



ת"פ 20688/08/20 - מהדי מנסור נגד מדינת ישראל - המחלקה להנחיית, מוסמכי היועץ המשפטי לממשלה

בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עתפ"ב 20688-08-20 מנסור נ' מדינת ישראל - המחלקה להנחיית תובעים מוסמכי היועץ
המשפטי לממשלה
תיק חיצוני:

מספר בקשה: 3

לפני כבוד השופט מיכאל קרשן

המבקש מהדי מנסור

נגד

המשיבה

מדינת ישראל - המחלקה להנחיית

מוסמכי היועץ המשפטי לממשלה

החלטה

לפניי בקשה לעיכוב נוסף, בן 6 חודשים, של ביצוע צו הריסה מינהלי שההליך שננקט לגביו - חלוט.

העובדות

1. המשיבה הוציאה ביום 25.5.2020 צו הריסה מינהלי לבית מגורים שבנייתו טרם נסתיימה בטירה (להלן: **צו ההריסה המינהלי**). באותו שלב מדובר היה במבנה בלוקים ובטון, מחולק לחדרים בקומה אחת בשטח 130 מ"ר.

2. המבקש הגיש לבית משפט השלום כפר סבא בקשה לביטול צו ההריסה המינהלי. הבקשה נדונה לפני בית המשפט קמא והוכרעה ביום 10.7.2020. בית המשפט קמא דחה את הבקשה, בהחלטה מפורטת ומנומקת.

3. המבקש לא השלים עם החלטת בית המשפט קמא והגיש עליה ערעור. הערעור נדון על ידי בית משפט זה (כב' השופט העמית אברהם יעקב) ביום 20.10.2020.

פרוטוקול הדיון בערעור - תמציתי. ב"כ הצדדים הודיעו לבית המשפט כדלקמן: "הגענו לכלל הסכמה כי הערעור יידחה וכי צו ההריסה המנהלי יבוצע לא לפני חלוף 90 יום מהיום. עוד מוסכם עלינו כי הערבון בסך ₪ 7,500 אשר הופקד בתיק בצה"מ 33015-06-20 ישמש כערבון להבטחת ביצוע הצו בחלוף 90 הימים". ב"כ הצדדים בקשו את בית המשפט לתת לאמור תוקף של פסק דין, ומבוקשם ניתן בידם.



טענות הצדדים

4. ביום 27.1.2021 הוגשה בקשת המבקש לעכב את ביצוע צו ההריסה המינהלי ב-6 חודשים נוספים. בבקשה נטען כי במהלך הדיון בערעור בבית משפט זה "עלתה האפשרות להגיש בקשה להארכת המועד... במידה ותחול התקדמות בהליכי התכנון". עוד נטען כי הועדה המקומית טירה המליצה לוועדה המחוזית להפקיד תכנית של עיריית טירה, במסגרתה שונה ייעוד המקרקעין מחקלאי לבניה למגורים. נוכח "אופק תכנוני" זה והקלה בהליכי האכיפה שבאה לידי ביטוי במכתב שכתב המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, עו"ד ארז קמיניץ, לשר המשפטים, נתבקשה ארכה להכשרת המבנה.

לבקשה צורפה חוות דעת מומחה לעניין האופק התכנוני בה נרשם, בין היתר, כי סיכויי ההכשרה של המבנה בו עסקין - "גבוהים".

