



עפ"א 30554/08/18 - עיסא טנטורי נגד ועדה מקומית לתכנון עכו

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

עפ"א 30554-08-18 טנטורי נ' ועדה מקומית לתכנון עכו
תיק חיצוני:

בפני	כבוד השופט נאסר ג'השאן
המערער	עיסא טנטורי
נגד	
המשיבה	ועדה מקומית לתכנון עכו

פסק דין

1. לפני ערעור על החלטת בית משפט השלום בעכו (כב' השופטת ג' טנוס) מיום 26.07.2018 בתיק צה"מ 61145-05-18 בגדרה נדחתה, באופן חלקי, בקשת המערער לביטול או לעיכוב צו ההריסה המנהלי שהוצא על-ידי המשיבה ביום 17.05.2018 בקשר לעבודה האסורה, שעל-פי הנטען, בוצעה ללא היתר בחזית החנויות של המערער (להלן: "צו ההריסה המנהלי").

רקע עובדתי:

2. ביום 17.05.2018 הוצא על-ידי המשיבה צו הריסה מנהלי לפי סעיף 221 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") בקשר לעבודה אסורה, שעל-פי הנטען, ביצע המערער בנכס הנמצא במקרקעין הידועים כחלקה 185 גוש 18013 וחלקה 21 גוש 18014 בשוק הלבן ברחוב צלאח א-דין בעכו העתיקה (להלן: "הנכס"), הכוללת בניית תוספת בחזית הדרומית של הנכס המהווה סככה במידות של כ-25.2 מ"ר הבנויה מקונסטרוקציית מתכת עם גג פנל מבודד (להלן: "הסככה") וכן רצפה מרוצפת במפלס הכניסה לנכס (להלן: "הריצוף").

3. המערער הנו המחזיק בנכס נשוא הדיון מכוח הסכם חכירה שנחתם ביום 22.05.2018 בין המערער לבין החברה לפיתוח עכו העתיקה בע"מ, וזאת על סמך זכיותו של המערער במכרז להחכרת הנכס, כעולה מהודעת הזכייה מיום 21.02.2018.



4. ביום 28.05.2018 הגיש המערער לבית משפט קמא בקשה לביטול ועיכוב ביצוע צו ההריסה המנהלי. במסגרת בקשתו טען המערער, כי הנכס נשוא הדיון שימש ב-10 השנים האחרונות כחנות לחיות מחמד, והיה מקורה באמצעות גג ויריעות המנוחים על קונסטרוקציית ברזל. כיום הנכס צפוי לשמש כמסעדה. נטען כי המבנה כפי שהוא בנוי נכון להיום הנו במצב כפי שהיה, למעט הגג שהוחלף על-ידי המערער והוספת הריצוף. נטען עוד, כי ללא החלפת הסככה וללא הריצוף לא ניתן יהיה להפעיל מסעדה במקום והדבר עלול לגרום למערער נזקים כספיים עצומים. המערער טען, כי החלפת הסככה התבקשה נוכח היותה עשויה מאסבסט, חומר המסוכן לנשימה בייחוד כאשר מדובר במקום בו אנשים אמורים לסעוד. יתרה מכך, בכל הנכסים שבשוק בנויות סככות ולגביהן מעולם לא הוצא צו הריסה. המערער עוד טען כי לאור המצב התכנוני של השוק, התארגנו בעלי העסקים ומסעדות באיזור השוק, והגישו יחד תכנית מפורטת לשימור השוק והסדרת המצב התכנוני הקיים.

5. המשיבה ביקשה לדחות את הבקשה וטענה, כי כעולה מהתמונות שצולמו לפני ביצוע העבודה האסורה אחריה, ניתן להתרשם מהסככה החדשה שנבנתה וכן מהריצוף שבוצע, וכן טענה כי מדובר בעבודות בניה הטעונות היתר ושבוצעו ללא היתר.

