



## עפ"א 1688/02/19 - אברהים כאלד ג'בארין נגד הועדה המחוזית לתכנון ובנייה - צפון חיפה

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

עפ"א 1688-02-19 ג'בארין נ' הועדה המחוזית לתכנון ובנייה - צפון חיפה  
12 פברואר 2019

בפני כבוד השופט שמואל מנדלבוים  
מערער  
נגד  
משיבה  
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה - צפון חיפה  
ע"י ב"כ עו"ד ח'טיב טארק  
אברהים כאלד ג'בארין ע"י ב"כ עו"ד גיא יעקב

### החלטה

1. בפניי בקשה על פי סעיף 254ח' **לחוק התכנון והבניה**, תשכ"ה - 1965, בנוסחו לאחר תיקון 116 (להלן: "**החוק**") לעיכוב ביצוע החלטת בית המשפט השלום בחדרה בצה"מ 49200-01-19 (כב' השופט אהוד קפלן) מיום 27.1.19 (להלן: "**ההחלטה**") שבה דחה בית משפט קמא על הסף בקשה של המערער לביטול צו הריסה מינהלי שנחתם ביום 31.12.18 על ידי יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה בחיפה (להלן: "**הצו**") ואשר הורה על הריסת עבודה אסורה של מבנה שלד בשטח של כ - 154 מ"ר, שנבנה במקרקעין הידועים כגוש 20293 חלקה 9 (להלן: "**המקרקעין**").

2. בבקשה נטען כי יש לאפשר למערער למצות את הליכי הערעור, וכי לא היה מקום לסלק על הסף את בקשתו, וכי בהחלטה לא ניתן משקל הולם לכך שהמקרקעין מצויים בתחום המיועד למגורים על פי אישור מהנדס המועצה המקומית וכי המערער נוקט בהליכי לגליזציה של הבנוי, וכמו כן נטען כי מאזן הנוחות נוטה לטובת המערער שכן אם יתקבל ערעורו, ההריסה תגרום לו נזק בלתי הפיך ומאידך המערער מתחייב כי לא יבצע בניה נוספת כלשהיא עד למיצוי ההליכים המשפטיים וככל שתדחה בקשתו, יבוצע צו ההריסה ככתבו וכלשונו.

3. המשיבה מתנגדת לבקשה ולטענתה סיכויי הערעור קלושים וזאת מאחר וצדק בית משפט קמא כאשר קבע כי בקשת המערער בבית משפט קמא לביטול הצו המינהלי, לא עמדה בדרישות החוק והתקנות, הן מאחר והוגשה באיחור והן מאחר והמערער לא הראה כל זיקה למקרקעין ובנסיבות אלו ובהתאם להוראות תקנה 6 **לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשות לענין צו הריסה מינהלי) תש"ע - 2010** (להלן: "**התקנות**"), יש מקום לדחית הבקשה על הסף.



4. יוקדם ויודגש כי בית משפט קמא בהחלטה ציין כי למעלה מהדרוש הוא מתייחס גם לגופו של עניין, ובענין זה קבע בית משפט קמא כי מתצלומי אוויר שהוגשו, עולה כי המקרקעין אינם נכללים בתוכנית המתאר הכוללנית (תוכנית ענ/960) שבה שונה ייעוד מקרקעין מסוימים למגורים, וכי בכל מקרה המבנה שנבנה הינו בחלק המקרקעין שייעודו עדיין קרקע חקלאית וממילא לא צפוי היתר לא בקרוב ולא בעתיד הרחוק.

כמו כן ציין בית משפט קמא כי לא נפל כל פגם בהוצאת הצו וכי טענות המערער בדבר חובת שימוע לא נתמכו באסמכתא כלשהיא וכי גם טענת המערער לאכיפה בררנית וסלקטיבית, נטענה בצורה סתמית ונסתרה בראיות שהוצגו על ידי ב"כ המשיבה, ולפיכך, וגם לגופו של עניין, לא מצא בית משפט קמא בסיס לבקשת המבקש לביטול הצו, וב"כ המשיבה טען כי גם לגופו של עניין, צדק בית המשפט בקביעותיו וגם מטעם זה אין מקום להתערב בהחלטתו.