5. המדינה התנגדה לבקשה, ואלה טעמיה: [א] הבקשה לא נתמכה בתצהיר, בניגוד לתקנה 2(ג) לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשות לענין צו הריסה מינהלי), התש"ע-2010 (להלן: **התקנות**). [ב] הבקשה מנוגדת להסכם בין הצדדים. המשיבה התקשרה בהסכם עם המבקש רק על מנת לאפשר לו הריסה עצמית תוך 90 יום. [ג] המבקש לא הרס את המבנה כפי שהוסכם עד ליום 18.1.2021, והתנהגותו עולה כדי חוסר תום לב. [ד] עיכוב ביצוע של צו הריסה מינהלי חלוט לא יינתן, בהתאם להוראות החוק, אלא במקרים מיוחדים שיירשמו, ואלה אין בנמצא. [ה] עיכוב ביצוע של צו חלוט לא יינתן כאשר העבודה האסורה אינה תואמת את התכנית החלה על המקרקעין. [ו] הסיכוי שהוועדה המחוזית, שבסמכותה להחליט לשנות את ייעוד המקרקעין מחקלאי למגורים, תכשיר את המבנה הוא נמוך. ההליך התכנוני שהחלה בו עיריית טירה ממושך ביותר וממילא סמכותו של בית המשפט לעכב עוד את הצו מוגבלת לששה חודשים נוספים בלבד. [ז] בכל מקרה אין מקום לעיכוב ביצוע צווים לשם קידום הליכי תכנון המצויים בראשיתם. [ח] הדגשים החדשים במדיניות האכיפה של רשות האכיפה במגזר הערבי אינם רלבנטיים לענייננו, שכן ההקלה היחידה עליה הוחלט היא שלא יינתנו קנסות מינהליים לגבי מבני מגורים שנבנו ואוכלסו לפני ינואר 2018. המבנה בו עסקין אינו עונה על הגדרה זו, בנייתו לא הסתיימה והוא לא אוכלס עד היום.

6. המבקש הגיב על תשובת המדינה. לעניין התצהיר נטען כי אין בו צורך, ובכל זאת לתגובה מצא המבקש לנכון לצרף תצהיר תמיכה "בג"צ". לעמדת המבקש הסיכוי לאישור התכנית במקום אינו נמוך, ולתמיכה בטענה זו צורף מכתב מ"מ ראש העיר טירה. עוד נטען כי המבקש מתגורר בבית בו עסקין וההקלות של אגף האכיפה אמורות לחול גם עליו.

דין והכרעה

7. לא ראיתי כי הבקשה מצריכה בירור עובדתי שיכול להתבצע רק במסגרת דיון במעמד הצדדים, ועל כן, בהתאם לסמכותי הקבועה בתקנה 4(ב) לתקנות ובסעיף 254ט(ג)(1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: **החוק**), ראיתי להחליט בה בכתב.



8. דין הבקשה להידחות.

9. ראש וראשון - כמצוין למעלה, הערעור על פסק דינו של בית המשפט קמא נדחה, ועוד בהסכמת המבקש. משמעות הדבר היא שלא נפל פגם בפסק דינו של בית משפט השלום, אשר קבע שאין יסוד לבקשה לביטול צו ההריסה המינהלי.

כל שהסכימו הצדדים לפני ערכאת הערעור הוא שתינתן ארכה בת 90 יום לביצוע הצו. אין בפרוטוקול הדיון זכר לטענות שני הצדדים ביחס לסיבות שהביאו אותם להתקשר בהסכמה שהציגו לפני בית המשפט, ועל כן אין ביכולתי להתייחס לטענות אלה והדברים ייבחנו לפי הפשט.

והנה, עיון בהסכמת הצדדים כפי שבאה לידי ביטוי בפרוטוקול הדיון בערעור תומך בבירור במסקנה, לפיה הוסכם על שניהם על ארכה אחת ויחידה, בת 90 יום, לביצוע צו ההריסה המינהלי. במצב דברים זה, גם אלמלא המצב הנורמטיבי הברור ביחס לעיכוב ביצוע צווים בתחום בו עסקין היה הנטל המוטל על המבקש לשכנע את בית המשפט לעכב פעם נוספת ביצועו של הצו - נטל כבד במיוחד.

כפי שציינה המשיבה בצדק גמור, המבקש בחר לא להתמודד עם נטל כבד זה כאשר לא ראה לנכון לצרף תצהיר לתמיכה בעובדות העולות בבקשתו. אף ניסיונו של המבקש לתקן מחדל משמעותי זה במסגרת התגובה נדון לכישלון, באשר התצהיר שהוגש, בג"צ באופיו, כלל אינו עונה על ההגדרה המופיעה בתקנה 2(ג) לתקנות.