החלטת בית משפט קמא נשוא הערעור:

6. בית משפט קמא בהחלטתו מיום 26.07.2018 קיבל את הבקשה בחלקה והורה על עיכוב ביצוע צו ההריסה המנהלי לגבי עבודות הריצוף וזאת עד להכרעה בתכנית המופקדת, כך שאם תאושר בקשר לשינוי הייעוד של השטח המרוצף מדרך לשטח מסחרי, יראו את הצו המנהלי כמבוטל, ואם חלק זה לא יאושר, יעמוד הצו המנהלי כשריר וקיים וניתן יהיה לבצעו; בעוד הבקשה לעיכוב ביצוע צו ההריסה באשר לסככה נדחתה.

7. באשר לעבודות הריצוף קבע בית משפט קמא, כי לא ניתן להכריע באם מדובר בשטח פרטי המהווה חלק מן החנות שהוכרה למערער, וכי מחלוקת זו מהותית מאחר וככל שיתברר כי מדובר בשטח פרטי הרי מדבר ב-"עבודות פנים" שאינן טוענות היתר. עוד הסיק בית משפט קמא מתמונות שהוגשו לעיונו כי "שטח זה היה מרוצף בעבר" וכי המשיבה היתה ערה לכך כי שטח זה יועד למסחר עפ"י הסכם החכירה (ראו סעיף 6 להחלטה). בית משפט קמא לא מצא צורך להכריע במחלוקת אם שטח זה מהווה חלק מן החנות המוכרת ומהווה שטח שיעודו מסחרי, זאת לאור העובדה כי התכנית המפורטת להסדרת השוק הלבן בעכו הופקדה בחודש 3/2018, וככל שתאושר יבוטל חלק מן הדרך הכולל את השטח הרלוונטי, ולפיכך מצא בית משפט קמא הצדקה לעיכוב ביצוע צו ההריסה בקשר לעבודות הריצוף ובפרט לאור העובדה כי בכוונת המשיבה להגיש התנגדות עצמית לתכנית לצורך הסדרת הייעוד בשטח המרוצף ובשטחים נוספים מדרך לשטח מסחרי, ולנוכח הסיכוי הממשי לאישור עבודת הריצוף אם התכנית המופקדת תאושר.

8. באשר לסככה אשר נבנתה מעל לשטח המרוצף, קבע בית משפט קמא, כי אף בהנחה ומדובר בשטח



של המערער, הרי אין מחלוקת כי אין המדובר בעבודות פנים ולכן היה על המבקש לקבל היתר לצורך הקמתה והיתר מעולם לא ניתן. בנוסף לזאת, נקבע כי התכנית המופקדת מתייחסת להקמת סככות בחזית החנויות, כולל הנכס של המערער, בקו אחיד רציף ובסגנון אחיד. המערער לא טען ולא הוכיח כי הסככה שהקים תואמת את הוראות הבינוי על-פי התכנית המופקדת, ודי בכך כדי להוביל למסקנה כי המערער לא הוכיח סיכוי ממשי להכשרת הסככה בעתיד.

9. עוד קבע בית משפט קמא, כי הסיכוי לאישור הסככה בעתיד אינו גבוה, שכן מהתמונות שהוגשו ניתן להתרשם, כי הסככה מהווה יחידה אחת עצמאית לנכס בלבד וספק אם תוכל להוות בעתיד חלק מיחידה אחת רציפה של הגגונים של יתר החנויות בהתאם לתכנית המופקדת.

נימוקי הודעת הערעור וטיעוני הצדדים:

10. בהודעת הערעור חזר המערער על טיעונו בבקשתו לביטול ועיכוב ביצוע הצו (כמפורט לעיל), והוסיף כי שגה בית משפט קמא עת דחה את בקשתו לעיכוב ביצוע צו ההריסה המנהלי בנוגע לסככה. נטען כי הבקשה לעיכוב ביצוע צו ההריסה המנהלי נסמכה רובה ככולה על תכנית להסדרת השוק הלבן בעכו העתיקה, כאשר התוצאה של קבלת התכנית ואישורה הנה הכשרה של העבודה הבלתי חוקית בגינה הוצא צו ההריסה המנהלי.

