



עפ"א 65403/09/19 - עסאם נעאמנה, נגד מדינת ישראל-היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה, משרד האוצר

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פלייט

3 באוקטובר 2019

עפ"א 65403-09-19 נעאמנה נ' לאכיפה דיני התכנון ובניה

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

בפני כבוד השופטת עפרה ורבנר

המבקש: עסאם נעאמנה, ע"י ב"כ עוה"ד ג'יאת נסאר

- נגד -

המשיבה: מדינת ישראל-היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה, משרד האוצר

ע"י עו"ד שגיא סיון, פרקליטות המדינה

החלטה

1.

לפני בקשה לעיכוב ביצוע צו הריסה מנהלי במסגרת ערעור על החלטת בית-משפט השלום בקריות (כב' השופט שלמה מיכאל ארדמן) בתיק בצה"מ 49507-06-19 מתאריך 22/9/19, אשר דחתה את בקשת המבקש/המערער לביטול צו הריסה מנהלי שהוצא בתאריך 19/6/19 בהתייחס לעבודות בניה שונות שבוצעו בגוש 19374 חלקה 93 בסמוך לשוב עראבה.

התכניות החלות על המקרקעין הינן תמ"ם 9/2 ו-ג/21904, אשר על פיהן ייעוד המקרקעין הינו חקלאי/נוף כפרי פתוח שניתן לבנות בהם מבנים חקלאיים בלבד, והמדובר במקרקעין שהוכרזו כקרקע חקלאית.

2.

בתאריך 19/6/19 הוצא צו הריסה מנהלי על-ידי מר דודו אוחיון, מנהל מחוז צפון של היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה, בהתייחס למבנים שונים המצויים בחלקה 93 בגוש 19374, וזאת מכוח הוראות סעיף 221 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

צו ההריסה מתייחס למבנה בשטח של מעל 180 מ"ר, הממוספר בצו ההריסה כ-1, למספר משטחים מרוצפים הממוספרים כ-2-3, למבני עץ שחלקם משמשים כשירותים הממוספרים כ-4-6, לפרגולות הממוספרות כ-7-9, ולמשטחי בטון הממוספרים כ-10-12.

כמו-כן צוין בצו ההריסה כי על-גבי המקרקעין הושם משטח דשא סינטטי בשטח של כ-1,150 מ"ר ו-1,250 מ"ר, התחומים בגדר אסכורית והמיועדים לשמש כגן אירועים ששטחו הכולל הינו כ-4,850 מ"ר.

צו ההריסה הומצא למבקש/המערער בתאריך 20/6/19, והוא הגיש בקשה לביטולו ולעיכוב ביצועו בתאריך 23/6/19.



למערער ניתן עיכוב ביצוע עד למתן הכרעה בבקשתו לביטול צו ההריסה המנהלי, על-ידי בית-משפט קמא.

3. בבקשה לביטול צו ההריסה המנהלי וכן לעיכוב ביצועו, טען המערער כי השטח שלגביו הוצא הצו הינו גן פרטי או פארק חקלאי מלא בעצים ופרחים, שיכול לשמש מרכז למשפחות או לאירועים משפחתיים, ולטענתו הוא החל להשתמש במקום לצרכי אירועים החל מחודש 3/19.

המבקש/המערער טען כי המבנים לגביהם הוצא צו ההריסה או לפחות חלקם, קיימים מזה זמן רב, ועל כן לא מתמלאים התנאים המפורטים בחוק להוצאת צו הריסה מנהלי לגביהם.

כמו-כן טען המבקש/המערער כי לפני מקבל ההחלטה להוציא צו הריסה מנהלי לא עמדה תשתית עובדתית ראויה, והוא לא בירר כראוי את העובדות, לרבות לא בהתייחס למועדי הבניה ולא ערך בירור לגבי בדיקות קודמות שעשתה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בהתייחס לבניינים המצויים במקרקעין, זאת כאשר המשיבה פנתה לוועדה המקומית ימים ספורים לפני הוצאת צו ההריסה המנהלי אולם לא המתינה לקבלת החומר מהוועדה, על-מנת לבחון אלו מבנים היו קיימים בשנים קודמות, לפני שנת 2019.

עוד ובנוסף נטען, כי הצו הוצא בניגוד למדיניות היחידה הארצית לפיקוח על הבניה.

