



עפ"א 10932/11/22 - יוסף סעיד נגד היחידה הארצית לאכיפת דיני תכנון ובנייה

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

עפ"א 10932-11-22 סעיד נ' לאכיפת דיני תכנון ובנייה
תיק חיצוני:

בפני	כבוד השופטת רונית בש
המערער	יוסף סעיד
נגד	
המשיבה	היחידה הארצית לאכיפת דיני תכנון ובנייה

פסק דין

1. ערעור על החלטת בית משפט השלום בעכו בשבתו כבית משפט לעניינים מקומיים (כב' השופט ויליאם חאמד) (להלן: בימ"ש קמא) מיום 30/10/22 בתיק בצה"מ 7729-06-22 ולפיה נדחתה בקשת המערער לביטול צו הריסה מנהלי (להלן גם: הצו) ובד בבד בוטל עיכוב ביצועו של הצו. אבהיר כי הצו ניתן בהתייחס לעבודות בנייה הכוללות קירות תמך באורך של 173 מטר לערך עם גדר עץ מעל, סככה בשטח של 159 מ"ר לערך, משטח בטון ו-4 מכלים וסככה בשטח של 151 מ"ר לערך וכן הכשרה ופיתוח של קרקע, בשטח של 1,469 מ"ר, וכל זאת על קרקע בחלקה 7 גוש 19123 בכפר נחף.

החלטת בית משפט קמא

2. בימ"ש קמא ציין בהחלטתו כי אין חולק שהמערער הוא שביצע את העבודות מושא הצו, ללא היתר בנייה. צוין כי בפני נותן הצו הונח, טרם חתם על הצו, תצהירו של מפקח הבנייה, מר דוד סיטרוק, אשר נחתם ביום 31/3/22. נקבע בהחלטה כי הצו הודבק כחוק על המבנה הרלוונטי ע"י מפקח הבנייה הנ"ל, כפי שהלה ציין בכתב על גבי הצו עצמו וכפי שעולה מהתמונות שצורפו לתגובת המשיבה לבקשה. לפיכך, נקבע כי טענת המערער שהצו הומצא לו רק בחלוף 30 יום מיום שהוצא, הופרכה.

3. עוד נקבע בהחלטה כי טרם חלפו 6 חודשים ממועד סיומן של העבודות ועד למועד חתימת התצהיר, כפי שנדרש בסעיף 221(א) לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: החוק). הוטעם כי עיון בתצלומי אוויר מחודשים נובמבר/דצמבר 2021, מלמד כי העבודות היו בהליך של ביצוע והקמה, וכי עיון בתמונות מיום 15/2/22 ומיום 25/2/22 מלמד בברור כי העבודות טרם הסתיימו במועדים הנ"ל.

4. כמו כן נדחתה טענת המערער לפיה חלפה התקופה הקבועה בחוק לביצוע הצו, תוך שצוין כי לפי סעיף 222(ב)



לחוק הינה 60 יום מיום מתן תצהיר המפקח או מיום מתן ההחלטה הדוחה את הבקשה לביטול הצו. הוטעם כי צו ההריסה ניתן ביום 26/4/22 ולפיכך המועד האחרון לביצועו הוא 25/6/22, כך שהבקשה להארכת מועד ביצוע הצו שהגישה המשיבה ביום 2/6/22, הוגשה בתוך טווח התקופה הנ"ל. הובהר עוד כי בהחלטה מיום 6/6/22 ניתנה ארכה של 90 ימים לביצוע הצו, ומשכך טרם חלפה התקופה הקבועה בחוק לביצועו.

