



ע"פ 50823/03/19 - מחמד שלבי נגד הועדה המחוזית לתכנון ובנייה - צפון חיפה

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

עפ"א 50823-03-19 שלבי נ' הועדה המחוזית לתכנון ובנייה - צפון חיפה
תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט נאסר ג'השאן

המערער מחמד שלבי

נגד

המשיבה הועדה המחוזית לתכנון ובנייה - צפון חיפה

פסק דין

1. ערעור על החלטתו של בית משפט השלום בחדרה (כב' השופטת רקפת סגל מוהר) בצה"מ 66525-01-19 שניתנה ביום 09.03.2019, בגדרה נדחתה בקשה לביטול צו הריסה מנהלי שניתן בהתאם להוראות סעיף 221 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "**החוק**"), ונקבע כי הצו יבוצע תוך 60 יום.

2. ביום 22.01.2019 הוצא על-ידי מנהל מחוז צפון ביחידה הארצית לאכיפת דיני תכנון ובנייה צו הריסה מינהלי המתייחס לבנייה קשיחה של רצפה העשויה בטון והכנת קירות לממ"ד בשטח של כ-185 מ"ר שבנה המערער בחלקה 52 בגוש 12128 (להלן: "**צו ההריסה**").

3. ביום 27.01.2019 הגיש המערער בקשה לביטול צו ההריסה ולעיכוב ביצועו. בבקשתו העלה המערער שלל טענות המצדיקות, לשיטתו, ביטול צו ההריסה. בית משפט קמא עיכב ביצוע הצו במעמד צד אחד וקבע דיון במעמד הצדדים, שהתקיים ביום 27.02.2019. במעמד הדיון העלו הצדדים טענותיהם, וכאמור בית משפט קמא נתן החלטתו הדוחה בקשת המערער.

4. בבקשתו בפני בית משפט קמא, העלה המערער מספר טענות, ואלה עיקרן:

א. לא קוימה חובת ההתייעצות כדבעי והא ראייה לכך שלא צוינו שמותיהם של המייעצים בגוף הצו. נטען עוד, כי לא ברור מי ייעץ לנותן הצו.

ב. הצו לא הכיל את פרטי המפקח.

עמוד 1



ג. העבודה מושא צו ההריסה הסתיימה תקופה העולה על ששה חודשים עובר למתן צו ההריסה, ולפיכך אין מקום לתת צו הריסה מנהלי.

ד. הצו לא כלל את העובדות שעל פיהן הוחלט להוציאו.

ה. המשיבה נוהגת איפה ואיפה אגב אכיפה בררנית, שכן באותו תוואי דרך שעליו הוקם המבנה נשוא צו ההריסה, קיימים שני בניינים נוספים, ויש בכך כדי להוות פגם המצדיק את ביטול הצו.

ו. קיים אופק תכנוני, המתבטא בתכנית לביטול הדרך, כאשר ניתן יהיה להכשיר את המבנה במידה ותינתן למערער הזדמנות לקדם את העניין. במעמד הדיון הציג המערער מכתב שסומן על-ידי בית משפט קמא כ-ת/2, שניתן על-ידי מהנדסת המועצה המקומית כפר קרע, ולפיו **"בימים אלה יוזמת המועצה המקומית שינוי תכנוני ולפיו תוואי הדרך המאושרת ישונה ויקוצר באורח שסיומו יהא עם תחילת הכניסה לשטח הציבורי"**. וכי **"שינוי תכנוני זה נמצא בשלבי הכנה"**.

ז. לא נערך שימוע למערער.

5. המשיבה הגישה לבית משפט קמא תגובה בה התייחסה לכל טענות המערער. בתגובה, טענה המשיבה, כי מדובר במבנה שטרם הושלם ואינו ראוי למגורים שהוקם על תוואי דרך עפ"י תכנית מתאר החלה על האזור. באשר לטענת המערער לאי קיום התייעצות כראוי, המשיבה הפנתה להתייעצויות שערך נותן הצו עם היועץ המשפטי של היחידה ועם מתכנת המחוז ולדפים שבהם תועדו דברי המייעצים. באשר לטענה בדבר אי ציון שמו של המפקח נטען, כי אין כל חובה לציין שמו על-פי הוראות החוק. כמו כן נטען, כי הבנייה לא הסתיימה מאחר ובניית בית מגורים מסתיימת כאשר המבנה הופך לראוי למגורים. המשיבה טענה, כי אין היא נוהגת איפה ואיפה וכי היא פועלת ללא לאות על מנת למנוע את הבנייה הבלתי חוקית. באשר לטענת האופק התכנוני נטען, כי אין כל ראייה לתכנית אשר יש בה כדי להכשיר את המבנה.

6. בית משפט קמא הכריע בטענות הצדדים, דחה את טענות המערער ובהתאם דחה את בקשתו.

