

# עפ"א 65381/09 - מחמד אדריס נגד היחידה הארץית לאכיפה דיני התקנון ובניה

בית המשפט המחוזי בחיפה שבתו כבית-משפט לעערורים פליליים

עפ"א 65381-09 אדריס נ' לאכיפה דיני התקנון ובניה

בפני כבוד השופט שמואל מנדלבום  
המערער מחמד אדריס  
נגד היחידה הארץית לאכיפה דיני התקנון ובניה  
המשיבה

## החלטה

1. בפני בקשה דחופה לעיכוב ביצוע על החלטת בית משפט השלום בקריות (כבוד השופטת פנינה לוקיץ) מיום 12.8.19 ומיום 26.9.19 בתיק בצה"מ 19-01-18080 שבען דחה בית המשפט קמא את בקשה המבקש לביטול ועיכוב ביצוע של צו הריסה מינaily שהוציא המשיבה ביום 23.12.18 (להלן: "צו הריסה") להריסת מבנה של המערער בחלקה 28 בגוש 12198 בישוב אעלון (להלן: "המבנה").

2. כעולה מהבקשתה, ומהודעתה הערעור (לא נomics מפורטים) שהוגשה בד בבד עם הבקשתה, כנגד המבקש הוציא צו הריסה בגין עבירות אסורות שהוגדרו כ"יציקת רצפת בטון בשטח של כ-1350 מ"ר ומעלה הצבת מכולות מתכת בצורת "ח", ובנויות קונסטרוקציית מתכת לגג מעל, וחיפוי הקונסטרוקציה והמכולות בגג איסכורי בשטח של 506 מ"ר".

3. צו הריסה הודבק על המבנה ביום 24.12.18 וביום 8.1.19 הוגשה בקשה לביטול צו הריסה ולאחר הגשת תגובה וקיים דין, ניתנה ביום 12.8.19 החלטת בית המשפט קמא אשר דחתה את בקשה הביטול וכן הורתה על ביטול החלטה שקדמת לעיכוב ביצוע צו הריסה שניתנה ביום 8.1.19. בהמשך נעתר בית המשפט קמא לבקשת נוספת לעיכוב ביצוע שהגיש המבקש לצורך הגשת ערעור.

4. ביום 25.9.19 הוגשה בקשה נוספת של המבקש, ובה התבקש להאריך את מועד ביצוע צו הריסה "לצרכי התארגנות" וזאת ל-3 חודשים נוספים ובतחריר שצורף לבקשתה נטען כי רק לאחרונה עלה בידי המבקש לאתר קרקע חלופית שאליה הוא יכול להעניק את המפעל שפיעולתו מתנהלת במבנה, ונדרשת לו תקופת התארגנות של 3 חודשים לצורך ביצוע המעבר.

5. בית המשפט קמא דחה ביום 25.9.19 את הבקשתה על הסף אף ללא קבלת תגובת המשיבה מהטעם

עמוד 1

© verdicts.co.il - כל הזכויות שמורות לאתר פסק דין

שעיכוב הביצוע ניתן לצורך הגשת ערעור "ובהעדר ערעור אין מקום להמשיך את ההרישה בחלוקת 9  
**חודשים ממועד הוצאתו דין".**

### **הבקשה לעיכוב ביצוע**

6. בבקשתה לעיכוב ביצוע אשר הוגשה כאמור עוד לפני הودעת ערעור מנומקת, נטען כי החלטת בית המשפט קמא שגיה, בלתי סבירה ובלתי מידתית באופן קייזני, וכי קיימם הכרח להשאיר את המצב קיים בעינו וזאת על מנת שלא להפוך את זכות הטיעון לאות מתה.

### **תגובה המשיב**

7. בתגובה שהוגשה על ידי המשיב נטען כי אין מקום לעיכוב ביצוע נוסף של צו הרישה אשר מעוכב דה פקטו כבר 10 חודשים, וזאת לאחר שככל הטענות שהעליה המבוקש נדונו באריכות על ידי בית המשפט קמא, ונڌחו, כמו כן נטען כי כל טענות המבוקש בדבר הצורך בתקופת התארכנות נטעו ללא כל ראייה תומכת.

8. כמו כן נטען כי הבקשה אינה מלאת אחר תנאי של סעיף 254(א) **לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965** (להלן: "החוק") שבו נקבע העיקרונו המנחה שלפיו עיכוב ביצועו של צו הרישה יעשה רק במקרים שבהם קיימות נסיבות הצדיקות את עיכוב הביצוע וכי **העובדת האסורה אינה מסכנת את שלום הציבור או את בטיחותו**.

9. במקרה שלפנינו נטען כי אין ספק כי מדובר בעבודה אסורה שבוצעה על ידי המבוקש אשר הקים מפעל לייצור משטחי עץ על קרקע חקלאית, במקום בו אין אופק תכנוני להכשרת הבניה, ולפיכך לא קיימות נסיבות הצדיקות עיכוב נוסף של ביצוע צו הרישה.

