



## ע"פ 45627/03/18 - סולימאן סעדיה נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה מבוא עמקים

בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לערעורים פלייט

עפ"א 45627-03-18 סעדיה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה מבוא עמקים  
תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| בפני         | כבוד השופט סאאב דבור                   |
| מבקש         | סולימאן סעדיה                          |
| נגד          |                                        |
| משיבה        | הוועדה המקומית לתכנון ובניה מבוא עמקים |
| <b>החלטה</b> |                                        |

### בעניין: בקשה לעיכוב ביצוע

בד בבד, יחד עם הודעת ערר אשר הוגשה על החלטתו של בית משפט השלום בנצרת מיום 18.3.18 בתיק 13870-03-18 הדוחה בקשתו לביטול צו ההריסה מנהלי לפי סעיף 228 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה"), הוגשה בקשה לעכב את ביצועו של הצו כנגד העורר/המבקש וזאת עד לדיון בערר.

המבקש טען, כי הוא הבעלים של הנכס, ולדיו, צו ההריסה המנהלי לא נמסר לידי ו/או למי מטעמו. מיד עם היוודע דבר קיומו של הצו, פעל המבקש למען הגשת בקשה מתאימה לבית המשפט קמא. מכאן, טעה בית ה משפט קמא עת דחה את בקשתו לביטול צו ההריסה, מבלי שקיים דיון בעניין, כך לדיו.

עוד טען המבקש, כי בית המשפט קמא טעה משביס את החלטתו על תשתית עובדתית מוטעית; בית המשפט הניח, כי העבודות בוצעו בקרקע שייעודה חקלאי מבלי שצורפו אסמכתאות לכך. לטענתו, חלקו הגדול של הקיר מצוי בקרקע שיועדה למגורים וחלקו הנוסף משמש אך כקיר תומך למניעת סכנה לה חשופים עוברי אורח. טעות שניה שהביאה להחלטתו השגויה של בית המשפט היא ההתעלמות מטיבן ומהותן של העבודות אשר בוצעו הפטורות מהיתר בניה, כך על-פי הנתען.

לגישת המבקש, הסככה היא הצללה שאינה מחוייבת בהיתר, הקירות נבנו מטעמי בטיחות בשל המדרון הקיים בנכס והבניה כולה פטורה מהיתר ותואמת את התב"ע.

לא זו אף זו, העבודה הסתיימה טרם מסירת הצו. עוד צוין, כי הבניה אינה מפריעה למאן דהוא ואינה מסכנת איש. הליכים משפטיים שונים עיכבו את חלוקת הקרקע וממילא את האפשרות לקבלת היתרים. כעת עומד הנושא על סף



פתרון. המבקש התחייב שלא תבוצע כל בניה נוספת על זו הקיימת, עד לקבלת היתר כדון. הריסה תגרום למבקש נזק ולא תועיל למשיבה.

בנוסף, טען המבקש לקיומה של אכיפה בררנית, תוך הפעלת סמכות ללא שקילת כל הנתונים הרלוונטיים או תוך הפעלת שיקול דעת בלתי סביר. יש להעדיף הכשרת הבניה על הריסתה.

המשיבה בתגובתה אשר הונחה היום על שולחני, התנגדה לבקשה לעיכוב ביצוע וביקשה לדחותה.

לשיטתה, המבקש לא הגיש כלל בקשה בהתאם להורות סעיף 254 לחוק התכנון והבניה, קרי - בקשה לעיכוב ביצוע הצו עד להכרעה בערעור, כי אם, הוא הסתפק בהגשת הודעת ערעור אשר בסיפא לה הוזכרה הבקשה לעיכוב ביצוע הצו עד להכרעה בערעור.

לכאורה, די בכך שהמבקש כלל לא הגיש בקשה לעיכוב הצו ולא פירט מה הם סיכויי ערעורו, כמו גם האם כלל מוצדק בנסיבות העניין לעכב את הצו והאם המבנים נשוא הצו מסכנים את שלום הציבור ובטחונו - הכל כפי הוראת סעיף 254(א) לחוק, בכדי לדחות את בקשתו.

יתר על כן, ביקשה המשיבה להדגיש, כי גם בתיק זה אין עסקין בצו הריסה מנהלי כנגד מבנה מגורים אשר אי עיכובו יותיר משפחה ללא קורת גג, אלא כנגד מבנה עסק מסחרי - משתלה מסחרית, אשר נבנה ופועל על קרקע חקלאית שלא כדון ולשם הפקת רווחים.

לגופו של עניין, נטען, כי משטח הבטון והקירות, מושא הצו, מצויים בשטח המיועד לחקלאות, ואילו הקירות המצויים בשטח המיועד למגורים, לא נכללו בצו. הסככה משמשת בפועל כמשתלה מסחרית.

פרטי הפעולות שננקטו במסגרת ההליך שהוביל להוצאת הצו, מפורטים בתגובה.

המשיבה התייחסה לנורמה המשפטית ולטענות המבקש אחת לאחת ובסופו של יום, בקשה לדחות את הבקשה גם לגופה.

על-פי טיעוני המשיבה, הצו הוצא כדון, בהתאם להוראות החוק והתקנות וזה הודבק במקום המיועד לכך. הוסף לכך, הבקשה הוגשה באיחור ניכר ללא כל הסבר ומבלי שהוגשה בקשה לארכת מועד.

המשיבה התייחסה גם לשאלת סיכויי הערעור ולדידה, בית המשפט קמא דחה את הבקשה לביטול צו ההריסה המנהלי על הסף הן מפאת אי קיום הוראות החוק והתקנות והן לגופו של עניין.