7. בית משפט קמא קבע, כי בניית המבנה טרם הסתיימה, כי חובת ההתייעצות קיומה כראוי וכי אין חובה לערוך שימוע למערער. נקבע עוד, כי טענת המערער בדבר אכיפה בררנית לא נתמכה בתשתית ראייתית שכן המערער לא ביסס טענתו בראיות באשר לשני המבנים שלטענתו נבנו בתוואי הדרך. אף הטענה לגבי אופק תכנוני נדחתה בהיעדר כל תצהיר של בעל מקצוע להוכחת טענה זו.



8. בערעור שבפניי חזר המערער על כל טענותיו בפני בית משפט קמא. במעמד הדיון חזר בו המערער מחלק מטענותיו והוא עמד על הטענות הבאות: אכיפה בררנית, הפרת חובת ההתייעצות וטענת קיומו של אופק תכנוני.

9. בדיון חזר המערער על טענתו לאופק תכנוני ואף הפנה למכתב המועצה המקומית כפר קרע מיום 26.02.2019 ממנו עולה, כי המועצה המקומית יוזמת שינוי תכנוני לביטול תוואי הדרך עליו הוקם המבנה וכי משרד אדריכלים מטעם המועצה הופקד על ביצוע השינוי התכנוני, ובימים אלה שוקד הוא על הכנת תכנית השינוי והגשתה לוועדה המקומית. הוצגה לעיוני חשבונית מס ממנה עולה, כי הוועדה המקומית שילמה לחב' מטרטק סך 5,260 ₪ בגין "**הכנת תכנית תב"ע**". בנוסף חזר המערער על טענתו, כי נפל פגם בצו שכן אמנם נרשם בצו כי קוימה חובת התייעצות אולם "**אין בנוסח לקוני זה המוצא ביטוי באמור בצו כדי לקיים חובת התייעצות מהותית כהלכתה**" (סעיף 6 לערעור). המערער חזר על טענתו לגבי אכיפה בררנית והפנה לדברי נציג הוועדה במהלך הדיון שהתקיים בפני בית משפט קמא, וטען כי אין מקום שצווי הריסה מינהליים יוצאו בהתאם ללחצים פוליטיים של המועצה המקומית.

הכרעה:

10. לאחר עיון בהודעת הערעור, בהחלטת בית משפט קמא ולאחר ששמעתי את טענות הצדדים, הגעתי לכלל מסקנה, כי צדק בית משפט קמא בדחותו בקשת המערער ולפיכך יש לדחות את הערעור.

11. סעיף 221(א) לחוק התכנון והבניה קובע כדלקמן:

"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, ולעניין עבודה אסורה לגבי בית מגורים - בית המגורים לא אוכלס או שלא חלפו יותר מ-30 ימים מהיום שאוכלס; צו הריסה מינהלי יכול שיכלול גם הוראות בדבר הפסקת שימוש אסור".

12. מטרתו של צו הריסה מנהלי היא יצירת מנגנון אכיפה יעיל ומהיר כנגד בנייה בלתי חוקית ולמנוע "עובדות מוגמרות בשטח" - מחזה נפוץ בעבירות תכנון ובנייה (ראו לעניין זה האמור ברע"פ 8655/13



מדינת ישראל נ' חג' יחיא (14.06.2015)). צו הריסה מנהלי נועד לטפל "בבנייה טריה" ולפיכך הציב המחוקק תנאים להוצאת צו הריסה מנהלי ובין היתר ש-"**לא הסתיימה העבודה האסורה או שלא חלפו יותר משישה חודשים מיום שהסתיימה, ולעניין עבודה אסורה לגבי בית מגורים - בית המגורים לא אוכלס**" (ראו סעיף 221 (א) לחוק). המחוקק אף קבע, כי יש לבצע את צו ההריסה במועדו ללא דחייה והמחוקק אף קצב לגוף המנהלי שהוציא את הצו תקופה קצובה לביצוע הצו, זאת מתוך הנחה כי דחיות בביצוע הצו עלולות להביא לפגיעה במטרת הוצאת צווים מנהליים להריסת בנייה בלתי חוקית ואף להפוך מבנים בלתי חוקיים ל-"**עובדה מוגמרת**" (רע"פ 2341/14 **קבועה נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה** (28.05.2014)). המחוקק אף קבע סד זמנים מצומצם לטיפול בבקשה לביטול צו הריסה מנהלי.

13. הביקורת השיפוטית הנוהגת בבקשות לביטול צו הריסה מנהלי מצומצמת (רע"פ 2958/13 **סבאח נ' מדינת ישראל** (08.05.2013) והיא מוסדרת בסעיף 229 לחוק התכנון והבנייה אשר קובע כי צו הריסה מנהלי יבוטל בהתקיימות אחד מהתנאים הקבועים בסעיף, ובין היתר אם יוכח, כי העבודות בוצעו כדין וקיים לגביהן היתר בנייה, או אם התגלו ליקויים במתן הצו או אם יתגלו פגמים אחרים.