5. בדיון שבפניו התברר כי אין חולק על כך שגם על פי תכנית המתאר שאושרה בשנת 2011 יעודם של המקרקעין שבהם בנוי המבנה נשוא צו ההריסה, הינו חקלאי וכל שיכול המערער להציג הינו אישור של מהנדס המועצה המקומית מעלה עירון שלפיו הוכנה תכנית מפורטת למתחם בו מצויים המקרקעין, אשר הוגשה לוועדה המקומית לתכנון ובניה עירון, אם כי יצוין כי באישור הנ"ל לא נאמר דבר לגבי יעודם העתידי הצפוי של המקרקעין וכמו כן הוגש לבי משפט קמא אישור של אדריכל מטעם המערער מיום 16.1.19 שבו נטען כי האדריכל מטפל בהכנת תוכנית לשינוי ייעוד המקרקעין משטח חקלאי למגורים.

6. עוד יצוין כי בדיון שבפניו טען ב"כ המערער כי המערער הינו הבעלים של המקרקעין, ואולם ב"כ המערער הודה כי היתה זו טעות שלא להציג בפני בית משפט קמא מסמכים אשר יאמתו טענה זו.

7. לאור הנתונים לעיל, ביקש ב"כ המערער אורכה של 3 חודשים על מנת לאפשר למערער להמציא היתר בניה, והמערער נתן הסכמתו להפקדת ערובה אשר תבטיח אי ביצוע פעולות בניה נוספות כלשהן על ידו עד למועד הכרעה בערעור, ואשר תשמש גם כערובה להבטחת הריסת המבנה על ידי המערער, באם לא יעלה על ידו להשיג את היתר הבניה בתוך 3 חודשים.

8. המשיבה התנגדה בתוקף לבקשה וטענה כי לא התקיימו במקרה זה התנאים המצדיקים עיכוב ביצוע של ההחלטה, ולאור טיעוני הצדדים - עלי ליתן החלטתי.

#### דיון והכרעה

9. לאחר שעיינתי בכל טענות הצדדים, אני סבור כי דין הבקשה לעיכוב ביצוע להידחות, וזאת מאחר ולא התקיימו במקרה זה התנאים המצדיקים עיכוב ביצוע.



10. כפי שנקבע בסעיף 254ח'א) לחוק: "**לא יעכב בית המשפט הדין בבקשה לביטול הצו או בית משפט שלערוור את ביצוע הצו אלא אם כן ראה כי הדבר מוצדק בנסיבות העניין ונוכח כי העבודה האסורה או השימוש האסור שלגביהם חל הצו אינם מסכנים את שלום הציבור או את בטיחותו...**"
11. במקרה שבפנינו, לא יכלתי להיווכח כי לא קיים סיכון במבנה הבלתי חוקי שנבנה על ידי המערער, לשלום הציבור וזאת מאחר והמערער לא טרח להגיש חוות דעת כלשהי בנושא או ראיות אחרות אשר היה בהן כדי להניח את דעת בית המשפט בדבר היעדר הסכנה ולעמדתו לאור נוסח ההוראה בחוק, הנטל הוא על מבקש עיכוב הביצוע להוכיח כי לא קיים סיכון בבנייה הבלתי חוקית ונקודת המוצא של המחוקק היא כי כל מבנה אשר נבנה ללא היתר, הינו בחזקת "מסוכן לציבור" וזאת כל עוד לא הוכח אחרת לבית המשפט.
12. בנסיבות אלו לא התקיים אחד משני התנאים ההכרחיים למתן צו עיכוב ביצוע ומטעם זה בלבד דין הבקשה להידחות.
13. זאת ועוד, המערער לא הצליח לשכנעני כי התקיימו במקרה זה נסיבות המצדיקות עיכוב ביצוע. בהקשר זה אציין כי על פניו לא מצאתי טעות בהחלטתו של בית המשפט קמא, ובהתאם סיכויי הערעור אף ביחס להחלטה לדחות על הסף את בקשת המערער לביטול הצו, נמוכים ביותר.
14. בעניין זה, אף המערער מודה כי לא פירט בבית המשפט קמא את זיקתו למקרקעין שבהם נבנה המבנה ובהתאם המערער לא עמד בדרישה לפרט במסגרת בקשתו את זכותו במקרקעין נשוא צו ההריסה המינהלי (ראו סעיף ג לתוספת הראשונה **לתקנות**), ולפיכך בית המשפט קמא יישם כנדרש את הוראת תקנה 6 **לתקנות** הקובעת כי בית המשפט לא ידון בבקשה שלא מתקיימים בה כל התנאים הקבועים בתקנות אלה, אלא מנימוקים מיוחדים שירשמו, ומשלא מצא בית המשפט קמא נימוקים מיוחדים שכאלה, החלטתו לדחות את הבקשה על הסף, נראית על פניה כהחלטה סבירה שאין מקום להתערב בה, ובעניין זה אפנה לרע"פ 8098/17 **אבו רומי מוסטפא נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה** (25.12.2017) שם אישר בית המשפט העליון החלטות קודמות של בית המשפט המחוזי (עפ"א 28888-09-17 **אבו רומי נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז צפון**) ושל בית המשפט השלום בעכו (בב"נ 48783-08-17) החלטות בהן נקבע כי יש **לדחות על הסף** בקשה לביטול צו הריסה מינהלי שבה המבקש אינו מצביע על זכות **בדין** במקרקעין שבהן נבנה המבנה נשוא צו ההריסה המינהלי.
15. בהקשר זה אציין כי המערער טען בפניי כי הוא הבעלים של החלקה בה נבנה המבנה הבלתי חוקי, אך גם בהליך הערעור לא הוגשה בקשה מתאימה לצירוף ראיה להוכחת טענה זו, ולפיכך נותרו סיכויי הערעור בשאלה זו נמוכים ביותר.