5. עוד דחה בימ"ש קמא את טענת המערער כי הצו ניתן ביום 20/3/22 ולא ביום 26/4/22. הוטעם לעניין זה כי המסמך, נספח א' לבקשת המערער, אינו מהווה צו הריסה מנהלי כי אם דו"ח סיכום נתונים ואילו צו ההריסה המנהלי הוא נספח ב' לתגובת המשיבה והוא ניתן ביום 26/4/22. צוין עוד כי הפנייה אל היועץ המשפטי של הוועדה ואל מתכנן המחוז לצורך התייחסות הייתה ביום 10/4/22. היועץ המשפטי מסר את חוות דעתו בכתב ביום 25/4/22 והמתכנן מסר את חוות דעתו ביום 11/4/22, כך שההתייעצות עם השניים הנ"ל הייתה כדן, בטרם נחתם הצו ביום 26/4/22.

6. בימ"ש קמא צוין בנוסף כי אין אופק תכנוני לעבודות שבוצעו על קרקע שייעודה חקלאי. צוין לעניין זה כי התכנית המפורטת עליה נסמך המערער טרם אושרה ומשכך אין לומר כי היתר הבנייה מצוי בהישג יד.

נימוקי הודעת הערעור

7. המערער טוען כי נפל פגם חמור בצו המצדיק את ביטולו וכי הצו ניתן בחוסר סמכות כדן ע"י מי שאינו מוסמך לכך.

8. המערער טוען כי לאחר קבלת הצו נפגש בנושא הכשרת הבנייה עם גורמים בכירים בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה בקעת בית הכרם אשר הביעו הסכמתם לביטול הצו לצורך הכשרת חריגת הבנייה וכן הביעו נכונות לפתרון הנושא באמצעים פחות דרקוניים. לטענת המערער, על הנכס קיים מבנה של דיר צאן שקיבל היתר והמחסן שנבנה על ידו הינו תוספת לאותו מבנה קיים. עוד לטענתו, הוא עושה את מירב המאמצים להכשרת בניית המחסן ולקבלת היתר כדן.

9. המערער טוען כי הבנייה בנכס הסתיימה וכי הוא משמש לאחסנת ציוד, ולפיכך הצו מתייתר, שכן אין בו עוד צורך על מנת למנוע עובדה מוגמרת. לשיטתו, הצו הוצא ממניעים פסולים, חוסר מידתיות וחוסר סבירות וכן חוסר שוויוניות ובניגוד לכללי הצדק הטבעי ומנהל ציבורי תקין. לטענת המערער צו ההריסה נגוע בשיקולים זרים ופסולים ותוצאתו היא אכיפה מפלה וסלקטיבית ופגיעה בכבודו ובשמו. המערער מלין על אופן הפעלת שיקול הדעת במהלך מתן הצו תוך שהוא טוען כי במקרה דנן לא הונחה תשתית עובדתית כראוי בפני נותן הצו.

10. עוד לטענת המערער, צו ההריסה המנהלי היה אמור להתבצע עד ליום 31/5/22 ומשלא בוצע עד למועד הנ"ל ולא הוגשה עד אז בקשה להארכת מועד, אזי דינו להתבטל. המערער סומך את טענתו הנ"ל על כך שלשיטתו צו ההריסה המנהלי לא ניתן ביום 26/4/22, כפי שקבע בימ"ש קמא. המערער טוען כי תצהיר המפקח נחתם ביום



31/3/22, כך שחלפה תקופה של יותר מ-60 יום מיום חתימת התצהיר ועד להגשת הבקשה לביטול הצו. עוד לטענת המערער, שגה בימ"ש קמא עת שקבע כי נספח א' לבקשתו לביטול הצו, אינו צו הריסה וכי צו ההריסה המנהלי ניתן ביום 26/4/22. בנוסף טוען המערער כי נפל פגם חמור במסמך מיום 26/4/22, שכן זה נחתם ע"י אדם שלא מוסמך על פי חוק בהתאם לסעיף 221 לחוק, ואשר לא קיבל מינוי חוקי להוצאת צו הריסה מנהלי.

