



עפ"א 30127/04/19 - תמר פלד נגד הועדה המקומית תכנון ובניה חיפה

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

עפ"א 30127-04-19 פלד נ' תכנון ובניה חיפה
תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

בפני כבוד השופט שמואל מנדלבוים
מערכת תמר פלד ע"י ב"כ עו"ד יואל גולדברג
נגד הועדה המקומית תכנון ובניה חיפה ע"י ב"כ עו"ד כרמית
משיבה קורן ועו"ד ורד שדה

החלטה

1. בהמשך לפסק הדין שניתן על ידי ביום 13.6.2019, תלויה ועומדת בפני בקשה לעיכוב ביצוע של צו ההריסה שהוצא על ידי המשיבה ביום 22.10.18 (להלן - "צו הריסה"), ובהתאם להוראות סעיף 254ט'(א)(1) **לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן-"החוק")**, בית המשפט המחוזי הוא בית המשפט האחרון שדן בעניין צו ההריסה ואף נתן פסק דין סופי בעניינו ולפיכך עלי ליתן החלטה בבקשה.
2. בבקשה נטען כי המבקשת פועלת ככל יכולתה לקבלת היתר בנייה לעבודות נשוא צו ההריסה, אך המשיבה מכשילה ממניעים זרים, כל ניסיון להתקדם בקבלת היתר, ולבקשתה צורפו חו"ד אדריכל ומכתב אישור של אדריכלית נוספת ובו תיאור הפעולות שננקטו לצורך קבלת היתר בנייה והקשיים שנטען כי המשיבה מערימה על המבקשת.
3. בנסיבות אלו התבקשה הארכת מועד לביצוע צו ההריסה ל - 90 יום נוספים וכן העברת הטיפול בעניינה של המערערת לוועדה בלתי תלויה בכדי לנטרל השפעת "גורמים מקורבים" המובילים את ההתנכלות המכוונת למבקשת.
4. המשיבה מתנגדת לכל עיכוב ביצוע נוסף, ובתגובה שהוגשה על ידה ואשר אליה צורפו תמונות שצולמו ביום 5.6.19, המצביעות על עבודות בנייה נרחבות המבוצעות כיום בנכס, וכך צוין כי בעוד שבדין שהתקיים בבית המשפט ביום 16.5.19, הוצגו יסודות לתוספת חדשה בחלק התחתון של הנכס נשוא צו ההריסה, כיום "כבר עומד על תילו שלד שלם של יחידת דיור חדשה".



5. כמו כן צוין כי לא חלה כל התקדמות מבחינה תכנונית, וכפי שהסבירה מנהלת מחלקת הרישוי בדיון שהתקיים בפני, לא ניתן לקדם את הטיפול בהיתר הבנייה בטרם הובהרו על ידי עורכת הבקשה מהן ההקלות הנדרשות במסגרתה, ובכל מקרה לא קיים במקרה זה "היתר בניה בהישג יד" או אף קרוב לכך והופניתי לעדותה של מנהלת מחלקת הרישוי אשר הבהירה כי הבנייה שבוצעה כוללת חריגה מקווי בנין שלא ניתן יהיה לאשר אותה בכל מקרה.

6. בנוסף נטען כי בתיק זה המערערת מנצלת לרעה את הליכי בית המשפט, מפרה ברגל גסה צווים מנהליים, ובחסות בית המשפט מבצעת עבודות בנייה בהיקף נרחב, והופניתי להוראות החוק לפיהן בית המשפט לא יעכב ביצוע צו הריסה, אם מצא כי העבודה שלגביה ניתן הצו נמשכה לאחר שהומצא הצו.

דין והכרעה

7. בהתאם להוראות סעיף 254ט(ג)(1) **לחוק**, מצאתי לנכון ליתן החלטה בבקשה על סמך הבקשה ותגובת המשיבה בלבד וללא קיום דיון בנוכחות הצדדים.

8. לאחר שעיינתי בטיעוני הצדדים, אני סבור כי דין הבקשה להידחות על הסף ולחילופין לגופה.

9. רק לאחרונה חזר בית המשפט העליון ברע"פ 9242/16 **כמאל מרזוק נ' יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז צפון (8.5.18, פסקה 13) על העקרון לפיו:**

"זה המקום להזכיר כי צו הריסה מינהלי נותן בידי הרשות סמכות להרוס בניה בלתי חוקית בהליך משפטי מהיר, והוא מהווה כלי מהיר ואפקטיבי במלחמה בבנייה הבלתי חוקית. תכליתו של צו ההריסה המינהלי היא מניעה וסילוק של בנייה בלתי חוקית על אתר כדי שלא לאפשר קיבוע של "עובדות בשטח"..... מטעמים אלה נובעת גם החשיבות שבאכיפה מיידית ומהירה של הצו, כאשר ביטול או דחייה של ביצועו תיעשה במקרים נדירים "שאם לא כן, נימצא מסכלים את מטרת האכיפה המינהלית..."

10. על האמור לעיל, יש להוסיף את הוראותיו הברורות של **החוק**, לאחר תיקון 116, אשר צמצמו באופן מהותי את סמכויותיו של בית המשפט להורות על עיכוב ביצוע של צו הריסה מינהלי, והחמירו מאוד את התנאים הנדרשים לצורך עיכוב הביצוע (ראו סקירה מפורטת של הוראות החוק לאחר תיקון 116 ומטרתן בעפ"א (ב"ש) 8591-02-17 **מדינת ישראל ופרקליטות המדינה המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין נ' פאיקה אבו גוינה** (9.4.17).

