



## בע"א (פתח תקווה) 27098-03-18 - מונה אגבאריה נ' היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה/ משרד האוצר

בע"א (פתח-תקווה) 27098-03-18 - מונה אגבאריה נ' היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה/ משרד  
האוצר/שלו פתח-תקווה  
בע"א (פתח-תקווה) 27098-03-18  
מונה אגבאריה

נגד

היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה/ משרד האוצר  
בית משפט השלום בפתח-תקווה  
[17.06.2018]

כבוד השופט אריאל ברגנר

החלטה

בפני בקשה לביטול צו הריסה מנהלי מיום 20.2.18 שהוצא בקשר לבניה במקרקעין גוש 8895 חלקה 1, גוש 7506  
חלקות 35 ו- 37 - בג'לג'וליה (להלן - "המגרש").

הבקשה

על פי האמור בבקשה, הצו הודבק במקום ביום 8.3.18 על בסיס תצהיר מפקח מיום 14.2.18.

המבקשת טוענת כי הוזמנה למסור הודעה במשרדי המשיבה ובמקביל לדחיית מועד למסירת ההודעה כאמור הוצא  
כנגדה צו ההריסה נשוא הבקשה.

המבקשת טוענת כי הצו שהוצא אינו חוקי.

המבקשת היא הבעלים של המגרש והקימה עליו בית מגורים, בריכת שחייה, חדר מכונות, סככה וחומת בטון ובהתאם  
לתכנית אך ללא היתר.

בסמוך למבנה נבנו מבנים נוספים אשר לא הוצאו לגביהם צווי הריסה.

הבניה נעשתה מזה זמן רב בשטח התכנית על אדמה פרטית ולאחרונה החלה המבקשת לבצע שיפורים במבנה, מבלי  
לבצע שינויים במבנה שכבר קיים ומאוכלס מחודש אוקטובר 2017.

המבקשת ביצעה עבודות חיפוי אבן, תשתית וקירוי למבנים הקיימים - המבנה, הבריכה והחניה.



המבקשת טוענת כי קיים ליקוי בצו ההריסה, הבניה הסתיימה מזה זמן רב והמבנה אוכלס, הצו אינו דרוש למניעת עובדה מוגמרת, המשיבה הפעילה סמכותה בניגוד להנחיות הקיימות ועוד...  
המבקשת טוענת כי סיימה את הבנייה ואכלסה את המבנה בחודש 10/17 וכי זומנה לחקירה, וכי הוצאת צו הריסה הינו צעד דרסטי שאינו מתאים לתיק זה.

המבקשת טוענת כי המשיבה פועלת באכיפה בררנית, ובצורה שערורייתית. מדובר בשטח שהוא המשך לשטח בנייה מאושר. התנהגות הרשות פוגעת בתחושת הצדק, ולא ברור למבקשת מדוע דווקא היא נבחרה להוצאת הצו כנגדה. המבקשת טוענת כי לפי סעי' 221(ג)(3) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן - "החוק"), קיימת חובה לצרף אישור בדבר קיום חובת היועצות דבר שלא צורף לבקשה ועל כן הצו בטל. ועוד..

התגובה

המשיבה הגישה תגובתה לביהמ"ש.

מדובר בבקשה לביטול צו הריסה מנהלי שנחתם ביום 20.2.18 והודבק ביום 8.3.18. המבנים נשוא הצו נבנו ללא היתר בניה כדין.

על המבקשת היה לצרף תצהיר של איש מקצוע בצירוף כל המסמכים הרלוונטיים ומטעם זה בלבד דין הבקשה להידחות.

צו ההריסה הוצא כדין לאחר קיום הליך תקין לאחר שביום 13.2.18 הוגש תצהיר מפקח בהתאם לסעי' 221(ב) לחוק, לאחר שביום 20.2.18 התקיימה התייעצות עם היועץ המשפטי של היחידה הארצית לאכיפה ולאחר שביום 18.2.18 התקיימה התייעצות עם מתכנן מחוז מרכז.