11. לפי המערער שגה בית משפט קמא עת לא עיכב את ביצוע צו ההריסה המנהלי לגבי הסככה, בהסתמך על התכנית המפורטת, כשם שעשה עם העבודה האסורה בריצוף. נטען כי התכנית המפורטת, לכשתאושר, תכשיר את הריצוף והסככה יחדיו. על כן, טעה בית משפט קמא עת קבע החלטות שונות ביחס לסוגיה זוהה.

12. לטענת המערער קבלת ההיתר הפורמלי הנה עניין לפעולות טכניות מועטות, שכן הסככה הקיימת במקום היתה קיימת משך עשות שנים ללא מפריע, כך שאין מדובר בהפיכת אופיו של המקום. המערער חזר על טענת הנזק הכלכלי שייגרם לו כתוצאה מהריסת הסככה.

13. ב"כ המשיבה מנגד עתרה לדחות את הערעור כאשר היא חוזרת על טענותיה בפני בית משפט קמא לרבות הטענה שאין כל וודאות אם התכנית המפורטת המופקדת תביא לאישור הסככה כפי שהיא. נטען עוד, כי הסככה שהיתה קיימת הוקמה רק מעל שטח החנות שרכש המערער, ולא מעל שטח החנות הנוספת וכי המערער פירק את סככת האסבסט ובנה סככה ארוכה יותר לגבי שתי החנויות, כאשר הסככה שנבנתה טעונה היתר.



דין והכרעה:

14. לאחר ששמעתי את טיעוני הצדדים, עיינתי בהחלטת בית משפט קמא, לא מצאתי כי נפלה כל שגגה בהחלטת בית משפט קמא המצדיק התערבות ערכאת הערעור, ועל כן דין הערעור להידחות. להלן הנמקתי.

15. צו הריסה מנהלי הנו אמצעי יעיל להילחם בתוספת הבנייה הבלתי חוקית המאפשר לרשויות להגיב מהר לבנייה בלתי חוקית. כבר נפסק כי **"צו הריסה מנהלי הוא אחד האמצעים החשובים לאכיפתם היעילה של דיני התכנון והבניה"** (רע"פ 1288/04 **נימר נ' יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה היעילה של דיני התכנון והבניה**) (רע"פ 5584/03 **פינטו נ' עיריית חיפה**, פ"ד נט(3), 577 (2004)). כידוע, לצד ההליך השיפוטי הכרוך בהגשת כתב אישום שעשוי להוביל לצו הריסה שיפוטי, קבע המחוקק הליך מזורז להוצאת צו הריסה מנהלי המהווה אמצעי מהיר ויעיל להריסת בנייה בלתי חוקית בעודה באיבה, בין היתר על מנת למנוע "מעשה עשוי" ולמנוע הנוהג המגונה ולפיו, "קודם בונים ואחר כך מכשירים".

16. בענייננו מדובר בצו שהוצא לאחר כניסתו לתוקף של תיקון 116 לחוק התכנון והבניה, ועל כן חלים עליו הכללים החדשים בהתאם ללשון החוק, כפי שתוקן. בעניין ביטול צו הריסה מנהלי קובע סעיף 229 לחוק כי:

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

17. מלשון הסעיף עולה כי על מנת שניתן יהיה להורות על ביטול צו הריסה מנהלי צריך להתקיים תנאי אחד מהתנאים שנקבעו בסעיף: הראשון, העבודה בוצעה כדין; השני, לא התקיימו הדרישות למתן צו כאמור בחוק; או התנאי השלישי, נפל פגם חמור שבשלו יש לבטל את הצו.