11. העקרונות האמורים לעיל באים לידי ביטוי ברור בהוראות סעיף 254ט(2) **לחוק** הקובע כי "... בית המשפט לא יעכב ביצועו של צו הריסה שניתן לפי סעיפים 217... אם העבודה האסורה אינה תואמת את התכנית החלה על המקרקעין או אם מצא כי העבודה שלגביה ניתן הצו נמשכה, לאחר שהומצא



הצו..."

12. במקרה שלפנינו עיון בסעיף 42 לפסק הדין שניתן על ידי בהליך הקודם שהתנהל בין הצדדים (עפ"א 50290-02-19 **פלד נ' מדינת ישראל** (28.2.19)), מעלה כי המבקשת טענה בפני בית המשפט קמא, כי לא ביצעה כל פעולת בנייה בנכס נשוא צו ההריסה מאוקטובר 2018 ואילך, ואולם בדיון שהתקיים לפני ביום 16.5.19 התברר כי בנכס מבוצעות פעולות בנייה בהיקף רחב ואף הוצגו בפני תמונות הממחישות את הבנייה שבוצעה.
13. המערערת לא הכחישה את עצם ביצוע העבודות ורק טענה כי העבודות שביצעו הפועלים "**הם רק בתוך הבניין**" (עמ' 8 לפר' שורה 31).
14. אלא שמהתמונות שצורפו לתגובת המשיבה ומבקשה נוספת למתן החלטה שהוגשה ביום 13.6.19 עולה כי בנכס מתבצעות עבודות בנייה בהיקף נרחב ביותר **מחוץ** למבנה הקיים הכוללות ביצוע יציקות בטון ובניית תוספות בנייה בין היתר בחצר הצפונית, הנזכרת בסעיף א' לצו ההריסה, ולעמדת הוראות הסעיף יחולו גם אם אין התאמה מלאה בין העבודות אליהן התייחס צו ההריסה לעבודות הנוספות שבוצעה המערערת, ובית המשפט לא יתן "**פרס**" למי שממשיך בביצוע עבודות בנייה בהיקף נרחב, שבגינן אין הוא מסוגל להציג היתר בנייה שניתן כדין, בדרך של המשך עיכוב ביצוע צו ההריסה שהוצא ביחס לעבודות הראשוניות שבוצעה המבקשת ומטעם זה בלבד דין הבקשה להידחות על הסף.
15. זאת ועוד, כפי שנקבע בסעיף 254 ט ד' (1) **לחוק**, נדרשים "**טעמים מיוחדים שירשמו**" בכדי להצדיק עיכוב ביצוע של צו ההריסה, ובמקרה שלפנינו צו ההריסה מעוכב בפועל מאז חודש אוקטובר 2018, ובנסיבות אלו נדרשות על פי הוראות סעיף 254 ט (ז) **לחוק**, "**נסיבות חריגות ויוצאות דופן ומטעמים מיוחדים שירשמו**" בכדי להצדיק עיכוב ביצוע נוסף של צו ההריסה.
16. במקרה שלפנינו, בדיון הקודם שהתקדם בפני סברתי כי לאור הסיכון הקיים בביצוע צו ההריסה לצדדים שלישיים, היה מקום לעיכוב ביצוע של צו ההריסה עד שיתבררו סיכויי בקשת המבקשת לקבלת היתר בנייה, אלא שבדיון הנוכחי הוכח לי כי המערערת עשתה שימוש לרעה בהליכי בית המשפט ובארכה שניתנה על ידי בית המשפט, ובעוד בקשותיה השונות תלויות ועומדות וטרם הושלם הבירור בעניינן, המבקשת ביצעה עבודות בנייה נרחבות נוספות, שבגינן אין היא מסוגלת להציג היתר בנייה, ולא נסתרה טענת המשיבה לפיה המבקשת הכשירה קומפלקס בנייה שלם של 6 יחידות דיור שנבנה כולו בחודשים האחרונים, והכולל בנייה בחריגה מקווי בנין וכן בנייה המחייבת אישור הקלה, ומשלא נסתרה טענת המשיבה לפיה לא חלה התקדמות בהליך התכנוני, וכי בכל מקרה הבנייה שבוצעה על ידי המערערת מחייבת פרסום הקלה, ובחלקה אף מהווה סטייה ניכרת שלא תאושר, בודאי שלא ניתן לקבוע כי קיים היתר בנייה ב"הישג יד" או אף קרוב לכך, וגם מטעם זה דין הבקשה להידחות.
17. סיכומי של דבר, בנסיבות לעיל לא התקיימו טעמים מיוחדים כלשהם המצדיקים את המשך עיכוב הביצוע,



וכל טענות המבקשת בדבר "המניעים הזרים" של המשיבה או ניסיונותיה להכשיל את המבקשת בקבלת ההיתר, מקומן להתברר בהליך מינהלי מתאים אותו רשאית המבקשת להגיש כנגד המשיבה.

18. לפיכך אני מורה על דחיית הבקשה לעיכוב ביצוע, והמשיבה רשאית לפעול לביצוע צו ההריסה.

ניתנה היום, י"ג סיוון תשע"ט, 16 יוני 2019, בהעדר הצדדים.