

**ע"פ 19/03/50823 - מוחמד שלבי נגד הוועדה המחויזית לתוכנו ובניה -
צפון חיפה**

בית המשפט המחויזי בחיפה שבתו כבית-משפט לעערורים פליליים

עפ"א 19-03-50823 שלבי נ' הוועדה המחויזית לתוכנו ובניה - צפון חיפה
תיק חיצוני:
בפני כבוד השופט נاصر ג'השאן
המערער מוחמד שלבי
נגד הוועדה המחויזית לתוכנו ובניה - צפון חיפה
המשיבה

פסק דין

1. ערעור על החלטתו של בית משפט השלום בחרדה (כב' השופט רקפת סגל מוהר) בצה"מ 19-01-66525 שניתנה ביום 09.03.2019, בחרדה נדחתה בקשה לביטול צו הריסה מנוהלי שנitin בהתאם להוראות סעיף 221 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), ונקבע כי הצו יבוצע תוך 60 ימים.
2. ביום 22.01.2019 הוצאה על-ידי מנהל מוחז צפון ביחידה הארץית לאכיפת דיני תוכנו ובניה צו הריסה מינהלי המתיחס לבניה קשייה של רצפה העשויה בטון והקמת קירות לממ"ד בשטח של כ-185 מ"ר שבסנה המערער בחלקה 52 בגוש 12128 (להלן: "צו הריסה").
3. ביום 27.01.2019 הגיע המערער בקשה לביטול צו הריסה ולעיכוב ביצועו. בבקשתו העלה המערער שלל טענות המצדיקות, לשיטתו, ביטול צו הריסה. בית משפט קמא עיכב ביצוע הצו במעמד צד אחד וקבע דין במעמד הצדדים, שהתקיים ביום 27.02.2019. במעמד הדיון העלו הצדדים טענותיהם, וכאמור בית משפט קמא נתן החלטתו הדוחה בקשה המערער.
4. בבקשתו בפני בית משפט קמא, העלה המערער מספר טענות, ואלה עיקראן:
 - א. לא קיימה חובת התייעצות כדבוי והא ראה לכך שלא צינו שמותיהם של המיעיצים בגוף הצו. נטען עוד, כי לא ברור מי ייעץ לנוטן הצו.
 - ב. הצו לא הכיל את פרטי המפקח.
עמוד 1

ג. העובודה מושא צו ההחלטה הסטיימה תקופה העולה על ששה חודשים עובר למתן צו ההחלטה, ולפיכך אין מקום לתת צו ההחלטה מנהלי.

ד. הצו לא כולל את העבודות שעלו פיהן הוחלט להוציאו.

ה. המשיבה נהגת איפה ואיפה אגב אכיפה ברורנית, שכן באותו תוואי דרך שעליו הוקם המבנה נשוא צו ההחלטה, קיימים שני בניינים נוספים, ויש בכך כדי להוות פגם המצדיק את ביטול הצו.

ו. קיימים אופק תכנוני, המתbetaה בתכנית לביטול הדרך, כאשר ניתן יהיה להכשיר את המבנה במידה ותינתן למערער הזדמנות לקדם את העניין. במעמד הדיון הציג המערער מכתב שסומן על-ידי בית משפט קמא כ-ת/2, שניתן על-ידי מהנדסת המועצה המקומית כפר קרע, ולפיו "בימים אלה יוזמת המועצה המקומית שינוי תכנוני ולפיו תוואי הדרך המאושרת ישונה ויקוצר באורך שיטומו יהיה עם תחילת הכנסתה לשטח הציבורי". וכי "שינוי תכנוני זה נמצא בשלבי הכנה".

ז. לא נערכ שימוע למערער.

5. המשיבה הגישה לבית משפט קמא תגובה בה התייחסה לכל טענות המערער. בתגובהה, טענה המשיבה, כי מדובר במבנה שטרם הושלם ואין ראיו למגורים שהוקם על תוואי דרך עפ"י תכנית מתארא החלה על האזור. באשר לטענת המערער לאי קיום התיעצויות כראוי, המשיבה הפנתה להתייעצויות שערך נתן הצו עם היועץ המשפטי של היחידה ועם מתכננת המחווז ולדפים שבהם תועדו דבריו המייעצים. באשר לטענה בדבר אי ציון שמו של המפקח נתען, כי אין כל חובה לציין שמו על-פי הוראות החוק. כמו כן נתען, כי הבניה לא הסטיימה מאחר ובנית בית מגורים מסתiemת כאשר המבנה הופר לראו למגורים. המשיבה טענה, כי אין היא נהגת איפה ואיפה וכי היא פועלת ללא זאת על מנת למנוע את הבניה הבלתי חוקית. באשר לטענת האופק התכנוני נתען, כי אין כל ראייה לתכנית אשר יש בה כדי להכשיר את המבנה.

