



## ע"פ 26951/08/16 - שלמה קזס נגד מדינת ישראל

בית המשפט המחוזי מרכז

05 ספטמבר 2016

עפ"א 26951-08-16 קזס נ' מדינת  
ישראל

לפני כב' השופטת ורדה מרוז - סג"נ

|        |             |
|--------|-------------|
| המערער | שלמה קזס    |
| נגד    |             |
| המשיבה | מדינת ישראל |

נוכחים:

ב"כ המערער - עו"ד ראובן יצחק

ב"כ המשיבה - עו"ד גמליאל, עו"ד רעות דורון

[פרוטוקול הושמט]

### פסק דין

1. לפני ערעור על החלטת בית משפט לעניינים מקומיים בפתח תקווה מיום 12.7.16 (כב' השופטת שלהבת קמיר-וייס) בב"ש 23581-07-16 לפיה הוציא בית המשפט תחת ידו "צו כניסה" לדירה השייכת למערער (ומושכרת לאחר) המצויה בגוש 6379 חלקה 41 חלקת משנה 3 קומה א' ברח' יהודה הלוי 8 פתח תקווה (להלן: "**הדירה**") לבחינת מצבה התכנוני, זאת לבקשת המשיבה, מכוח הסמכות הקנויה לה לפי סעיף 257 לחוק התכנון והבנייה. ההחלטה נתנה על יסוד הנימוקים שפורטו בבקשת המשיבה ומבלי להידרש לתגובת המערער.
2. כעולה מבקשת המשיבה, הומצאה למשרדיה תלונה אנונימית לפיה דירת המערער פוצלה למספר יחידות דיור נפרדות ועצמאיות ללא היתר כדן.
3. על יסוד תלונה זו, ביקר בדירה מפקח הוועדה בתאריכים 3.11.15 ו- 13.10.15 אולם איש לא פתח לפניו את דלת הדירה. לפיכך, הוא הדביק על הדלת בכל אחד מהמועדים דלעיל דרישה למתן כניסה לעריכת ביקורת בדירה. דרישה נוספת לכניסה לדירה לצורך ביקורת נשלחה בדואר רשום לכתובתו הידועה של המערער על פי פלט משרד הפנים, אשר לא נדרש והוחזר למשיבה.
4. המשיבה טענה בבקשתה כי חרף דרישות חוזרות ונשנות - סירב המערער לאפשר כניסת מפקח מטעמה לדירה



ולנוכח החשד כי בוצע בה עבודות בניה ללא קבלת היתר בניה כדן, התבקש בית המשפט ליתן צו כניסה. בית המשפט נעתר לבקשה ומכאן הערעור דן.

5. המערער טוען כי הצו ניתן על יסוד תלונה אנונימית וכי הבקשה לא לוותה בתצהיר מטעם אותו "מתלונן" אלמוני. לא זו אף זו, המפקח לא קיבל התלונה אלא פקידה במוקד העירוני קלטה אותה, ללמדך כי אין בתלונה ולא כלום.

6. המערער טוען כי לשם כניסה לרשות היחיד דרוש להניח תשתית ראיתית לכאורה ולא די בתלונה האנונימית כדי לבססה.

7. המערער טוען כי אין להתיר כניסה למקרקעין ללא הסכמה, בהיותה הפרה בוטה של חוק היסוד: כבוד האדם וחירותו, קל וחומר בהעדר תשתית ראיתית לכאורה. זאת ועוד, יש בצו הכניסה משום הפרה של סעיף 7 לחוק היסוד שעניינו "פרטיות וצנעת הפרט". בענייננו, הפגיעה בפרטיותו של אדם אינה מידתית לנוכח העדרן של ראיות לביסוסה.

8. לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים הגעתי לכלל מסקנה כי דין הערעור להידחות. סעיפים 257 ו- 257 א' לחוק התכנון והבנייה מעניקים לגורמי-הפיקוח מטעם המשיבה סמכויות חקירה. סעיף 257 עוסק בכוחו של מי, שהורשה לכך בדיקה של ועדות התכנון, להיכנס למקרקעין. הרישא קובעת כך:

257.  
**כניסה  
למקרקעין**  
מי שהורשה לכך על-ידי הוועדה המקומית או על-ידי  
הוועדה המחוזית רשאי להיכנס בכל עת סבירה לכל  
מקרקעין ולסקור, למדוד ולבדוק אותם ולעשות  
בהם כל פעולה הדרושה לביצוע חוק זה והתקנות  
לפיו [...]