16. זאת ועוד, בית המשפט קמא לא הסתפק בדחיית הבקשה על הסף ובחן את סיכויי המערער להביא לביטול הצו גם לגופו של עניין, ובעניין זה אני סבור כי בסיכומי של דבר סיכויי המערער להביא לביטול של הצו, נראים על פניו כנמוכים ביותר.

17. אף המערער מודה כי ייעוד המקרקעין הנוכחי הינו חקלאי, וזאת אף לפי תכנית המתאר- ענ/960, והאישורים שצירף המערער בבקשתו לביטול הצו מעידים לכל היותר על ראשיתם של הליכי תכנון שתוצאותיהם אינן ברורות, ובנסיבות אלו לא יוכל המערער להצביע על כך שהבנייה שנבנתה על ידו נעשתה כדין, ובהתאם ועל פי הוראות 229 לחוק, אין לבית המשפט למעשה, שיקול דעת להורות על ביטול הצו וזאת כאשר המערער עצמו אינו מצביע על פגם חמור שנפל בצו או על אי התקיימות הדרישות להוצאת הצו.

כך הם פני הדברים גם ביחס לטענת האכיפה הבררנית שהועלתה בבקשה לביטול הצו, אשר נטענה ללא פירוט וללא אסמכתאות ובהתאם קביעתו של בית המשפט קמא לפיה אין לקבל טענה זו, נראית על פניו כמבוססת שאין מקום להתערב בה.

18. כפי שנקבע לא אחת על ידי בית המשפט, תכליתו של צו הריסה מינהלי הינה כלי לסילוק בנייה בלתי חוקית מעל פני השטח "על אתר וכדי למנוע קביעת עובדות" (ראה עניין "אבו רומי" בבית המשפט המחוזי, פסקה 23 והאסמכתאות המובאות שם) וכן אפנה לדברי השופט א. פרוקצ'יה בע"פ 10505/03 אזולאי נ' מדינת ישראל פ"ד נח(2) 625, 627 לפיהם: **"תכליתו של צו הריסה היא למנוע אפשרות של השהיית ביצוע הצווים בדרך של גרירת הליכים משפטיים באופן מלאכותי כדי להרוויח זמן"**, ובהתאם משלא הצביע המערער בפניי על עילה של ממש לעיכוב ביצוע הצו, אין מקום להיענות לבקשתו, וזאת נוכח הרציונל של צו ההריסה המינהלי.

19. אני ער לנזק אשר ייגרם למערער עקב ביצוע ההריסה, אלא שאין בנזק זה כדי להצדיק עיכוב ביצוע של צו הריסה מינהלי בנסיבות בהן סיכויי המערער להביא לביטולו בסיכומי של דבר נראים על פניו כנמוכים ביותר, ולא עלה בידי המערער להניח בפניי תשתית לנסיבות אחרות אשר יש בהן כדי להצדיק את עיכוב הביצוע, ומטעם זה גם לא מצאתי מקום להיענות לבקשת המערער להפקיד ערובה אשר תבטיח כי לא יבוצעו פעולות בנייה נוספות על ידו, ואשר תבטיח גם את הריסת המבנה באם בתוך שלושה חודשים המערער לא יציג היתר בנייה למבנה.

20. לפיכך, אני מורה על דחיית הבקשה לעיכוב ביצוע וההחלטה לעיל, תעמוד בתוקפה, והמערער יודיע עד ליום 25.2.2019 האם הוא עומד על קיום דיון בערעור גופו.

ניתנה היום, ח' אדר א' תשע"ט, 13 פברואר 2019, בהעדר הצדדים.

עמוד 4