11. המערער טוען כי שגה בימ"ש קמא עת שקבע שהצו הוצא כדין וכי הודבק על המבנה בהתאם להוראות החוק. לטענת המערער, התמונות עליהן מסתמכת המשיבה לעניין זה (נספח ב' לתגובתה) מלמדות כי הצו לא הודבק על הבניין וזאת בניגוד לסעיף 226 לחוק.

12. לפיכך, בסיכומי של דבר, מבקש המערער לקבל את ערעורו ולהורות על ביטול צו ההריסה המנהלי תוך חיוב המשיבה בשכ"ט עו"ד והוצאות משפט.

טיעוני באי כוח הצדדים בדיון

13. בדיון לפניי היום חזר ב"כ המערער על האמור בהודעת הערעור. ב"כ המערער הוסיף וציין כי הוגשה ביום 18/9/22 בקשה לקבלת היתר וכי הדיון בבקשה למתן היתר קבוע ליום 24/11/22, אז צפוי להתקבל ההיתר. בנקודה זו טען ב"כ המשיבה כי המפקח בוועדה עדכן אותו כי הבקשה נמצאת בשלבים מקדמיים וכי טרם נקלטה וטרם טופלה ע"י מחלקת הרישוי כפי שעולה מהערת הוועדה שנרשמה על הבקשה להיתר. לפיכך, טען ב"כ המשיבה כי ההיתרות לקבלת היתר אינה עומדת על הפרק, מה גם שמדובר בקרקע חקלאית מוכרזת. לעניין זה טען ב"כ המשיבה, כי בדיון בבית משפט קמא הוגש אישור של מהנדס המועצה המקומית נחף ממנו עלה כי המועצה שוקדת על שינוי המצב התכנוני על מנת לאפשר את הכשרת הבנייה. הובהר ע"י ב"כ המשיבה, כי התוכנית לשינוי המצב התכנוני מצויה בסמכות הוועדה המקומית ואנו מצויים אך בשלב של עשיית מאמצים לקידום התוכנית. ב"כ המשיבה טען בנוסף כי המבנים שנבנו אינם יכולים להיות מאושרים מכוח התכנית שתקפה היום.

14. לעניין טענת המערער כי הצו פקע, טען ב"כ המשיבה כי מצו ההריסה המנהלי שניתן ביום 26/4/22, עולה כי תצהיר המפקח הוגש ביום 10/4/22 ומשכך לא חלפה תקופה של 60 יום בטרם הוגשה הבקשה להארכת תוקפו של הצו. הוטעם בנקודה זו כי הבקשה להארכת תוקפו של הצו הוגשה לבית משפט קמא ביום 2/6/22 וביום 6/6/22 הורה בימ"ש קמא על מתן ארכה של 90 יום לביצוע הצו, כך שהצו לא פקע, שכן מסעיף 222(ב) לחוק עולה כי יש לבצע את צו ההריסה תוך 60 יום מיום הגשת תצהיר המפקח. עוד טען ב"כ המשיבה, כי צו ההריסה המנהלי אינו המסמך שנחתם בסוף חודש מרץ 2022, אשר אליו התייחס ב"כ המערער, כי אם המסמך שנחתם ביום 26/4/22. הובהר כי המסמך מחודש מרץ 2022 אומנם נושא כותרת "צו הריסה מנהלי" אך עסקינן בדפית שריכזה את נתוני המקרקעין כולל מיקומם והמצב התכנוני וכן פעולות אכיפה המומלצות ע"י מנהל המחוז.

15. לגבי טענת המערער כי הצו מיום 26/4/22 נחתם ע"י מי שאינו מוסמך לכך, הבהיר ב"כ המשיבה כי הצו חתום ע"י מנהל המחוז דאז, מר דודו אוחיון, שהוסמך מכוח סעיף 232 לחוק ע"י מנהל היחידה הארצית באישור היועץ



המשפטי של היחידה הארצית וזאת ביום 15/4/18. בהתייחס לטענת המערער כי העבודות הסתיימו, הפנה ב"כ המשיבה לתצלומי האוויר שהוגשו בפני בימ"ש קמא והמלמדים כי עבודות ההכשרה החלו בין נובמבר לדצמבר וטרם הסתיימו בחודשים פברואר עד מרץ, כך שלא חלפה תקופה של 6 חודשים מיום סיום הבנייה ועד להוצאת הצו. לגבי הטענה של אכיפה בררנית, טען ב"כ המשיבה כי טענה זו הועלתה מהשפה אל החוץ ואינה נתמכת במסמכים. בסיכומי של דבר, ביקש ב"כ המשיבה לדחות את הערעור.