10. בנוסף נטען כי המפעל שהוא סכנה בטיחותית לציבור, הנובעת מהפעלת מכונות ופעילות תעשייתית במבנה אשר נבנה ללא היתר.

11. כמו כן נטען כי המבוקש לא הביא טעמים של ממש אשר יצדקו את המשך פעילותו הבלתי חוקית במבנה, ורצונו לערער על פסק הדין אינו יכול לשמש כטעם מיוחד הצדיק עיכוב ביצוע נוסף של צו הרישה, ובמיוחד נוכנים הדברים במקום בו כל טענות המבוקש קיבלו התייחסות בהחלטות בית המשפט קמא, כך שסבירו קלושים.

12. כמו כן נטען כי לא הוגש תצהיר של איש מקצוע המטפל בהליך הרישוי אשר יאמת טענה אפשרית בדבר סיכוי ממשי שהייתה בניה ניתן לבניה בתוך זמן קצר, ובהתאם היה מקום לדוחית הבקשה על

הספ של אי עמידה בהוראות התקנות.

13. להשלמת התמונה יצון כי ביום 30.10.19 הוגשה הودעת ערעור מתוקנת ובה פורטו נימוקי הערעור.

#### דין והכרעה

14. לאחר שעינתי בבקשתו ובתגובה המשיב אני סבור כי דין הבקשה לעיכוב ביצוע הידחות חלקית בכפוף לתנאים שיפורטו להלן.

15. כפי שנקבע בסעיף 254ח(א) **לחוק**: "הוגשה בקשה לביטול צו ... או הוגש ערעור על החלטת בית המשפט בבקשת ביטול כאמור ... לא יעכב בית המשפט הדן בבקשת ביטול הצו או בית משפט שלערעור את ביצוע הצו אלא אם כן ראה כי הדבר מוצדק בנסיבות העניין ונוכח כי העבודה האסורה או השימוש האסור שלגביהם חל הצו אינם מסכנים את שלום הציבור או את בטיחותם ...".

16. יודגש כי צו ההריסה במקרה זה כולל שני מרכיבים בהתאם להוראות סעיף 221 **לחוק, האחד**, דרישת להריסה האסורה שפורטה לעיל, **והשני**, ציווי על **"הפסקת השימוש האסור"**, ובהתאם לצורך הכרעה בשאלת מתן צו ארעי עד למועד הדיון בערעור נדרש לבחון את שני המרכיבים לעיל.

17. עינתי בהודעת הערעור המתוקנת, ומבלילו לקבוע מסמורות נראה כי סיכון הערעור נמוכים. כך לדוגמא טוען המבקש כי צו ההריסה אינו חוקי, לאחר שחלפו יותר מ-30 ימים ממועד אכלהס המבנה שנבנה על ידי המבוקש, ותחילת הפעולות בו, ועד מועד הוצאה הצו, אלא סעיף 221 **לחוק** קובע **מפורשות** כי מגבלת 30 הימים חלה אך ורק ביחס **לבית מגורים**, ועל פניו נראה כי אין בסיס משפטי של ממש לטענת המבקש לפיה יש להחיל את ההרישה גם על מבנה מסחרי וזאת **בניגוד** לשwon החוק.

18. כמו כן טוען המבקש באופן כללי להעדר מדיניות ברורה בעניין הוצאה צוי ההריסה לאור קיומם של מבנים מסחריים נוספים בסמוך למבנה, אך טענות אלו אינן תמכות בריאות ספציפיות ביחס למבנים אחרים הקיימים באזורי המבנה.

כמו כן לא ראייתי בסיס של ממש לטענות בדבר שיינוי בהוצאה הצו, וזאת נוכח הוראותיו הברורות של **החוק**, אשר מאפשרות הוצאה צו הרישה כל עוד לא חלפו 6 חודשים ממועד סיום הבניה האסורה.

19. בנוסף ספק גדול בעיני, האם יש בכוחה של טענת הפגם בהיעועצות הנטענת בהודעת הערעור בכך להביא לבטלו של הצו, נוכח הפסיקה בה נקבע כי נדרש פגם מהותי על מנת להביא לביטולו של צו

הרישה.

20. זאת ועוד, אשר "לאופק תכנוני" להכשרת המבנה, אזי על פי הودעת הערעור עצמה, עוד טרם אושרה אף תוכנית כוללת לשטח בו מצוי המבנה, ובנסיבות אלו ועל פי הפסיקה הקיימת, לא קיים אופק תכנוני המצדיק עיכוב ביצוע של צו הרישה.

בעניין זה אפנה לרע"פ 6742/17 מוחמד עלאוי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה עירון (27.12.17) שם נקבע כי "... אין להכיר, כלל, בקיומו של "אופק תכנוני", אלא אם הוצגה תוכנית מפורטת שהופקדה, המתיחסת למבנה מגורים, וכאשר ברור כי אותה תוכנית מתיחסת למרקעינו שנייתן להכשרתו לבניה".