בנוסף לאמור, כפי שנקבע בהלכה הפסוקה, במקרים חריגים ויוצאי דופן כאשר קיים "אופק תכנוני" ממשי והיתר הבניה מצוי בהישג יד, היינו רק עיכוב טכני פורמאלי מעכב את קבלתו, ניתן יהא לבטל את צו ההריסה (בש"פ 4491/18 **ח'טיב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה מבוא העמקים**) (25.06.2018).

18. בענייננו אין חולק כי לסככה נשוא הדיון אין היתר בניה. יחד עם זאת טוען המערער למספר שיקולים המצדיקים לשיטתו את ביטול הצו או עיכוב ביצועו. לטענת המערער, מאחר ועוכב ביצוע הצו לגבי הריצוף, תוך הסתכמות על התכנית המופקדת היה מקום לעכב גם כן את ביצוע הצו לגבי הסככה, שכן ככל ותאושר התכנית, היא תכשיר את שתי העבודות; עוד טוען המערער כי במקום היתה קיימת סככה מחומר אחר, אך בשל הסכנה הנשקפת ממנה החליף את הסככה הקיימת בסככה אחרת מחומר אחר.



19. ראשית, הנני דוחה את טענת המערער כי מקום שעוכב ביצוע הצו לגבי הריצוף היה מקום לעכבו גם לגבי הסככה, ונראה כי האבחנה שעשה בית משפט קמא בין שתי העבודות בדין יסודה. הוכח בפני בית משפט קמא שלגבי הריצוף, קיים סיכוי ממשי לאישור עבודה זו ככל והתכנית המופקדת תאושר ותפורסם למתן תוקף, מאחר ויבוטל חלק מהדרך, שכולל את החלק הרלוונטי לעניינו, לצורך הגדלת השטח המסחרי.

20. לא כך הדבר לגבי הסככה. המערער לא הוכיח סיכוי ממשי להכשרת הסככה בעתיד ככל והתכנית המופקדת תאושר. כפי שקבע בית משפט קמא, ככל והתכנית המופקדת אשר מתייחסת להקמת סככות בחזית החנויות תאושר, הרי יוקמו גגונים בחזית הדרומית של החנויות, כולל הנכס מושא הערעור, בקו אחד רציף ובסגנון אחיד. המערער לא הוכיח בפניי ולא בפני בית משפט קמא כי הסככה שהוקמה תואמת את הוראות הבינוי על-פי התכנית המופקדת, כך שגם ובהנחה והתכנית תאושר, אין זה מוביל למסקנה, שהסככה הקיימת תהיה תואמת לתנאים שנקבעו בתכנית, ולפיכך לא הוכח סיכוי ממשי להכשרת הסככה.

21. יתרה מהאמור, טענת המערער לפיה היתה קיימת סככה במקום והיא הוחלפה על-ידו אינה פוטרת אותו מקבלת היתר שכן לפי סעיף 145(א)(2) לחוק התכנון והבניה מדובר ב-"הוספה לבנין קיים וכל תיקון בו" אשר אינו שינוי פנימי. מכל מקום לא הוכח בפניי כי מדובר בעובדה הפטורה מהיתר מכוח תקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014.

22. כפי שנקבע לא אחת בפסיקה, עיכוב או ביטול צו הריסה מנהלי יעשה רק במקרים חריגים בלבד, ובתי המשפט לא יתנו ידם לדחיית ביצועו של צו הריסה כאשר הבקשות מוגשות ללא הצדקה או ללא ביסוס בדין (רע"פ 1486/17 **עבאסי נ' יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה** (12.03.2017); רע"פ 755/17 **מוסא נ' יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (30.01.2017). המערער לא הוכיח בפני כי בקשתו עומדת בתנאים שנקבעו בחוק ובפסיקה ועל כן דין הערעור להידחות.

23. סוף דבר, הערעור נדחה. בהתאמה ההחלטה המורה על עיכוב ביצוע צו ההריסה המנהלי מיום 06.09.2018 מבוטלת בזאת.

ניתן היום, ט' תשרי תשע"ט, 18 ספטמבר 2018, בהעדר הצדדים.