ואם לא די בכך, המבקש לא הרס את הבניה הבלתי חוקית במועד שנקבע, והבקשה לעיכוב ביצוע נוסף של הצו הוגשה לאחר מועד ההריסה המוסכם המופיע בפסק הדין של בית משפט זה. ככל הנראה לא עשה כן המבקש עד היום. התנהגות זו של המבקש עולה כדי חוסר תום לב ואין להשלים עמה.

די באמור לעיל כדי לדחות את הבקשה על הסף.

10. נוסף על האמור, לא ראיתי כיצד עומד המבקש באמות המידה המחמירות שהציב המחוקק בתיקון 116 לחוק כדי להתמודד עם הפיכת עבירות הבניה הנפוצות שהפכו למכת מדינה.

כפי שנפסק, למשל, ברע"פ 5790/19 **עזון נ' מדינת ישראל** (21.1.2020):

"עבירות על חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: החוק) הן בין העבירות הנפוצות ביותר והן הפכו למכת מדינה (ראו, למשל, רע"פ 2694/19 אבו ריא נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה (5.6.2019)). כדי להתמודד עם תופעה זו, תוקן במסגרת תיקון 116 פרק י' לחוק העוסק "בסמכויות אכיפה ובעונשין". תכליתו המרכזית של תיקון 116 לחוק היא יעול הליכי האכיפה תוך צמצום האפשרות להותיר בניה בלתי



חוקית ושימושים אסורים על כנה. כך, במסגרת דברי ההסבר להצעת החוק נכתב כי:
"... מבקשת הצעת החוק לעדכן ולייעל את הכלים המאפשרים סילוק של הבנייה הבלתי חוקית והפסקת השימושים האסורים, הן בדרך של טיוב הליך הוצאת צווים מינהליים ושיפוטיים, הן בדרך של הענקת סמכויות לרשויות האכיפה לבצע צווים בעצמן, והן בדרך של צמצום האפשרות להותיר על כנה בנייה בלתי חוקית ושימושים אסורים למשך פרקי זמן ארוכים." (דברי הסבר להצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 109), התשע"ו-2016, ה"ח 1074).

בהתחשב בכך, הגביל המחוקק במסגרת התיקון לחוק את שיקול הדעת הניתן לבית המשפט בבואו לעכב ביצוע צו הריסה שהפך חלוט. כך, בין היתר, קובעות הוראות סעיף 254ט(ד)(1) לחוק כי עיכוב ביצוע לצו הריסה כאמור יתאפשר רק מטעמים מיוחדים שיירשמו ורק אם העבודה האסורה או השימוש האסור אינם מסכנים את שלום הציבור או את בטיחותו, וכי עיכוב הביצוע יתאפשר לפרק זמן שלא יעלה על שישה חודשים, למעט בנסיבות "חריגות ויוצאות דופן" (סעיפים 254ט(ה) ו-254ט(ז) לחוק).

11. נקודת המוצא הנורמטיבית לדיון קבועה אפוא בהוראות סעיפים 254 ח ו-254 ט לחוק. שילוב הוראות סעיפים אלה גוזר לענייננו את הכללים הבאים:

א. בית המשפט לא יעכב ביצוע צו מסוג זה אלא **מטעמים מיוחדים שיירשמו**, ואם נוכח כי העבודה האסורה או השימוש האסור שלגביהם חל הצו אינם מסכנים את שלום הציבור או בטיחותו.

ב. בית המשפט לא יעכב את ביצועו של צו הריסה מינהלי **אם העבודה האסורה אינה תואמת את התכנית החלה על המקרקעין**, כאשר לעניין זה "תכנית" מוגדרת כזו שניתן להוציא מכוחה היתר בניה בלא צורך באישורה של תכנית נוספת.

ג. בקשה לעיכוב ביצוע צו שניתן לגביו פסק דין סופי ניתן להגיש פעם אחת בלבד.

