



עפ"א 40778/07/21 - מרואן הישאם נגד ועדה מקומית לתכנון ובנייה שפרעם

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פלייט

עפ"א 40778-07-21 הישאם נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה שפרעם
לפני כבוד השופטת אילת דגן
המערער מרואן הישאם

נגד-

המשיבה

פסק דין

ועדה מקומית לתכנון ובנייה שפרעם

1. לפניי ערעור על פסק דינו של בית משפט שלום עכו (כב' השופט זיאד סאלח) בתיק בצה"מ 21-06-28196-2021 בו דחה את בקשת המערער לביטול צו הריסה מנהלי שניתן ביום 25.5.2021 על ידי מהנדס המשיבה המתייחס לפרטי הבנייה בחלקה 7 בגוש 17559.

בהחלטתי מיום 2.8.2021 הוריתי על עיכוב ביצוע עד מתן החלטה בערעור.

החלטת בית משפט קמא מושא הערעור

2. הועדה הציגה תמונות של מבנים שהוקמו, לרבות מבנים טרומיים, מתקני משחקים, בריכה או הכנה לבריכה ופרטי בניה נלווים (25 תמונות). בית המשפט קמא עיין בתמונות והתרשם שאין מדובר בשימוש חקלאי בקבעו כי עולה מהן שבוצעו עבודות בנייה, מבנים טרומיים, סככות ומסלעות, מתקני שעשועים ובריכה בתכנון כל-אלו-עבודות המחייבות היתר בניה ואין לגביהם היתר.

3. בית המשפט התרשם שיש במבנים להעיד כי המערער מייעד את המקום למשחקיה או גן שעשועים. על פי המסמכים שהוצגו, קבע בית המשפט כי קוימה חובת התייעצות כדין עם היועץ המשפטי של המשיבה.

4. המבקש לא טען שחלפו למעלה מ-6 חודשים מיום הקדמתם.

5. בית המשפט קמא קבע כי לא הונחה בפניו תשתית לפיה הכשרת המבנים הינה בפתח או שנפלו פגמים מהותיים כלשהם בהוצאת הצו, ולכן דחה את הבקשה.

טענות הצדדים

6. המערער תושב כפר מנדא. הוא מחזיק במקרקעין כשוכר מאת הבעלים.

עמוד 1



7. לטענתו כל הפריטים שעל המקרקעין ללא יוצא מן הכלל אינם מחייבים הוצאת היתר בניה שכן מדובר על 2 מבנים מבנייה קלה שאינם מחוברים לקרקע אלא מונחים על גלגלים.
8. המערער טוען כי בית המשפט התעלם מתיקון 102 לתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) תשע"ד-2014 סע' 20(א) הקובע, כי החלפת רכיב בבניין ניתן להחלפה ברכיב אחר, בעל מידות זהות פטורה מהיתר, ובלבד שהרכיב שיוחלף יהיה באותו מיקום.
9. לטענתו, הפריטים בענייננו היו על הקרקע שנים ארוכות וכל מה שעשה המערער הוא לשפץ אותם. לטענתו, החלפת ישן בחדש לא מחייב היתר ועל כן אין מדובר בעבודה אסורה.
10. המערער מלין על כך שצו ההריסה ניתן במעמד צד אחד מבלי שהמשיבה ובית המשפט נקטו בכל האמצעים לאתר את בעל המקרקעין וטוען כי בית המשפט טעה בכך שלא נתן ארכה לבוא בדברים עם המשיב כדי למצוא פתרון שאינו פוגעני.
11. לטענת המערער טעה בית המשפט משלא התייחס לחוסר ההתאמה בדוח המפקח מטעם המשיבה ואי התייצבותו לחקירה נגדית.
12. המערער טוען שהמשיבה לא הוכיחה כל פעילות הנערכת במקום ולא הוכיחה כוונת המערער להפעיל משחקה במקום. קביעת בית המשפט המסתמכת על מגלשה שהביא המערער על מנת שבנו יוכל לשחק בה, היא שגויה. עוד הוא טוען בערעור לאכיפה בררנית.
13. המשיבה סומכת ידיה על פסק הדין שניתן דלמטה. לטענתה לא נפל כל פגם בהחלטה שהתבססה על ממצאים עובדתיים וניתוח המצב המשפטי. הבנייה החדשה תועדה וצולמה. בית המשפט קבע כקביעה עובדתית שבוצעה עבודה חדשה. מדובר בעבודה הטעונה היתר שלא ניתן היתר לגביה ועל כן בצדק דחה בית משפט קמא את הבקשה לביטול הצו.

דין והכרעה

14. לאחר שעייתי בהודעת הערעור, תגובת המשיבה, וטענות הצדדים בדיון מיום 13/722, דין הערעור להידחות.
15. ביום 25.10.2017 נכנס לתוקף תיקון 116 לחוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 116 התשע"ז-2017). המסגרת הנורמטיבית בענייננו מצויה כיום בסעיף 221 לחוק שזו לשונו:

(א) ראה מנהל היחידה הארצית לאכיפה, יושב ראש ועדה 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 (בפרק זה - צו הריסה מינהלי), ובלבד שבמועד הגשת התצהיר לא הסתיימה העבודה האסורה או שלא חלפו יותר משישה חודשים מיום שהסתיימה...