6. בית משפט קמא הכריע בטענות הצדדים, דחה את טענות המערער ובהתקام דחה את בקשהו.

7. בית משפט קמאקבע, כי בנית המבנה טרם הסטיימה, כי חובת התייעצות קיימה כראוי וכי אין חובה לעורך שימוע למערער. נקבע עוד, כי טענת המערער בדבר אכיפה ברורנית לא נתמכה בתשתיית ראייתית שכן המערער לא ביסס טענתו בריאות באשר לשני המבנים שלטענתו נבנו באותו הדרך. אף הטענה לגבי אופק תכנוני נדחתה בהיעדר כל תצהיר של בעל מקצוע להוכחת טענה זו.

8. בערעור שבפניו חזר המערער על כל טענותיו בפני בית משפט קמא. במעמד הדיון חזר בו המערער חלק מטענותיו והוא עמד על הטענות הבאות: אכיפה בררנית, הפרת חובת התייעצות וטענת קיומו של אופק תכנוני.

9. בדיון חזר המערער על טעنته לאופק תכנוני אף הפנה למכתב המועצה המקומית כפר קרע מיום 26.02.2019 ממנו עולה, כי המועצה המקומית יוזמת שינוי תכנוני לביטול תוכן הדרכן עליו הוקם המבנה וכי משרד אדריכלים מטעם המועצה הופקד על ביצוע השינוי התכנוני, ובימים אלה שודך הוא על הכנות תכנית שנייה והגשתה לועודה המקומית. הוצאה לעיניו חשבונית מס ממנה עולה, כי הועודה המקומית שילמה לחב' מטרוטק סך 5,260 ל"נ בגין "הכנות תכנית Tab"ע". בנוסף חזר המערער על טעنته, כי נפל פגם בצו שכן אמנים נרשם בצו כי קיימה חובת התייעצות אולם "אין בנוסח לקוני זה המוצא ביטוי באמור בצו כדי לקיים חובת התייעצות מהותית כהلاقתה" (סעיף 6 לערעור). המערער חזר על טעنته לגבי אכיפה בררנית והפנה לדברי נציג הועודה במהלך הדיון שהתקיים בפני בית משפט קמא, וטען כי אין מקום לצוו הרישה מינהליים יוצאו בהתאם ללחצים פוליטיים של המועצה המקומית.

הכרעה:

10. לאחר עיון בהודעת העורoor, בהחלטת בית משפט קמא ולאחר ששמעתי את טענות הצדדים, הגעתו לכלל מסקנה, כי צדק בית משפט קמא בדוחתו בקשה המערער ולפיכך יש לדחות את העורoor.

11. סעיף 221(א) לחוק התכנון והבנייה קובע כדלקמן:

"ראה מנהל היחידה הארץית לאכיפה, יווש ראש ועדת מקומית או מהנדס הועדה, על יסוד תצהיר שהגיע לו מפקח כאמור בסעיף קטן (ב), כי בזעעה עבودה אסורה, רשאי הוא לוציא בכתב על הרישת העבודה האסורה (בפרק זה - צו הרישה מינהלי), ובלבבד שבਮועד הגשת התצהיר לא הסתיימה העבודה האסורה או שלא חלפו יותר משישה חודשים מיום שהסת内幕ה, ולענין עבודה אסורה לגבי בית מגורים - בית המגורים לא אוכלס או שלא חלפו יותר מ-30 ימים מהיום שאוכלט; צו הרישה מינהלי יכול שיכלול גם הוראות בדבר הפסקת שימוש אסור".

12. מטרתו של צו הרישה מינהלי היא יצירת מגנון אכיפה יעיל ומהיר כנגד בנייה בלתי חוקית ולמנוע "עובדות מוגמרות בשטח" - מחזה נפוץ בעビותה תכנון ובניה (ראו לעניין זה האמור בرع"פ 8655/13).

מדינת ישראל נ' חג' יחיא (14.06.2015)). צו הרישה מנהלי נועד לטפל "בבנייה טריה" ולפיכך הציב המחוקק תנאים להוצאה צו הרישה מנהלי ובין היתר ש-"**לא הסתיימה העבודה האסורה או שלא חלפו יותר משישה חודשים מיום שהסתימה, ולענין עבודה אסורה לגבי בית מגורים - בית המגורים לא אוכלס**" (ראו סעיף 221 (א) לחוק). המחוקק אף קבע, כי יש לבצע את צו הרישה במועדו ללא דחיה והחוקק אף קצב לנוף המנהלי שהוצאה תקופה קצרה לביצוע הצוו, זאת מתוך הנחה כי דחיפות ביצוע הצוו עלולות להביא לפגיעה במטרת הוצאה צווים מנהליים להריסת בנייה בלתי חוקית ואף להפוך מבנים בלתי חוקיים ל-"**עבודה מוגמרת**" (רע"פ 2341/14 **קבועה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה** (28.05.2014). המחוקק אף קבע סד זמינים מצומצם לטיפול בבקשת לבטל צו הרישה מנהלי).