ד. תקופת עיכוב הביצוע לא תעלה עקרונית על ששה חודשים, אך בנסיבות חריגות ויוצאות דופן ומטעמים מיוחדים שיירשמו רשאי בית המשפט לעכב צו הריסה מינהלי לתקופה אחת נוספת שלא תעלה אף היא על ששה חודשים.

ה. בית המשפט רשאי להתנות עיכוב ביצוע זמני של צו כאמור בתנאים שיבטיחו את קיומו של הצו נושא הערעור, ובכלל זה הפקדת ערובה או חיוב המבקש בתשלום ההוצאות שנגרמו או ייגרמו בשל עיכוב הביצוע.

12. אינני סבור כי קיימים טעמים מיוחדים לעיכוב ביצוע נוסף של צו ההריסה המינהלי.

העבודה האסורה אינה תואמת את התכנית החלה על המקרקעין. אין שום אפשרות להוציא מכוח התכנית החלה כעת על המקרקעין היתר בניה בלא צורך באישורה של תכנית נוספת, ולמעשה ההפך הוא הנכון: עיריית טירה



מבקשת לשנות את התכנית החלה על המקרקעין כך שישונה ייעודם. ברי כי לא למצבים כאלה התכוון המחוקק כאשר הגביל את סמכותו של בית המשפט לעכב ביצוע צו סופי, כאמור בסעיף 254ט(ד)(1) לחוק.

יש לקבל את עמדת המשיבה כי בענייננו מדובר בהליכי תכנון המצויים בראשיתם. התכנית של עיריית טירה הוגשה בחודש אוקטובר 2020. התכנית מחייבת איחוד וחלוקה. מדובר בהליך תכנוני שנתון לסמכותה של הוועדה המחוזית ואין ספק שייארך זמן לא מבוטל. ככלל, אין מקום לעכב ביצוע צווי הריסה מינהליים רק מן הטעם שהוגשה תכנית לשינוי ייעוד המקרקעין שאישורה אינו נראה באופן. מדיניות שונה עומדת בסתירה להוראות החוק כפי שתוקנו במסגרת תיקון 116, לרבות המגבלה הקשיחה שבמסגרתה אין אפשרות לעכב ביצוע צווי הריסה מעבר ל-12 חודשים בסך הכול.

על כל זאת יש להוסיף, כי המכנה המשותף למסמכים שתומכים, לדעת המבקש, בהערכתו האופטימית בנוגע לסיכויי התכנית להתקבל ולפרק הזמן עד לאישור, הוא שמקור כולם במבקש עצמו או בוועדה המקומית טירה שהיא בעלת עניין מובהקת באישור התכנית. על מנת להוכיח טענות אלה צריך היה המבקש להניח לפני בית המשפט מסמך או חוות דעת מטעם הוועדה המחוזית, שהעניין בתחום סמכותה, או מטעם גורם אובייקטיבי אחר.

ואשר לעדכון מדיניות האכיפה בעבירות תכנון ובניה בישובים הערבים ביחס לפעילות לא חקלאית (נספח ו' לבקשה) - נאמר במסמך זה במפורש כי גורמי האכיפה מוכנים לשנות לקולה את סדר התקדימיות באכיפה בהקשרים אלה, אולם הליכי האכיפה לא יוקפאו. יתרה מכך, מן המסמך המפורט שהוגש על ידי המדינה (נספח 1 לתשובתה) עולה גם שהמדיניות המעודכנת שבדעת המדינה להפעיל כלל לא חלה על בניה דוגמת זו שלפניי, בעיקר משום שכבר מתנהלים לגביה הליכי אכיפה.

13. הנה כי כן, נוכח כל האמור לעיל דין הבקשה להידחות, וכך אני עושה.

14. זו הפעם החלטתי להימנע מחיוב בהוצאות.

ניתנה היום, כ"א שבט תשפ"א, 03 פברואר 2021, בהעדר הצדדים.