



עפ"א 26997/04/16 - אברהים דסוקי נגד הועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז מרכז, הועדה המרחבית לתכנון ובניה קסם

בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עפ"א 26997-04-16 דסוקי נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז מרכז
תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

מספר בקשה: 1

בפני	כבוד השופטת דבורה עטר
מבקשים	אברהים דסוקי
נגד	
משיבים	1. הועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז מרכז.2. הועדה המרחבית לתכנון ובניה קסם

החלטה

1. לפני בקשה להורות על עיכוב ביצוע החלטת בית משפט השלום בפ"ת (כב' הש' מירב כפיר) מיום 4.4.16 בגדרה נדחתה בקשת המבקש להורות על ביטול צו הריסה מנהלי שהוצא על ידי המשיב 1, ביום 11.2.16 להריסת מבנה (להלן: "**ההחלטה**" ולהלן: "**הצו המנהלי**"), מכוח סעיף 238א(ב1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**החוק**").
2. הצו המנהלי הוצא ביחס למבנה שהוקם על המקרקעין הידועים כגוש 8871 חלקות 15,83 ביישוב כפר קאסם- חפירה ויציקת קומת מרתף וקירות תומכים בשטח של כ-800 מ"ר (להלן: "**המבנה**").
3. ביום 12.1.16, הוצא צו הריסה מנהלי למבנה (להלן: "**הצו הראשון**"). בעקבות בקשה שהגיש המבקש לעיכוב ביצועו הורה בית משפט קמא על קביעת דיון ליום 15/2/16 ועל עיכוב ביצוע הצו הראשון עד להחלטה אחרת. טרם מועד הדיון, הודיעה המשיבה כי המועד לביצוע הצו הראשון, חלף ואין בכוונתה לבצעו. כמו כן ציינה המשיבה כי נשקלת הוצאת צו הריסה חדש למבנה (להלן: "**ההודעה**"). נוכח ההודעה, התייתר הדיון ובית המשפט הורה על ביטולו.
4. בבקשה פירט ב"כ המבקש כי על התחום בו מצוי המבנה, חלה תכנית מתאר שאושרה בחודש דצמבר 2014 (להלן: "**תכנית המתאר**"), אשר נועדה לאפשר פתרון מגורים לאוכלוסיית כפר קאסם. על פי תכנית המתאר ינתנו היתרי בניה על בסיס תכנית מפורטת שתיערך על פיה והמגרש עליו נבנה המבנה, מצוי באזור המיועד למגורים.



לדברי ב"כ המבקש נוכח התמשכות הליכי התכנון בעיר כפר קאסם והצורך ליתן מענה לבעיית הדיור של ילדיו הבוגרים, נאלץ המבקש להחל בבניית המבנה, גם ללא היתר. עוד לדבריו, עיריית כפר קאסם ומשרד השיכון, שוקדים בהתאם לתכנית המתאר, על קידום תכנית מפורטת שתאפשר קבלת היתרי בניה, לרבות למבנה, כמפורט באישור עיריית כפר קאסם שצורף לבקשה שלפני.

ב"כ המבקש טען כי המשיב 1 הטעה את בית המשפט ואת המבקש בכך שהודיע כי הצו הראשון אינו בתוקף וכי המשיבה שוקלת להוציא צו הריסה חדש. בעוד שבפועל, החלה בהליכים אלה כבר שבועיים עובר לכך. בנסיבות אלה ומאחר והצו המנהלי הוצא בו ביום, לא היה סיפק בידי המבקש לנקוט בפרוצדורה המתחייבת על פי החוק (להלן: "**הטענה הראשונה**").

עוד טען ב"כ המבקש כי הצו המנהלי בטל מעיקרו. שכן הוחל בנקיטת ההליכים להוצאתו ואף הוצא בפועל, בטרם בוטל/פקע הצו הראשון. בהקשר לכך סמך ידיו על הוראותיו של סעיף 238א(ט) לחוק, על פיו תחולתו של הצו המנהלי למשך 30 ימים ממועד הגשת התצהיר של המתכנן (להלן: "**התצהיר**") ובמקום שהוגשה בקשה לבית המשפט לביטולו, תוך 30 ימים ממועד ההחלטה הדוחה את הבקשה לביטול הצו (להלן: "**הטענה השניה**").

ב"כ המבקש עתר לבית המשפט להיעתר לבקשת עיכוב ביצוע ההחלטה, על מנת לאפשר למבקש את יומו בערעור ולמנוע פגיעה חמורה בקניינו.

5. ב"כ המשיבים התנגדה לבקשה לעיכוב ביצוע ההחלטה.