במקרה שלפניו המצב התכנוני שונה מהותית, ולא קיימת כלל תוכנית מפורטת רלוונטית, ובהתאם לא ק"ם "אופק תכנוני" העומד בדרישות הפסיקה.

21. בנוסף לסיכון הערעור יש לציין גם כי המבוקש לא צירף לבקשתו ראייה או חוות דעת מקצועית כלשהי, אשר מצביע על כך שאין סכנה בהמשך הפעלת המפעל במבנה, וזאת כאשר הקמת המבנה בוצעה כאמור בניגוד לדין ולא קבלת האישורים הנדרשים, ובהעדר כל טיעון בעניין, גם לא התקיימים התנאי הנוסף הנדרש לצורך עיכוב ביצוע שלפיו בית המשפט נדרש **להיווכח** כי לא קיימת סכנה לשalom הציבור בהמשך הפעולות האסורה.

22. לאור כל האמור נראה לכואורה כי לא מתקיימות נסיבות המצדיקות המשך עיכוב ביצוע של צו הרישה, ונראה כי אף המבוקש עיר לכך וזאת מכיוון החלופתה לעיכוב ביצוע אך ורק לצורך התארגנות שבה נטען (לא כל ראייה תומכת) כי המבוקש איתר קרקע חליפה שלאליה הוא מבקש להעתיק את מפעלו בתוך 3 חודשים.

23. בנסיבות אלו, היה מקום לדחיה על אתר של כל בקשה עיכוב הביצוע של צו הרישה, ואולם רק בשל מועד הדיון הקרוב הקבוע בערעור (26.11.19), ובכדי שלא תשלל באופן מלא אפשרות המבוקש לקיים דיון בטענותיו בערעור, ובנוסף מתוך התחשבות בהצהרת המבוקש בדבר כוונתו להעתיק את המפעל שנבנה במבנה לקרקע חלופית, **אני מוצא לנכון לעכב אך ורק את ביצוע מרכיב הרישה בצו הרישה עד למועד הדיון בערעור.**

24. יודגש כי עיכוב ביצוע מרכיב הרישה הינו אך ורק בכך לאפשר למבוקש המשך התארגנות המערער להעתיק המפעל ולא מצאתי כל עילה לעכב את תחילת ביצועו של מרכיב איסור

**השימוש בצו ההחלטה, במיוחד לאחר שלא הונחה בפני כל תשתית ראייתית אשר מצביע על העדר סכנה לציבור בהמשך פעילותו של המפעל מבנה אשר הוקם ללא כל היתר כדין.**

לפיכך אני מורה כי עיכוב ביצוע צו ההחלטה בכללותו **מותנה בכך**, שה המבקש יפסיק **מידית** את הפעולות המסחרית תעשייתית המבוצעת במבנה, והפעולות היחידות שה המבקש יהיה רשאי להפסיק ולבצע במבנה עד למתן החלטה אחרת, היא פועלות הערכות להעתיקת המבנה (כגון: פירוק חלקים מהבנייה האסורה) וככל שה המבקש לא עומד בתנאי זה, אתיר למשיבה לפעול מידית לביצוע צו ההחלטה בכללותו.

.25. בהקשר זה אפנה לדבריו הבורורים של בית המשפט העליון ברע"פ 18/610 ניל שמאן, נ' עיריית תל אביב (15.2.08, עמ' 7 לפסק הדיון) לפיהם: "בפסיקתו של בית משפט זה הובהר, כי יש חשיבות מרובה לביצוע צו ההחלטה, כמו גם צו להפסקת שימוש חורג במועדו, ולפיכך היעתרות לבקשת ארכה תעשה רק "בנסיבות חריגים ווצאי דופן".

.26. במקרה שלפנינו יצא צו הרישה לפני 11 חודשים, ובכל התקופה מאז, מנהל המבקש פועלות תעשיית-מסחרית במבנה שאין חולק עליו אף שנבנה בנגדו לדין, ולא קבלת היתר מתאים.

.27. לפיכך, אך ורק מתוך רצון שלא לגרום למצוק נזק כלכלי מיידי באמצעות הריסת המבנה במקום בו המבקש עצמו מעוניין להעתיק את המבנה למקום חלופי, אני מעכב את ביצוע מרכיב ההחלטה בצו ההחלטה, בכפוף לציאות המבקש אחר ההוראה בדבר הפסקת השימוש האסור והכל עד למועד הדיון בערעור, ומומלץ לבקשת נוכחות סכומי הערעור לשקל האם אין מקום לכך, שהמבנה שנבנה יפורק עד למועד הדיון בערעור.

.28. בשלב זה אין צו להוצאות.

ניתנה היום, ה' חשוון תש"פ, 03 נובמבר 2019, בהעדר  
הצדדים.