



בע"א (פתח תקווה) 27111-03-18 - האני חגלי נ' היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה/ משרד האוצר

בע"א (פתח-תקווה) 27111-03-18 - האני חגלי נ' היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה/ משרד האוצר
פתח-תקווה
בע"א (פתח-תקווה) 27111-03-18
האני חגלי
נגד

היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה/ משרד האוצר
בית משפט השלום בפתח-תקווה
[10.06.2018]

כבוד השופט אריאל ברגנר
החלטה

בפני בקשה לביטול צו הריסה מנהלי מיום 31.1.18 בקשר לבניה שקיימת בגוש 8895 חלקה 1 בג'ל'וליה.
הבקשה

המבקש טוען כי הצו הוצא ביום 31.1.18, הודבק בשטח ביום 8.3.18 ותצהיר המפקח שהיווה בסיס לצו הוגש ביום 15.1.18. לפיכך המבקש טוען כי תוקף הצו הינו עד ליום 16.3.18 והדבר נעשה תוך שיהוי קיצוני ומנע מהמבקש לפעול בצורה ראויה בהגשת הבקשה.

המבקש הינו הבעלים של מגרש בשטח החלקה נשוא הצו, לגביו יזמה המועצה המקומית ג'ל'וליה תכנית מפורטת ק/3298 למגורים שאושרה בעבר ובשל תוואי נחל עוכבה האפשרות להוצאת היתרי בניה. בסמוך למבנה נשוא הצו, הוקמו מבנים כאשר לגביהם לא הוצאו צווים. הבניה נשוא הבקשה נעשתה לפני שנתיים לפחות.

המבקש החל לאחרונה לבצע עבודות חיפוי אבן במבנה השלד והגיש לוועדה המקומית קסם בקשה להיתר. המבקש טוען כי קיים ליקוי משמעותי בהליך הוצאת הצו, הבניה הסתיימה מזה זמן והצו אינו דרוש לצורך מניעת עובדה מוגמרת. כמו כן המשיב הפעיל סמכותו בניגוד להנחיות ועוד..

המשיב השתהה חודשיים ממועד התצהיר ועד הדבקת הצו. המבנה נבנה בשנת 2016 ולאחרונה ביקש המבקש לבצע עבודות חיפוי אבן. על כן המבנה קיים ואין המדובר במניעת עובדה מוגמרת.

המבקש טוען לאכיפה בררנית במסגרת טענה מקדמית של הגנה מן הצדק. התגובה

המשיבה הגישה תגובה בה היא טוענת כי הצו שנחתם מופנה נגד עבודה אסורה של מבנה מגורים בן 3 קומות + קומת מרתף + רצפת בטון בכניסה למרתף בשטח כולל של כ- 630 מ"ר - וזאת ללא היתר בניה כדין. המבקש לא צירף תצהיר של איש מקצוע לבקשתו, המטפל בהליך הכשרת הבניה ועל כן דין הבקשה להידחות על הסף.

צו ההריסה הוצא כדין. מפקח היחידה הארצית לאכיפה מסר תצהיר ביום 11.1.18 לפיו מדובר בעבודה אסורה שבוצעה ללא היתר בניה, וכי במועד ביקור המפקח במקרקעין, ביום 8.1.18, טרם הסתיימה הבניה האסורה. תיקון 116 לחוק מעניק לרשות המנהלית 60 ימים לביצוע הצו מעת הגשת תצהיר המפקח והצו הודבק ביום 8.3.18 בשל שיקולים של משטרת ישראל אשר נדרשה ללוות ולאבטח פעולה זו. העבודה האסורה לא הסתיימה במועד הגשת התצהיר ואף במועד הדבקת הצו על גבי המבנה והוא לא אוכלס עד למועד זה.

המשיבה דוחה את הטענה לאכיפה בררנית, לא הוצגו כל נתונים בעניין זה, אין כל פירוט והמבקש לא עמד בנטל המוטל על הטוען טענה זו. בקשה זו הובאה בפני בשל היות המותב המטפל בתיקים אלה בשבתון.

ביום 13.3.18 הוריתי על עיכוב ביצוע הצו. הדיון בבקשה התקיים ביום 15.4.18, שמעתי טיעוני ב"כ הצדדים ועדויות המבקש ומר אביהו רם.