9. סעיף 257א מנגד, מדבר בסמכויות נוספות אשר ניתן להקנות למפקחים, ועניין בגבייתן של הודעות, לרבות בדרך של עיכוב או מעצר. סמכויות אלו מוקנות אך למי, שהוסמך לכך בידי שר הפנים, עבר הכשרה מתאימה כפי שקבעו שר הפנים והשר לביטחון פנים וְשֵׁמוֹ פורסם ברשומות. דרישות שכאלו אינן מופיעות בסעיף 257. הטעם לכך ברור; בכל הנוגע לסוגיית ההרשאה ומרכיביה נבדלות שתי ההוראות זו מזו באורח מהותי. להוראה שבסעיף 257 די בכך, שהמפקח המבקר במקרקעין הוא שלוחן של ועדות התכנון. תפקידו כמפקח בתחום התכנון והבנייה, שלא היה ניתן לו למלא אלמלא מצאתו הוועדה כשיר לדבר, מכשירו לערוך בדיקות בנכסי מקרקעין. לעומת זאת, בסעיף 257א מקרב החוק את סמכויותיו של מפקח לאלו של אנשי מקצוע מתחום אחר - והכוונה היא לחוקרי המשטרה. החשש מהפקדתן של סמכויות כאלו בידי מי שאיננו שוטר, ולא הוכשר כדרך שבה מכשירים שוטרים לשימוש בסמכויותיהם, הוביל לקביעתן של דרישות קפדניות של הסמכה והכשרה. שוב לא נמצא די באמון, שנותנות ועדות התכנון באנשיהן. גורם חיצוני - השרים מזה והציבור אשר מעיין ב"רשומות" מזה - הופקדו על כשרות פעולתם של מפקחים, בעשותם שימוש בסמכויות חקירה אלו.

10. סעיף 257 מעניק למפקח סמכות מוגבלת של "כניסה" למקרקעין, לצורך עשיית פעולות שונות הנדרשות לשם



ביצוע הוראות חוק התכנון והבנייה והתקנות שעל-פיו, גם ללא הסכמת בעלי הזכויות באותם מקרקעין, אך אין מדובר בסמכויות שהן מעבר לסמכויות כניסה גרידא.

11. הכניסה למקרקעין על פי סעיף זה דרושה לשם סקירה, מדידה ובדיקה על רקע חשדות לביצוע עבודות בנייה ללא היתר וכין דרישה כי קודם לביקור יהיה ברשות הוועדה המקומית פירוט של העבודות. ברי כי בפעולה זו יש משום פגיעה מסוימת באזרח או בזכות מזכויותיו ולפיכך, יש להפעיל הסמכויות על פיו בסבירות, בתום לב וללא שיקולים זרים.

12. על פי הוראת הסעיף, ראוי לקבל הסכמת המחזיק בנכס או בעליו ולבצע את הכניסה אליו בשעות היום ולאחר התראה כדין.

13. דומה, כי המשיבה נקטה בענייננו בכל הפעולות המפורטות על פי החוק. בנסיבות אלו, משנבצר הימנה לקבל את הסכמת המערער, בין אם הדבר נעשה בתום לב ובין במכוון - קמה למשיבה סמכות לבצע הבדיקה לאחר קבלת צו כדין מבית משפט מוסמך.

14. נחה דעתי, כי הצו ניתן על ידי בית המשפט לאחר שבחן את הנימוקים וראה כי קיים יסוד לנתינתו. בערעור - אין בפי המערער טעם על שום מה יש למנוע מהמשיבה לבצעה את הכניסה לצורך הבדיקה, למעט טענה כללית של פגיעה בזכותו לפרטיות והעדר תשתית ראייתית.

15. שקלתי את טענתו בדבר העדר תשתית ראייתית. הגעתי לכלל מסקנה כי אין לדרוש מהרשות תשתית ראייתית לצורך כניסה המוגבלת לבדיקה בלבד. דרישה כזו עלולה להצר באורח ניכר את אפשרות הפיקוח והאכיפה של הרשות את חוקי התכנון והבנייה.

16. לפיכך, אף אם מדובר בתלונה אנונימית - ראוי לאפשר את בחינתה באמצעות כניסה לדירה, שאינה מהווה פגיעה שאינה מידתית בזכויות המערער.

17. לפיכך, החלטת בית המשפט ניתנה כדין. הערעור נדחה.

**ניתן והודע היום ב' אלול תשע"ו, 05/09/2016 במעמד הנוכחים.**

**ורדה מרוז, שופטת  
סג"נ**



החלטה

ניתן עיכוב ביצוע של 30 יום.

ניתנה והודעה היום ב' אלול תשע"ו, 05/09/2016 במעמד הנוכחים.

ורדה מרוז, שופטת  
סג"נ