4. המשיבה טענה כי הצו הוצא כדין, כי העבודות במקרקעין הרלוונטיים בוצעו בחודשים האחרונים, וכי בחודש 1/19 מרבית המבנים שלגביהם הוצא הצו לא היו קיימים כלל, כי רק לאחר הוצאת צו ההריסה המנהלי הגיש המבקש בתאריך 3/7/19 בקשה לשימוש חורג לקיים גן אירועים בשטח שהינו שטח חקלאי.

לגבי המבנה בשטח של 180 מ"ר, נטען על-ידי המשיבה כי טרם הסתיימה בנייתו במועד הוצאת צו ההריסה המנהלי, וכי עדיין מבוצעות בו עבודות.

המשיבה טענה כי המבקש/המערער לא קיבל היתר בניה לעבודות שבוצעו ואף לא ניתן לו אישור לשימוש חורג, כאשר התכניות החלות על המקרקעין מצביעות על-כך שהמדובר בקרקע חקלאית.

המשיבה אף הדגישה כי הוצאת הצו נעשתה בסמכות.

המשיבה הפנתה להוראות סעיף 229 לחוק ולכך שבית-משפט לא יבטל צו הריסה מנהלי אלא אם שוכנע שנפל בצו פגם חמור.



5. בית-משפט קמא דחה את הבקשה לביטול צו ההריסה המנהלי, תוך קביעה כי בניגוד למצג העובדתי התמים הנטען בבקשה, הסתבר לו כי המבקש/המערער פועל ופעל בצורה נרחבת להקים גן אירועים גדול במקרקעין בניגוד לייעוד המקרקעין, וכי התנהלות המבקש/המערער היתה חסרת תום-לב.

בית-משפט קמא קבע בהחלטתו כי אינו מאמין לטענות המבקש בדבר בניה ישנה, וכן קבע כי טענות המשיבה נתמכות בצילומי אוויר, ומכל מקום בניה, לרבות תיקון, מחייבים היתר בניה, ולכן גם הוספת דקורציית עץ למבנים חייבה קבלת היתר, וכזה לא ניתן למבקש/המערער.

בכל הקשור לטענות המערער בדבר סטיית המשיבה מהנחיות מנהליות, דחה בית-משפט קמא את טענות המבקש/המערער, וציין כי למשיבה סמכות עצמאית להוציא צווי הריסה, שאין עניינה נטילת סמכות הוועדה המקומית, ושאינה תלויה בפעולות הוועדה המקומית.

עוד נקבע על-ידי בית-משפט קמא, כי סדר העדיפויות של פעילות רשויות האכיפה אינה מעניינו של המבקש/המערער, ואין המדובר במקרה של שרירות או מקרה אחר המצדיק התערבות בפעולת המשיבה.

בית-משפט קמא אף ציין כי פעולה בסמכות, גם אם זו לא נעשית לפי סדר העדיפויות שנקבע בהנחיות פנימיות, אינה מביאה לבטלות הצו, ואינה מהווה "פגם חמור", המצדיק ביטול הצו.

בית-משפט קמא קבע כי המבקש/המערער לא הוכיח שקיום גן אירועים תואם את התכניות החלות על המקרקעין, ואף לא הוכיח אופק תכנוני כמשמעותו בפסיקה.

6. המבקש/המערער ביקש עיכוב ביצוע צו ההריסה המנהלי, תוך שבמסגרת טענותיו טען לפגמים בפסק-הדין, טען לפגיעה בזכות הטיעון ולמעשה עשוי, כך שלא יהא טעם בקיום דיון בערעור, אם צו ההריסה יבוצע לפני הדיון בערעור.

המבקש/המערער טען כי גם במקרים בהם סבר בית-משפט שסיכויי הערעור קלושים ונמוכים, עוכב ביצוע פסק-הדין בגין שיקולי מאזן נוחות.

המבקש/המערער הלן על העדר קביעה של בית-משפט קמא באשר למועד בנייתו של כל אחד מהמבנים לגביהם חל צו ההריסה, וטען כי גם מעדות עד המשיבה עולה כי אותו מבנה בשטח של כ-180 מ"ר היה קיים עוד לפני שנת 2019, דהיינו המדובר במבנה הקיים למעלה מ-6 חודשים, ועל כן לא התקיימו התנאים המאפשרים הוצאת צו הריסה מנהלית לגביו.

7. המשיבה טענה כי אין מקום לעיכוב ביצוע, שכן המבקש/המערער המשיך את ביצוע העבודה האסורה.



שלגביה ניתן הצו, גם לאחר שהוצא לו הצו, ובנסיבות כאלה, ובהתאם להוראות סעיף 254ח(ד) אין מקום לעיכוב ביצוע.

