים דווקא כלפיהם.
- בע"פ 8551/11 סלכגי נ' מדינת ישראל (12.8.12), נקבע שאת טענת האכיפה הבררנית יש לבחון תוך התייחסות לשלוש שאלות. הראשונה- מה היא קבוצת השוויון שעמה נמנה מי שמעלה את טענת האכיפה הבררנית; השנייה- באותם מקרים שבהם הרשויות לא אוכפות או לא אוכפות באותה מידה כלפי כל מי שנמנה באותה קבוצת שוויון, כיצד יש לאבחן מצבים של אכיפה בררנית פסולה ממצבים רגילים ולגיטימיים של אכיפה חלקית מטעמים של מגבלת משאבים וסדרי עדיפויות; והשלישית- מה הוא הנטל הראייתי המוטל על מי שמעלה טענה של אכיפה בררנית, באופן כללי, ובמשפט הפלילי בפרט.
- אכיפה בררנית עשויה לפגוע בעקרון השוויון ובתחושת הצדק ועשויה להקים הגנה פלילית. על הטוען טענה שכזאת, הנטל להוכיח כי הופלה לרעה ביחס לאחרים, שענינם דומה לשלו. ההגנה מן הצדק בנסיבות של אכיפה בררנית, תוענק רק כאשר האכיפה פוגעת בשוויון בין דומים, לשם השגת מטרה פסולה, על יסוד שיקול זר או מתוך שרירות גרידא.
- נהיר כי טענה מסוג זה, צריכה להיות מגובה בתצהיר ובראיות להוכחתה. משציגה המשיבה בתגובתה, כי מתנהל הליך משפטי כנגד בעלי דירה המתגוררים באותו בנין בגין קירוי חניה, הדבר שומט את הקרקע תחת טענת המבקשים לאכיפה בררנית כלפיהם.
11. נוכח כל המפורט לעיל, מדובר בבקשה תיאורטית. אף לגופם של דברים לא מצאתי כל בסיס לבקשה, משלא נפל פגם בהוצאת הצו המנהלי.
- לפיכך הבקשה לביטול הצו המנהלי נדחת.
12. כל צד ביקש לחייב בהוצאות את הצד השני בגין בקשה זו. משנדחתה הבקשה יש מקום להטיל הוצאות על המבקשים.
- ראשית, ביום 28.10.19 ביקשתי הבהרות מהמבקשים בטרם תועבר הבקשה לתגובת המשיבה, בשים לב לכך שהבניה הוסרה ומדובר בדיון תיאורטי. המבקשים עמדו על הבקשה ולכן זו הועברה לתגובת המשיבה. שנית, המבקשים עתרו לחיוב המשיבה בהוצאות ההריסה, הליך שאינו מתאים לבקשה זו.
- שלישית, המבקשים גרמו טרחה למשיבה, שלא לצורך, במסירת תגובתה לבקשה זו ולכן יש לחייב המבקשים בהוצאות.
- נוכח כל האמור לעיל, אני מחייבת את המבקשים בהוצאות המשיבה בסך של 1,500 ₪. הסכום ישולם בתוך 30 ימים שאם לא כן יישא הפרשי הצמדה וריבית עד למועד התשלום בפועל.
- המזכירות תשלח ההחלטה לב"כ הצדדים.
- ניתנה היום, ג' כסלו תש"פ, 01 דצמבר 2019, בהעדר הצדדים.