באשר לטענה הראשונה ציינה ב"כ המשיבים כי המדינה נהגה בשקיפות ובהגינות, כאשר הודיעה על תפוגת הצו הראשון, חרף כך כי הדבר נעלם מעיני המבקש. עוד לדבריה, לו אכן היה צו הראשון תקף, לבטח לא היתה המשיבה טורחת להודיע על ביטולו ועל הוצאת צו חדש תחתיו, אלא מתמודדת עם הבקשה לביטולו במסגרת הדיון שנקבע לתכלית זו בבית משפט קמא. כן לדבריה, ציין הפרקליט בהודעה כי המדינה שוקלת להוציא צו מנהלי חדש ולא ציין כי יוצא צו חדש מאחר והדבר אינו בסמכותו.

באשר לטענה השנייה ציינה ב"כ המשיבים כי מועד 30 הימים לביצוע הצו המנהלי נמנה ממועד הגשת התצהיר. כן ציינה כי יש להוסיף למנין 30 הימים את אורכת 7 הימים הניתנת על ידי המשיב 1, ליו"ר הועדה המקומית, לנקוט מטעמו בהוצאת צו הריסה, אלא אם כן הודיע מראש כי ממילא אינו מתכוון לעשות שימוש בזכותו זו.

הוסיפה ופירטה ב"כ המשיבה בהקשר לטענה השנייה כי המשיב 1 הורה על הוצאת הצו הראשון, ביום 5.1.16. ביום 10.1.16 הודיע יו"ר הועדה המקומית, כי אינו מתכוון להוציא צו הריסה ועל כן עמד הצו בתוקפו, למשך 35 ימים ועד ליום 25.1.16 בלבד. כן לדברי ב"כ המשיבה, בכל מקרה, במועד הגשת



הבקשה לביטול הצו המנהלי, 4.2.16, לא היה הצו בתוקף שכן חלפו 45 ימים מאז הגשת התצהיר וממילא לא יכול היה בית משפט קמא להחיותו, חרף הוראתו לעיכוב ביצועו עד להחלטה אחרת.

דין והכרעה

6. בהחלטה פירט בית משפט קמא את היקף סמכותו של ביהמ"ש ליתן ביקורת שיפוטית על צו הריסה מנהלי, כפי שסוכמה על ידי ביהמ"ש העליון בעניין רע"פ 8655/13 **מדינת ישראל נ' חאג' יחיא** כדלקמן:

"צו הריסה מינהלי מוצא מלכתחילה ללא אישור מוקדם של ערכאה שיפוטית. יחד עם זאת, לבית משפט השלום או לבית המשפט לעניינים מקומיים נתונה הסמכות לדון בבקשה לביטולו של צו הריסה מינהלי המוגשת על-ידי מי שרואה את עצמו נפגע מהצו (כפי שמורה סעיף קטן (ז)). על כך יש להוסיף, כי התערבותו של בית המשפט מוגבלת לשני מצבים: אם הוכח שהבניה אשר בגללה ניתן הצו בוצעה כדין או כאשר ביצוע הצו אינו דרוש לשם מניעת עובדה מוגמרת (סעיף קטן (ח)).

במרוצת השנים ניתנה פרשנות מרחיבה לכוחו של בית המשפט להתערב בהוצאתם של צווי הריסה מינהלים, במקרים שבהם נפלו פגמים פרוצדוראליים בהליך הוצאתם (ראו למשל: רע"פ 5171/91 ראש עיריית נתניה ויו"ר הוועדה המקומית נ' סמיפור, פ"דמו(1) 380 (1991); רע"פ 47/92 אבו טיר נ' יושב-ראש הוועדה המקומית - ירושלים, פ"דמו(1) 699 (1992); עניין עורקבי; עניין דעיף) או במקרים שבהם נפלו פגמים בשיקול דעתה של הרשות המוסמכת, כדוגמת מטרה זרה, היעדר מידתיות, שיקולים זרים, חוסר סבירות והפליה (ראו: עע"מ 3518/02 רג'בי נ' יושב ראש הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים, פ"דנז(1) 196 (2002) (להלן: עניין רג'בי)).

יחד עם זאת הובהר בפסיקה כי היקף הביקורת הנתונה לבית המשפט היא צרה ומוגבלת לאותם פגמים חמורים העלולים להביא בסופו של ההליך להצהרה על בטלותו של צו ההריסה (ראו: עניין רג'בי, בעמ' 197).