מדובר בעבודות אסורות שבוצעו ללא היתר ובמועד ביקור המפקח במקום ביום 13.2.18 העבודות טרם הסתיימו. בהתאם לסעי' 230 לחוק, אין בביצוע צו הריסה מנהלי כדי לפטור אדם מאחריות פלילית ועל כן זומנה המבקשת למסירת הודעה במסגרת ההליך הפלילי.

למבקשת נמסרה התראה ביום 8.1.18 והיא המשיכה בביצוע העבודות האסורות למרות ההתראה.

עפ"י דו"ח פיקוח מיום 11.1.18 שנערך על בסיס ביקור במקום ביום 8.1.18 עולה כי העבודה האסורה טרם הסתיימה.

גם ביום הדבקת הצו - 8.3.18 - נרשם דו"ח לפיו העבודה האסורה טרם הסתיימה.

המבקשת מוסיפה כי גם ההתראה שהושאה במבנה ביום 8.1.18 לא מנעה מהמבקשת מלהמשיך את העבודות האסורות.

לגבי טענת המבקשת לאכיפה בררנית המשיבה מציינת כי טענה זו לא הוכחה ולא הציגה כל נתון או פירוט.

אישור בדבר חובת התייעצות ניתן ביום 20.2.18 והדבר צוין בגוף צו ההריסה.

ביום 26.3.18 התקיים דיון בבקשה, שמעתי טיעוני ב"כ הצדדים וכן עדויות המבקשת, מר פאיק עודא, מר ריאן סאמר, מר גרא פרוק ומר יואב אשל.

ביום 15.4.18 התקיים דיון נוסף בבקשה ושמעתי את השלמת עדותו של מר יואב אשל.

לאחר מכן הוריתי לצדדים לסכם טענותיהם בכתב כאשר סיכומי הצדדים לא יעלו על 4 עמודים.

הסיכומים הוגשו: סיכומי המבקשת בני 9 עמודים וסיכומי המשיבה בני 6 עמודים - וזאת ללא קבלת רשות.

הכרעה

סעי' 221 (א) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן - "החוק"), 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 מנהלי), ובלבד שבמועד הגשת התצהיר לא הסתיימה העבודה האסורה או שלא חלפו יותר משישה חודשים מיום שהסתיימה, ולענין 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".

סעי' 228 (א) לחוק קובע, כדלקמן:



"הרואה את עצמו נפגע מצו מינהלי רשאי להגיש בקשה לביטול הצו לבית המשפט המוסמך כאמור בסעיף קטן (ב) בתוך 15 ימים מיום המצאת הצו לפי סעיף 226".

סע' 229 לחוק קובע, כדלקמן:

"לא יבטל בית המשפט צו מינהלי אלא אם כן הוכח לו שהעבודה או השימוש בוצעו כדין או שלא התקיימו הדרישות למתן צו כאמור בסימן זה, או אם שוכנע כי נפל בצו פגם חמור שבשלול יש לבטל את הצו".

הוראות חוק אלה הן הדומיננטיות והרלוונטיות להליך זה.

המשיבה טענה טענת סף, אמנם רק בסיכומיה ולא בתגובתה לבקשה, כי המבקשת לא הוכיחה כי היא בעלי המקרקעין ו/או כי יש לה זיקה כלשהי למקרקעין אלה.

מלבד טענתה של המבקשת כי היא הבעלים, לא הוצגה כל ראיה בכתב לזכות כלשהי שיש למבקשת במקרקעין ולא הובאה עדות נוספת בעניין זה.

אמנם המבקשת לא הוכיחה את טענתה לבעלות על המקרקעין אך סע' 228 (א) לחוק, הוא הסעיף המקנה זכות להגשת הבקשה לביטול צו הריסה מינהלי, אינו נוקט בלשון או דרישה כי מבקש ביטול הצו יהיה בעלי הקרקע או בעל זכות אחרת כלשהי - כדרישה אובייקטיבית, אלא נוקט לשון רפה יותר של: "הרואה עצמו נפגע מצו מינהלי..." - היא דרישה סובייקטיבית.

המבקשת טוענת כי היא הבעלים של המקרקעין וכי היא נפגעת מהצו המינהלי ועל כן דין טענת הסף להידחות והמבקשת רשאית היתה לעתור בבקשה זו לביטול הצו.