דין והכרעה

16. סעיף 221(א) לחוק קובע, כהאי לישנא, לגבי הנדרש לצורך הוצאת צו הריסה מנהלי:

"ראה מנהל היחידה הארצית לאכיפה, יושב ראש וועדה מקומית או מהנדס הוועדה, על יסוד תצהיר שהגיש לו מפקח כאמור בסעיף קטן (ב), כי בוצעה עבודה אסורה, רשאי הוא לצוות בכתב על הריסת העבודה האסורה... ובלבד שבמועד הגשת התצהיר לא הסתיימה העבודה האסורה או שלא חלפו יותר משישה חודשים מיום שהסתיימה, ולענין עבודה אסורה לגבי בית מגורים - בית המגורים לא אוכלס או שלא חלפו יותר מ - 30 ימים מהיום שאוכלס..."

17. סעיף 229 דן בנושא ביטול צו הריסה מנהלי ע"י בית המשפט, וזו לשונו:

"לא יבטל בית המשפט צו מנהלי אלא אם כן הוכח לו שהעבודה או

השימוש בוצעו כדין או שלא התקיימו הדרישות למתן הצו כאמור

בסימן זה, או אם שוכנע כי נפל בצו פגם חמור שבשלו יש לבטל

את הצו."

18. כפי שקבע בית משפט קמא, סמכותו של בית המשפט להורות על ביטול צו הריסה מנהלי תיושם בהתקיים התנאים הבאים או מקצתם:

א. העבודות מושא הצו בוצעו כדין.

ב. לא התקיימו הדרישות לפי החוק למתן הצו.

ג. פגם חמור דבק בהליך מתן הצו או בצו עצמו.

19. אין חולק כי לא ניתן היתר כדין לעבודות הבנייה אליהן מתייחס הצו. כאן אציין כי בניגוד לטענות המערער,



מתקיימות בענייננו הדרישות על פי החוק למתן הצו ולא נפל פגם בצו ובהליך מתן הצו ולבטח לא פגם חמור. להלן אנמק את קביעתי הנ"ל תוך דחיית טענותיו של המערער.

20. אין ממש בטענת המערער כי צו ההריסה המנהלי הוא המסמך שצורף כנספח א' לבקשתו לביטול הצו. המסמך הנ"ל, הנושא את התאריך 20/3/22, אינו מהווה צו הריסה מנהלי כפי שעולה מעיון במסמך עצמו. ודוק, בגוף המסמך נרשם: "המלצה: צו הריסה מנהלי", כך שהמסמך עצמו מעיד על כך שהוא מהווה המלצה למתן צו הריסה מנהלי, אף שבכותרת המסמך נרשם: "צו הריסה מנהלי". כפי שטען ב"כ המשיבה בדיון היום, המסמך מהווה ריכוז של נתוני המקרקעין ופעולות האכיפה המומלצות ע"י מנהל המחוז. צו ההריסה המנהלי ניתן ביום 26/4/22 כפי שעולה מהמסמך אליו מתייחסת המשיבה ובצדק כאל צו ההריסה המנהלי. כאן ראוי לציין כי מהמסמך הנ"ל הנושא את הכותרת "צו הריסה מנהלי" ומלמד בגוף המסמך כי מדובר אכן בצו הריסה מנהלי, עולה כי תצהיר המפקח הוגש לנותן הצו ביום 10/4/22. מכך אנו למדים כי גם דין טענת המערער כי הצו פקע - להידחות. ודוק, סעיף 222(ב) לחוק קובע כי צו הריסה מנהלי יבוצע בתוך 60 ימים מיום הגשת תצהיר המפקח. ביום 6/6/22 הורה בימ"ש קמא על הארכת תוקפו של הצו למשך 90 ימים, וזאת מכוח בקשת המשיבה שהוגשה ביום 2/6/22. הנה כי כן, בתוך טווח תקופת 60 הימים מיום הגשת תצהיר המפקח, הוארך תוקפו של הצו ומשכך, הוא לא פקע.