14. באשר להפרת חובת ההתייעצות עיינתי בתגובה שהגישה המשיבה לבית משפט קמא ומצאתי כי חובת ההתייעצות קוימה כהלכתה. מן המסמכים שבתגובה עולה כי ביום 21.01.2019 התייעץ נותן הצו - מנהל מחוז צפון ביחידה הארצית לאכיפת דיני תכנון ובנייה עם הגב' ליאת פלד - מתכנתת המחוז וזו המליצה על הוצאת צו מאחר ומדובר במבנה המוקם ללא היתר בתחום דרך מאושרת. כמו כן, ביום 21.01.2019 קוימה התייעצות עם עו"ד שי שנהר - יועץ משפטי אשר סבר שאין מניעה להוצאת צו ההריסה המנהלי. משכך, קוימה חובת ההתייעצות ואני דוחה את טענת המערער, כי נפל פגם בחובת ההתייעצות. אוסיף, כי על-פי לשון סעיף 221(ג)(3) הצו אמור להכיל "**אישור בדבר קיום חובת ההתייעצות**" ואין הוא אמור להכיל פירוט לגבי תוכן הייעוץ שקיבל נותן הצו.

15. באשר לטענת האופק התכנוני, דין טענה זו להידחות. בפסיקה נקבע כי על מנת שיקום אופק תכנוני המצדיק עיכוב ביצוע צו יש להוכיח, יש להוכיח קיומו של אופק תכנוני ממשי וכי היתר הבניה מצוי בהישג יד, דהיינו רק עיכוב טכני פורמאלי מעכב את קבלתו (בש"פ 4491/18 **ח'טיב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה מבוא העמקים** (25.06.2018)). בענייננו המערער בנה את ביתו באמצע תוואי הדרך, ככל הנראה על מנת לסכל את הדרך. אמנם הוצג בפניי מכתב של המועצה כי בכוונתה לבטל את תוואי הדרך, אלא שמדובר במכתב המוכיח כוונות, אין בפניי הליך תכנוני כלשהו, התכנית טרם הוכנה ולא אושרה להפקדה ועל עוד ארוכה הדרך עד ההיתר. אציין עוד כי המדובר בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה שכן מטרתה היא לבטל "דרך מתארית".

16. בנוסף, אני דוחה את הטענה לגבי אכיפה בררנית. אכן, טענה בדבר אכיפה בררנית עלולה להיות פגם אשר עלול להביא לביטול מעשה מנהלי, לרבות צו הריסה מנהלי. אולם, על הטעון לאכיפה בררנית



להוכיח זאת ולהניח מסד עובדתי המבסס את הטענה, ואין די בהעלאת טענות בעלמא, באופן כללי וללא כל ביסוס. כלל נוסף שיש לקבוע הוא שקביעת בטלותו של צו הריסה מנהלי, בשל אכיפה בדרנית, תיעשה במקרים חריגים ויוצאי דופן, זאת על מנת לא לסכל את התכלית החקיקתית העומדת בבסיסו של צו ההריסה המנהלי. בהתייחס לטענה בדבר אכיפה בדרנית שהעלה המבקש ברע"פ 755/17 מוסא נ' יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה-ירושלים (30.01.2017), קבע בית המשפט העליון כי: "בית משפט זה עמד על כך שעבירות תכנון ובניה מבטאות זלזול ברשויות ובחוק, ועל הצורך כי בתי המשפט ימנעו מלתת ידם להיגררות ההליכים. בעניין זה צוין, כי הוראות סעיף 238א לחוק התכנון והבניה הן כלי יעיל בידי הוועדה המקומית למיגור הבניה הבלתי חוקית, וכי ביטולו של צו הריסה מנהלי יעשה במקרים חריגים בלבד"

17. בעניינו, צדק בית משפט קמא בקביעתו כי לא הונחה תשתית עובדתית לטענה זו. לא הוכח מקומם המדויק של אותם שני מבנים ולא הוכח כי הוועדה המקומית לא פעלה כנגדם. מכל מקום קיומם של מבנים נוספים ללא היתר באזור אינו מצדיק ביטול צו הריסה מינהלי שהוצא כדיון.

18. למעלה מן הצורך ואף שהמערער חזר בו מטענתו זו, אציין כי בדין דחה בית משפט קמא את הטענה כי הבניה לא הסתיימה. עיינתי בתמונות שצורפו לתגובת המשיבה בבית משפט קמא ומצאתי, כי מדובר בבית מגורים בשלבי בנייה, שאינו ראוי למגורים וכי במקום מצויים חומרי בנייה לשם השלמת הבניה.

19. נוכח האמור, ומשלא נפלה כל שגגה במסקנת בית משפט קמא ובהנמקתו, הנני מורה על דחיית הערעור.

ניתן היום, כ"א אדר ב' תשע"ט, 28 מרץ 2019, בהעדר הצדדים.