כפי הנטען, בתי המשפט לא נעתרים לבקשה לעיכוב ביצוע אלא במקרים חריגים ויוצאי דופן; במיוחד שעה שסיכוי הערעור נמוכים. הערעור בחלקו הארי מושתת על הנחה מוטעית לפיה - היה על המשיבה להוכיח בפני בית המשפט רכיבים אשר בהתאם להוראות החוק וההלכה הפסוקה נטל הוכחתם והשכנוע בעניינם מוטל דווקא על כתפי המבקש עצמו.

המשיבה חזרה והדגישה את טעמי בית המשפט קמא בדחיית הבקשה על הסף תוך שהיא מצדדת באותה החלטה. כן, הבקשה הוגשה באיחור ניכר ובניגוד להוראות החוק וללא טעם מיוחד, הבקשה הוגשה בניגוד להוראות החוק והתקנות. גם ההלכה הפסוקה וגם הוראות החוק והתקנות מחזקות ותומכות בהחלטת בית המשפט קמא.

כך גם החלטתו של בית המשפט קמא עת דחה את הבקשה לגופו של עניין, בדין יסודה. בית המשפט קמא התייחס לכל הטענות, ובדין דחה אותן.

טענת המבקש כי המבנים פטורים מהיתר, אינה נכונה ואין לה על מה לסמוך והמשיבה התייחסה בתגובתה לכך בהרחבה ואין מקום במסגרת בקשה זו לחזור על האמור בתגובתה.

גם ביחס לטענה בדבר מועד סיום העבודות, הרי המבקש נמנע מלפרוס בפני בית המשפט גרסה עובדתית מפורטת ובכלל זה המועד המדויק של סיום הבניה וזאת חרף הנטל המוטל עליו. נהפוך הוא, מהראיות המצויות בתיק, עולה, כי העבודות היו בעיצומן במהלך התקופה מחודש ינואר ועד מועד הגשת התגובה בבית המשפט קמא. מכאן, ההכרעה בסוגיה זו מתייתרת נוכח העובדה שגם היום טרם חלפו ששת החודשים הקצובים להגשת תצהיר המפקח למהנדס הועדה.

המשיבה הוסיפה והתייחסה לטיעוני המבקש ובסופו של דבר, לגישה, נוכח הגשת ערעור המבוסס על טענות משפטיות העומדות בניגוד להוראות החוק וההלכה הפסוקה, הרי שסיכוי הערעור נמוכים עד מאוד ומכאן, אין מקום להיעתר לבקשה.

לאחר שעמדתי על טיעוני הצדדים, ועל רקע נימוקיה המפורטים של המשיבה בתגובתה ובהעדר כל נימוק משכנע מצד המבקש, לא מצאתי מקום להיענות לבקשה לעיכוב ביצוע בחיוב.

על פניו, אין חולק כי הבניה המדוברת נעשתה שלא כדין, ועוד, צו ההריסה המנהלי, הוצא בהליך תקין ובמועדים הקבועים בחוק. תכליתו של צו הריסה מנהלי היא סילוק בניה בלתי חוקית מעל פני השטח, וזאת "על אתר וכדי למנוע קביעת עובדות" (רע"פ 1288/04 **נימר נ' יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה** (09.03.2004)). מכאן, עומדת משוכה גבוהה בפני המבקש, העותר לעיכוב ביצוע צו ההריסה. יפים, לעניין זה, דבריו של המשנה לנשיאה ס' גובראן ב- רע"פ 15/8220 **כפאיה נ' מדינת ישראל** (27.12.2015), כי:



"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 [...] יוטעם, כי הנטל להוכיח כי קבלת ההיתר קרובה מוטל על המבקש את עיכוב ביצוע צו ההריסה".

בענייננו, אין טענה בפי המבקש כי הצו בהישג יד. המבקש גורס, כי בכלל אין צורך בהיתר כזה להכשרת הבניה. כאן המקום לציין, כי בית המשפט קמא התייחס לכל הטענות אשר הועלו לגופו של עניין ובדין דחה אותן.

כפי טענת המשיבה, הצו מתייחס לבניה שנעשתה בחלק שייעודו "חקלאי". מכאן, הן הסככה, הן קירות הבטון והמשטח, דרושים היתר.

כאמור לעיל, גם הטענה בדבר מועד סיום העבודות מתייתרת, נוכח העובדה שגם היום טרם חלפו ששת החודשים הקצובים להגשת תצהיר מפקח.

באשר לטענה, כי הבניה אינה מפריעה לאיש ודווקא אקט של הריסה הוא זו שיסב נזק; זו נטענה בעלמא ולא נתמכה בדבר מלבד תצהיר המבקש. נזק כלכלי מן הצפוי כי יגרם. אולם, אין בכוחו של נזק צפוי זה (כשלעצמו) כדי להכשיר את הבניה או כדי למנוע את הריסתה.

כך גם ביחס לטענה בדבר אכיפה בררנית. לא הונח ולו בסיס עובדתי ראשוני לטענה זו. בהעדר ביסוס ולו מינימלי, אין אלא לדחות טענה זו.

מכאן, ובהינתן הנימוקים כפי המפורט בתגובתה של המשיבה, אין בידי להיעתר לבקשה לעיכוב ביצוע ואני מורה בזאת על דחייתה.

שאלת ההוצאות תישקל בסוף ההליך במסגרת הדיון בערעור לגופו.

**המזכירות תמציא החלטה זו לצדדים.**

ניתנה היום, י"א ניסן תשע"ח, 27 מרץ 2018, בהעדר הצדדים.