7. כמו כן פירט בית משפט קמא את ההלכה הנוהגת באשר למתן ארכה לביצוע הצו, כפי שנקבע ברע"פ 8220/15 **רשיק כאפיה נ' מדינת ישראל** (27.12.15):

"לפיכך, הכלל הנוהג בפסיקה הוא כי ככלל, צו הריסה יבוצע במועדו, ואילו היעדרות לבקשה לדחיית המועד לביצוע הצו תיעשה רק במקרים "חריגים ויוצאי דופן", בהם היתר הבנייה מצוי בהישג יד ורק עיכוב פורמלי מעכב את קבלתו (ראו: רע"פ 2341/14 סלים נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, (28.5.2014); בג"ץ 6455/12 מסאעדה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה, (19.6.2013)). יוטעם, כי הנטל להוכיח כי קבלת ההיתר קרובה מוטל על המבקש את עיכוב ביצוע צו ההריסה, ובעניין זה אין די בטענות בעלמא בדבר קיומו של הליך תכנוני כלשהו."



8. אין מחלוקת בענייננו, כי המבנה נבנה ללא היתר כדין ולא הוכח כי היתר כאמור מצוי ב"הישג יד", בעת שקיימת תכנית מתאר בלבד וכלל ההליכים התכנוניים מתעתדים לארוך מספר שנים.

אף לא נטען כי ביצוע הצו אינו דרוש לשם מניעת עובדה מוגמרת. בבקשתו לעיכוב ביצוע ההחלטה, כיוון למעשה ב"כ המבקש, לסמכותו של בית המשפט להורות על ביטולם של צווי הריסה מינהלים, במקרים שבהם נפלו פגמים פרוצדוראליים בהליך הוצאתם.

9. בהקשר לטענה הראשונה, ראיתי עין בעין עם בית משפט קמא בהחלטה, כי לא מן הנמנע שנכון היה מטעם המשיבה לדווח כי הרשות פועלת להוצאת צו חדש, חלף שימוש בביטוי "שוקלת". ואולם אין בכך כשלעצמו כדי לפגום בהליך הוצאת הצו החדש, בעת שלא הוכח כי למבקש נגרם כל נזק, בייחוד כאשר במהלך הדיון ניתנה לו האפשרות להעלות טענות חדשות שלא בא זכרן בבקשתו.

10. ובאשר לטענה השניה, תוקפו של צו הריסה מינהלי, מוגדר בסעיף 238(ט) לחוק כדלקמן: **"בכפוף לאמור בסעיף קטן (ב1)(3) לא יבוצע צו הריסה מנהלי אם חלפו 30 ימים מיום הגשת התצהיר כאמור בסעיף קטן (א), או מיום ההחלטה של בית המשפט הדוחה את הבקשה לביטול הצו, אם ניתנה החלטה כאמור, הכל לפי המאוחר..."**

11. גם בהקשר לכך, מצאתי לאמץ את קביעת בית משפט קמא, על פיה יפוג תוקפו של צו הריסה מנהלי בחלוף 30 ימים מאז מתן התצהיר, או מיום מתן החלטה של בית המשפט הדוחה את הבקשה לביטול הצו, אם ניתנה החלטה כאמור. ואולם ככל שהוגשה במהלך תחולתו של הצו המנהלי. שכן כפי שציין בית משפט קמא, כל פרשנות אחרת משמעה שקיימת תקופת ביניים מהמועד בו חלפו 30 ימים ממתן התצהיר ועד לפנייה של המבקש לביהמ"ש, בה יהא הצו פג תוקף ולא יעלה על הדעת כי יהא בפנייה בבית המשפט כדי להחיותו.

12. ובענייננו, פנה המבקש לבית משפט קמא לביטול הצו הראשון, רק ביום 4.2.16 וזאת לאחר פקיעתו, ביום 20.1.16. בנסיבות אלה אין בהוראת בית משפט קמא בדבר עיכוב ביצועו עד להחלטה אחרת, כדי להחיותו.

אף לא מצאתי לקבוע כי הצו המנהלי בטל מעיקרו, בעת שעלה כי ההליכים להוצאתו החלו רק ב-27/1/16, מועד בו המפקח ביקר באתר והוציא דוח פיקוח שעל בסיסו ניתן תצהיר מחודש ולאחר שפג תוקפו של הצו הראשון.

13. לאור סך כל האמור לעיל, דין הבקשה לעיכוב ביצוע ההחלטה, עד להכרעה בערעור, להידחות.

ההחלטה תכנס לתוקפה, ביום 9.5.16 בשעה 12:00.



ניתנה היום, כ"ו ניסן תשע"ו, 04 מאי 2016, בהעדר הצדדים.