יחד עם זאת, לאחר שעיינתי בבקשה על נספחיה, בתגובה על נספחיה, בטיעוני הצדדים, בחקירות העדים בביהמ"ש, במלוא המסמכים שהוגשו לתיק ובסיכומי הצדדים, אני סבור כי דין הבקשה להידחות לגופה.

המשיבה עמדה במלוא התנאים להוצאת הצו והוא הוצא כדין והצו הודבק.

אין חולק כי מלוא הבניה נעשתה ללא היתר כדין ואין חולק על כן כי מדובר בעבודה אסורה.

המבקשת טוענת כי הבניה נעשתה מזה זמן רב. לאחרונה החלה המבקשת לבצע שיפורים במבנה, מבלי לבצע שינויים במבנה שכבר קיים ומאוכלס מחודש אוקטובר 2017.

על המבקשת הנטל להוכיח טענה מרכזית זו. דא עקא כי המבקשת לא הביאה ראיות לכך אלא מסתפקת בטענתה בע"פ.

המבקשת צירפה תצהיר לבקשתה אך מדובר בתצהיר שנוסח באופן בגז"י "כל האמור בבקשה אמת", ולא צוינו בו פרטים כדוגמת מועדי הבניה, בעלי המקצוע, מועד סיום, פרוטוקול מסירת מפתח ועוד...

טענת המבקשת הינה טענה בעלמא.

מנגד, הוגשו דוחות פיקוח מהם עולה כי הבניה טרם הסתיימה. הפקח מר יואב אשל נחקר בביהמ"ש.

"אני בקרתי בשטח שלוש פעמים, בכל המועדים הללו המבנים היו בבנייה לא מאוכלסים. היו פועלים בשטח שעסקו בעבודות הבנייה, צירפתי תמונות המעידות על כך" (עמ' 12 לפרוטוקול בשורות 3-4).

כמו כן עיינתי בתמונות שהוגשו ולמשל מש/1, ומתמונות אלה עולה בבירור כי מדובר במבנים לא מאוכלסים ושהם מצויים בבנייה.

אני מקבל את טענות המבקשת לאכיפה בררנית.

סע' 149 לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], תשמ"ב-1982, קובע כי רק לאחר "תחילת המשפט" (מועד הקראת כתב האישום לנאשם) רשאי "נאשם" לטעון טענות מקדמיות לרבות טענת הגנה מן הצדק.

גם אם היה אפשר לטעון טענה מקדמית במסגרת ההליך המינהלי, הרי שהנטל המוטל על טוען הטענה (המבקשת) הינו גבוה והיא לא עמדה בו.

המבקשת ניסתה להוציא פרטים אלה בחקירות הנגדיות של העדים לרבות מר יואב אשל אשר העיד כדלקמן:

"אני מדבר על שנת 2017, ניתנו שלושה צווי הריסה ועוד צו אחד בנוסף לשניים שדנים עכשיו. מעבר לכך בוצעו פעולות אכיפה חלקם הגישו בקשות לפי סעיף 212 במהלך שנת 2017 ותיקי חקירה. סדר גודל של 15 תיקים" (עמ' 11 לפרוטוקול בשורות 22-24).

המבקשת לא סתרה תשובה זו של הפקח.



אשר על כן אין מנוס אלא מלקבוע כי צו ההריסה המינהלי שהוצא ע"י המשיבה, הוצא כדין וכי אין בפי המבקשת כל טענה אשר יש בה כדי לבטלו.  
מדובר בעבודות אסורות, שבוצעו ללא היתר בניה, הדרישות להוצאת הצו מולאו כדין ולא הוכח לי כי נפל פגם חמור כלשהו בצו.  
הבקשה לביטול צו ההריסה המינהלי נדחית.  
לא מצאתי לפסוק הוצאות לאור העובדה כי סיכומי הצדדים חרגו מאד מהמסגרת שנקבעה על ידי.  
ניתנה היום, ד' תמוז תשע"ח, 17 יוני 2018, בהעדר הצדדים.