הוריתי לצדדים לסכם טענותיהם בכתב, כאשר הוריתי כי הסיכומים לא יעלו על 4 עמודים ולמרות הנחיה זו, סיכומי המבקש הם בני 8 עמודים וסיכומי המשיבה בני 6 עמודים וסיכומי התשובה בני 11 עמודים. הכרעה

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

"לא יבטל בית המשפט צו מינהלי אלא אם כן הוכח לו שהעבודה או השימוש בוצעו כדין או שלא התקיימו הדרישות למתן הצו כאמור בסעיף זה, או אם שוכנע כי נפל הצו פגם חמור שבשל יסוד לבטל את הצו".
לאחר עיון בבקשה, בתגובה, בטיעוני הצדדים וחקירותיהם ובמסמכים שהוגשו לתיק ביהמ"ש וכן בסיכומי הצדדים אני סבור כי דין הבקשה להידחות.
הצו הוצא עפ"י סמכות המשיבה כדין לאחר שמילאה אחר מלוא התנאים שנקבעו בחוק לעשות כן.
הצו הודבק כדין על בסיס תצהיר מפקח מיום 15.1.18.
אין חולק כי הבניה נעשתה ללא היתר כדין ועל כן הינה בגדר עבודה אסורה.

לגבי עובדת סיום הליכי הבניה או אכלוס המבנה, איני יכול לקבל את טענות המבקש כי הבניה הסתיימה בשנת 2016. מחד, המבקש לא הביא כל ראיה בעניין זה ואף לא צירף תצהיר מפורט בו הוא מסביר בפירוט הנדרש את מלאכת הבניה לרבות מועדי התחלתה, וסיומה ובמיוחד לאור טענת המבקש כי לאחרונה החל בעבודות חיפוי אבן בלבד. התצהיר שצורף הינו "בגצ"י" ואינו מספק.
כמו כן, מצויים בפני תצהיר מפקח מטעם המשיבה כי "ביום 8.1.18 טרם הסתיימה העבודה האסורה", דו"ח פיקוח הקובע כי המבנה אינו בשימוש, (קרי, לא אוכלס), כי הבניה טרם הסתיימה והמבנה טרם אוכלס. עיינתי בתמונות בצבע שהוצגו כמס' 1 מהם ניתן לראות בבירור כי במועד הצילום, הבניה לא הסתיימה והמבנה לא אוכלס.

כמו כן איני יכול לקבל את הטענה בדבר אכיפה בררנית במסגרת הגנה מן הצדק. מחד, סע' 149 לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], תשמ"ב-1982, קובע כי רק לאחר "תחילת המשפט" רשאי הנאשם לטעון טענות מקדמיות לרבות של הגנה מן הצדק (ס"ק 10) כאשר "תחילת המשפט" משמעו הקראת כתב אישום לנאשם - כלומר מדובר בהליך שלאחר הגשת כתב אישום. מאידך, על מנת להקים את טענת הגנה מן הצדק ואכיפה בררנית יש לעמוד בנטל הוכחה גבוה ולהראות כי אכן המשיבה פעלה באופן זה. המבקש לא הראה דבר ולא הציג כל ראיה לכך. הטענה נטענה בעלמא ונעשה ניסיון של "דייג" בחקירתו הנגדית של נציג המשיבה אך כפי שציינתי אין די בכך. לפיכך אני דוחה טענה זו.

לאור כל האמור לעיל אני קובע כי צו ההריסה המינהלי הוצא כדין וכי אין בפי המבקש כל בסיס על פי החוק, לבקש את ביטול הצו.

העבודה הינה עבודה אסורה - בוצעה ללא היתר בניה, הדרישות להוצאת הצו התמלאו על פי החוק ולא שוכנעתי כי נפל בצו פגם חמור כלשהו (סע' 229 לחוק).
הבקשה נדחת.

לאור העובדה כי שני הצדדים חרגו מהמסגרת שהוקצבה לסיכומים - אין צו להוצאות.
ניתנה היום, כ"ז סיוון תשע"ח, 10 יוני 2018, בהעדר הצדדים.