(ב) לא יינתן צו הריסה מינהלי אלא אם כן מפקח הגיש, למי שמוסמך לתת את הצו, תצהיר חתום בידו שבו ציין את פרטי העבודה האסורה, ואם הצו כולל הוראות בדבר הפסקת שימוש אסור - גם את פרטי השימוש האסור, וכן כי לפי בדיקתו במועד הגשת התצהיר לא חלפו המועדים כאמור בסעיף קטן (א).

(ג) צו הריסה מינהלי יכלול את כל אלה:

- (1) פרטים בדבר מיקום המקרקעין שבהם חל הצו;
- (2) תיאור העובדות שעל פיהן הוחלט לתת את הצו;
- (3) אישור בדבר קיום חובת ההיוועצות לפי סעיף 225;
- (4) פרטים בדבר הבנייה שהצו מורה על הריסתה;
- (5) פרטים בדבר המועד המוקדם ביותר האפשרי לביצוע הצו כאמור בסעיף 222(ג) ובדבר תחולת צו הריסה מינהלי על עבודה אסורה נוספת באותם מקרקעין כאמור בסעיף 223;
- (6) פרטים בדבר הזכות לבקש את ביטול הצו לפי הוראות סעיף 228;
- (7) פרטים בדבר אופן ההתקשרות עם נותן הצו.

16. תכליתו של צו ההריסה המנהלי היא לאפשר לרשויות להתמודד במהירות וביעילות עם תופעת בנייה בלתי חוקית וקביעת "עובדות בשטח". הצורך בצווים מנהליים מתעורר לעיתים תכופות מחמת הקושי להרוס מבנים כאלה אחרי שהבנייה הושלמה והמבנים אוכלסו, מכאן שיש לאכוף צו הריסה מנהלי (ראו רע"פ 8655/13 מדינת ישראל נ' עמאר חאג' יחיא (14.6.2015) - פורסם בנבו).

הביקורת השיפוטית בבקשות לביטול צו הריסה מנהלי מצומצמת (רע"פ 2958/13 סבאח נ' מדינת ישראל (08.05.2013) והיא מוסדרת כיום בסעיף 229 לחוק, לאחר תיקונו, בקבעו כי: "לא יבטל בית המשפט צו מינהלי אלא אם כן הוכח לו שהעבודה או השימוש בוצעו כדין או שלא התקיימו הדרישות למתן הצו כאמור בסיומן זה, או אם שוכנע כי נפל הצו פגם חמור שבשלו יש לבטל את הצו".

17. בבוא בית המשפט להכריע בבקשה לביטול צו הריסה עליו לבחון, אפוא, קיומה של אחת משלוש העילות:

1. אם הוכח שהעבודה או השימוש בוצעו כדין.

2. אם לא התקיימו הדרישות שבדין למתן צו.

3. אם נפל בצו פגם חמור שבשלו יש לבטל את הצו.

בנוסף, כפי שנקבע בהלכה הפסוקה, לבטל צו הריסה במקרים חריגים שעה שקיים אופן תכנוני ורק עיכוב טכני



פורמאלי מעכב את קבלתו (בש"פ 4491/18 ח'טיב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה מבוא העמקים (25.06.2018)).

18. בחינת הללו מעלה כי זה לא המקרה בענייננו.

19. אשר לעילה הראשונה, המערער לא הוכיח שהעבודות בוצעו כדין. אין חולק שאין בידו היתר בנייה. מבחינה תכנונית, אין היתר בנייה והיתר גם אינו בר הישג יד נוכח תכנית המתאר המחוזית 9/2 בה נמצאים המקרקעין, הקובעת ייעוד חקלאי נוף כפרי פתוח (ראה תע"צ) - נספח ב' לתשובה לערעור.

20. העילה השנייה - נבחנת בהתאם לקריטריונים שנקבעו בסעיף 221 לחוק, קרי- האם במועד הגשת התצהיר על ידי המפקח לוועדה המקומית לא הסתיימה העבודה האסורה או לא חלפו יותר מ- 6 חודשים מיום שהסתיימה (ע"פ 9174/08 גבריאל פרץ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (16.11.2008) - פרסום בנבו).

בענייננו, הצו ניתן ב- 25.5.2021 בקשר לבנייה לעיל: בניית גדר מרשת ומוטות ברזל מסביב למגרש באורך 180 מ"א (גובה 2 מ'), מבנה בחזית הצפונית מערבית למגרש מחומר קל -עץ בשטח 4 מ"ר, בניית מבנה בחזית הדרומית מערבית מחומר קל -עץ בשטח 4 מ"ר, בניית סככה מקונסטרוקציית פלדה וכיסוי בפח בחזית הדרומית מזרחית של המגרש בשטח כ-16 מ"ר, בניית בריכה מקירות פלדה מעל רצפת בטון בשטח 21 מ"ר (העבודה האסורה).