המשיבה תמכה טענתה זו בסרטון שהוצג לפני בית-משפט קמא, ובהשוואה בין תמונות שלטענתה מתעדות את מצב הבניה בסמוך להוצאת הצו, לבין מצב השטח הנראה בסרטון.

עוד הדגישה המשיבה, כי המונח "מאזן הנוחות" אינו המושג הנכון בהתייחס לעיכוב ביצוע של צו הריסה מנהלי, אלא מתאים לעיכוב ביצוע פסקי-דין אזרחיים.

המשיבה ציינה כי יש הבדל בין אותם מקרים בהם מדובר בבתי מגורים שבהם כבר מתגוררות משפחות ושלגביהם ניתן עיכוב ביצוע, כגון בדוגמאות שהמציא ב"כ המבקש/המערער לבין מקרה של גן אירועים שנבנה שלא כדין, ושמנהל בלא היתר ושלא כחוק.

המשיבה אף הדגישה כי גם תכנית המתאר החדשה בעראבה אינה כוללת את השטח של המקרקעין בהם הוקם גן האירועים, ושטח זה עדיין נותר שטח חקלאי מוכרז, ועל מנת לשנות זאת יש לפנות למוסדות התכנון הארציים.

למרות כל האמור לעיל, הסכים ב"כ המשיבה לעיכוב ביצוע קצר מועד של צו ההריסה המנהלי, בכפוף לכך שיינתן צו של בית-משפט האוסר כל שימוש ופעילות בגן האירועים, ובכפוף להפקדת ערבות.

8. המבקש/המערער טען כי לא ביצע עבודות אסורות נוספות לאחר קבלת צו ההריסה המנהלי, וכי אין קביעה של בית-משפט קמא שהוא המשיך לבצע פעולות אסורות בניגוד לצו, לאחר קבלת צו ההריסה המנהלי.

המבקש/המערער טען כי המשך השימוש בגן האירועים ובבניה האסורה אינו מסכן את שלום הציבור, אלא שהמדובר בטענה בעלמא, שכן אין לגן האירועים רשיון עסק, והמבקש/המערער לא הראה אישורים של הרשויות השונות, לרבות לא אישורי כבאות, אישורי משרד הבריאות וכדומה, הגם שהמדובר במקום מוקף עצים, המיועד לשמש אנשים רבים, ואשר במסגרת אירועים בו מוגש מזון.

9. לאחר ששמעתי את טיעוני הצדדים, ובאיזון הכולל של השיקולים, הנני מורה על עיכוב ביצוע צו ההריסה המנהלי עד להכרעה בערעור, אולם עיכוב הביצוע מותנה בהפקדת סך של ₪ 25,000 בקופת בית-המשפט עד לתאריך 7/10/19.

אי-הפקדת הסכום תביא לפקיעת עיכוב הביצוע.



כמו-כן, הנני מבהירה, למען הסר ספק, כי נאסר על המבקש/המערער להפעיל ולעשות שימוש כגן אירועים במקרקעין הרלוונטיים בגוש 19374 חלקה 93, שבהם בוצעה הבניה האסורה לגביה הוצא צו ההריסה המנהלי, ואי-הפעלת גן האירועים הינו תנאי לעיכוב ביצוע צו ההריסה המנהלי.

במסגרת הדיון בערעור, יהא מקום לשמוע טיעוני הצדדים בשאלה האם התקיימו דרישות סעיף 221 לחוק בכל הקשור במבנים לגביהם הוצא צו ההריסה המנהלי, כולם או חלקם דהיינו, האם לגבי מבנים אלה לא הסתיימה העבודה האסורה או שלא חלפו יותר מ-6 חודשים מיום שהסתיימה העבודה האסורה, אולם אציין כי לפחות לכאורה נראה שבכל הקשור לאופק תכנוני ולאפשרות לקבלת היתר בהישג יד, אלה אינם קיימים בהתאם לקריטריונים שנקבעו בפסיקה, ואין המדובר בעבודות בניה שבוצעו לאחר קבלת היתר.

כמו-כן נראה כי העבודה האסורה, ככל שהמדובר בעבודה שייעודה גן אירועים, אינה תואמת את התכנית החלה על המקרקעין (כאשר זו מוגדרת כתכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בניה).

10. הערעור נקבע לדיון לתאריך 28/11/19 בשעה 10:00.

ניתנה היום, ד' תשרי תש"פ, 03 אוקטובר 2019, בהעדר הצדדים.