21. אף טענתו של ב"כ המערער כי החתום על צו ההריסה המנהלי מיום 26/4/22, לא הוסמך להורות על מתן הצו - דינה להידחות. מעבר לחזקת התקינות העומדת לזכותה של המשיבה, הבהיר ב"כ המשיבה בדיון היום, כי מר דוד אוחיין שחתם על הצו היה בתקופה הרלוונטית מנהל המחוז וכי הוא הוסמך לעשות כן כבר ביום 15/4/18, וזאת ע"י מנהל היחידה הארצית, באישור היועץ המשפטי של היחידה הארצית, מכוח סעיף 232 לחוק.

22. טענת המערער לפיה העבודות הסתיימו, ולפיכך לא היה צורך בצו על מנת למנוע עובדה מוגמרת - דינה להידחות אף היא, שכן מתצלומי האוויר שהוגשו בפני בימ"ש קמא עולה כי העבודות לא הסתיימו נכון לחודשים פברואר עד מרץ 2022, כך שברי כי במועד הוצאת הצו, ביום 26/4/22, טרם חלפה תקופה של 6 חודשים מיום סיום העבודות.

23. טענת המערער לגבי אכיפה בררנית הועלתה באופן סתמי מבלי שהובאו לה תימוכין, ולפיכך אני דוחה גם טענה זו. כך גם דין הטענה לפיה הצו לא הומצא כדין ולא הודבק על המבנה, להידחות שכן עסקינן בטענה סתמית. כפי שעולה מהחלטת בית משפט קמא, הרי שהצו הודבק על המבנה, דבר שצוין בכתב על הצו ע"י המפקח ותועד בתמונות.

24. טענת המערער בדיון היום כי ביום 24/11/22 צפוי להינתן היתר לבנייה הלא חוקית במסגרת הדיון הקבוע בוועדה, הופרכה ע"י ב"כ המשיבה בדיון היום. ודוק, ב"כ המשיבה הבהיר כאמור כי בקשת המערער לקבלת היתר שהוגשה ביום 18/9/22 נמצאת בשלבים מקדמיים, טרם נקלטה במערכת הרישוי וטרם טופלה במחלקת הרישוי, כך שאין עסקינן בהיתר המצוי בטווח הנראה לעין מה גם שמדובר בבנייה על קרקע חקלאית מוכרזת. לעניין זה אציין כי המערער עצמו הגיש בדיון בפני בימ"ש קמא אישור של מהנדס המועצה המקומית לפיו המועצה שוקדת על שינוי המצב התכנוני, כאשר מדובר בשינוי תכנית המצוי בסמכות הוועדה המחוזית, כך שברי כי אין מדובר במצב תכנוני מתקדם כנטען ע"י המערער.



25. נוכח כל האמור לעיל הרי שדין הערעור להידחות. לא נפל כל פגם בהחלטתו של בימ"ש קמא, אשר לא נעתר לבקשת המערער לביטול צו ההריסה המנהלי.

26. בסיכומו של דבר, אני דוחה את הערעור. המשיבה רשאית לבצע את צו ההריסה המנהלי תוך 60 יום.

המזכירות תמציא העתק פסק הדין לבאי כוח הצדדים.

ניתן היום, ט"ו חשוון תשפ"ג, 09 נובמבר 2022, בהעדר
הצדדים.