ביום 21.4.2021 ביקר במקרקעין המפקח מר טאהא לואי וראה במו עיניו כי מבוצעת עבודה חדשה. הוא תיעד את העבודה במצלמה ביום 24.5.2021. בית המשפט אימץ את העדות כמהימנה. עדותו לא נסתרה. ועל כן נקבע כי בוצעו בפועל עבודות אסורות.

21. העילה השלישית - האם נפלו פגמים פרוצדורליים או פגמים בשיקול דעת כגון מטרה זרה, העדר מידתיות, שיקולים זרים, חוסר סבירות, אפליה.

הוכח בפני בית משפט קמא כי התייעצות קוימה בהתאם לסעיף 221-225 לחוק התכנון והבניה (נספח ה). הודעה נשלחה לראש המועצה המקומית כפר- מנדא וביום 25.5.2021 הוצא צו הריסה מנהלי ביחס לעבודה האסורה (נספח ו). אין חולק כי הצו הודבק ביום 25.5.2021 (נספח ז).

22. בצדק דחה בית המשפט קמא את טענת המערער לפיה אין צורך בהיתר בנייה וכי מדובר בשיפוץ של מבנים קיימים או בשל העובדה שהמבנים מונחים על גלגלים. עיון בתמונות שהוגשו לבית המשפט מדבר בעד עצמו. לא מדובר בשיפוץ של מבנים ישנים אלא במבנים חדשים. הטענה שהדבר מהווה שיפוץ של בנייה ישנה במידות זהות ואותו מיקום לא הוכח על ידי המערער. לא מדובר על מבנה אזוטרי על גלגלים ששופץ אלא על בנייה חדשה, קירוי, גידור, בריכת שחייה וכד'. כל אלו לא נראים כזוטי דברים מהם נהנה המערער באופן אישי בשעות שלאחר העבודה. מדוח



הפיקוח והתמונות ניתן לראות שהעבודה טרם הסתיימה ונמצאת בשלב הקמה. אם טוען המערער שהבניה הייתה קיימת לפני 6 חודשים- היה עליו להוכיח זאת, דבר שלא עשה.

גם הטענה של בניית בריכה כדי שהבן של המערער ייהנה ממנה אינה מתיישבת עם הבנייה המסיבית שדומה יותר להכנה לפעילות מסחרית. בכל מקרה, בניית בריכה כמו גם המבנים האחרים, טעונים היתר וזה לא התקבל ואף לא יכול להינתן במקרקעין הנ"ל.

למעלה מהצורך, ביום 27.7.2021 הוטס רחפן לשם תיעוד העבודה האסורה והתברר כי העבודה האסורה הושלמה והבריכה בשימוש.

23. המערער לא הצביע על טעות בקביעות העובדתיות של בית המשפט וממילא אין זה ממנהגו של בית המשפט לערעורים להתערב בממצאים עובדתיים המבוססים על עדויות והערכת מהימנות. לא כל שכן שעה שהתמונות מדברות בעד עצמן.

24. אין חולק שהמערער הגיש באיחור של 4 ימים את הבקשה לביטול.

25. המערער טען בסתמיות לשיקולים זרים אך לא פירט, וודאי לא הוכיח כאלה.

גם אכיפה בררנית היא טענה שלא עלתה בבית משפט קמא וממילא לא הובאו ראיות לכך ואף כאן בערעור נטענה בעלמא.

26. לסיכום, המערער לא הוכיח קיומה של אף אחת מהעילות המצדיקות ביטול הצו.

27. אין בידי לקבל את טענת המערער לפיה בשל אי נקיטה באמצעים להמצאת הצו לבעל המקרקעין (להבדיל ממנו כשוכר) מהווה עילה לביטול הצו. הצו, מופנה כנגד העבודה האסורה ולא כנגד אנשים. וכך, סע' 228 לחוק מעניק למי שרואה את עצמו נפגע לקיימת זו זיקה למקרקעין, להגיש תוך 15 יום בקשה לביטול הצו.

28. אשר לטענה בדבר אי חקירת מצהירים, טועה המערער. המבקש לסתור את חזקת התקינות ממנו נהנית המשיבה, עליו הנטל להוכיח את הפגם ולהביא ראיותיו. הנטל לא הורם על ידו. המבקש לא ביקש לזמן עדים, לא צירף תצהירים או חוות דעת התומכים בטענותיו. אין מקום לאפשר העלאת טענות כלליות שעל פיהן יבקש מבקש הביטול לחקור את כל מי שהיה שותף להוצאת הצו.

29. מכל הטעמים לעיל והואיל ולא נפל פגם בהחלטת בית המשפט, אני דוחה את הערעור. צו ההריסה ייכנס לתוקפו ביום 1/8/22 כדי לאפשר למערער להיערך להריסה בעצמו. ככל שלא יעשה כן, תוכל המשיבה לבצע תוך 60 יום מיום 1/8/22.



ניתן היום, ט"ו תמוז תשפ"ב, 14 יולי 2022, בהעדר
הצדדים.