.13. הביקורת השיפוטת הנוגעת בבקשת לבטל צו הרישה מנהלי מצומצמת (רע"פ 13/2958 **סבאח נ' מדינת ישראל** (08.05.2013) והוא מוסדרת בסעיף 229 לחוק התכנון ובניה אשר קובע כי צו הרישה מנהלי יבוטל בהתקיימות אחד מהתנאים הקבועים בסעיף, ובין היתר אם יוכח, כי העבודות בוצעו כדין וקיים לגבין היתר בנייה, או אם התגלו ליקויים בזמן הוצאתו או אם יתגלו פגמים אחרים.

.14. באשר להפרת חובת התייעצות עינתי בתגובה שהגישה המשיבה לבית משפט קמא ומצאת כי חובת התייעצות קיימת כהכלתה. מן המסתמכים שבתגובה עולה כי ביום 21.01.2019 התייעץ נוتن הצוו - מנהל מחוז צפון ביחידה הארץית לאכיפת דיני תכנון ובניה עם הגבי ליאת פلد - מתכוננת המוחז וזה המליצה על הוצאה צו מאחר ומדובר במבנה המוקם ללא היתר בתחום דרך מאושרת. כמו כן, ביום 21.01.2019 קיימה חובת התייעצות עם עו"ד שי שנהר - יועץ משפטי אשר סבר שאין מניעה להוצאה צו הרישה מנהלי. משכך, קיימה חובת התייעצות ואני דוחה את טענת המערער, כי נפל פגם בחובת התייעצות. אוסיף, כי על-פי לשון סעיף 221(ג)(3) הוצו אמרור להכיל "**אישור בדבר קיום חובת התייעצות**" ואין הוא אמרור להכיל פירוט לגבי תוכן הייעוץ שקיבל נוتن הוצוו.

.15. באשר לטענת האופק התכנוני, דין טענה זו להידחות. בפסקה נקבע כי על מנת שיקום אופק תכנוני מצדיק עיקוב ביצוע צו יש להוכיח, יש להוכיח קיומו של אופק תכנוני ממש וכי היתר הבניה מצוי בהישג יד, דהיינו רק עיקוב טכני פורמלי מעכבר את קבלתו (בש"פ 4491/18 **ח'טיב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה מבוא העמקים** (25.06.2018)). בעניינו המערער בונה את ביתו באמצעות תוארי הדרר, ככל הנראה על מנת לסכל את הדרר. אמנם הוגג בפניי מכתב של המועצה כי בכוונתה לבטל את תוארי הדרר, אלא שמדובר במסמך המוכיח כוונות, אין בפניי הлик תכנוני כלשהו, התכוונית טרם הוכנה ולא אושרה להפקדה ועל כל עוד ארוכה הדרר עד ההיתר. אציין עוד כי מדובר בתכנית בסמכות הוועדה המחויזת לתכנון ובניה שכן מטרתה היא לבטל "דרך מתארית".

.16. בנוסף, אני דוחה את הטענה לגבי אכיפה בררנית. אכן, טענה בדבר אכיפה בררנית עלולה להיות פגם אשר עלול להביא לביטול מעשה מנהלי, לרבות צו הרישה מנהלי. אולם, על הטعون לאכיפה בררנית

להוכיח זאת ולהניח מסד עובדתי המבוסס את הטענה, אין די בהעלאת טענות בכלל, ולא כל ביסוס. כלל נוסף שיש לקבוע הוא שקביעת בטלותו של צו הרישה מנהלי, בשל אכיפה בררנית, תעשה במקרים חריגים ויאצאי דופן, זאת על מנת לא לסקל את התכלית החוקתית העומדת בבסיסו של צו הרישה המנהלי. בהתאם לטענה בדבר אכיפה בררנית שהעהה המבקש בראע"פ 755/17 מושא נ' י"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה-ירושלים (30.01.2017), קבע בית המשפט העליון כי: "בית משפט זה עמד על כך שubitrot תכנון ובניה מבטאות זלזול ברשותות וחוקק, ועל הצורן כי בית המשפט ימנעו מلتת ידם להיגרמות ההלילcum. בעניין זה צוין, כי הוראות סעיף 238א לחוק התכנון והבנייה הן כלייעיל בידי יידי הוועדה המקומית למיגור הבניה הבלתי חוקית, וכי ביטולו של צו הרישה מנהלי יעשה במקרים חריגים בלבד""

.17. בעניינו, צדק בית משפט קמא בקביעתו כי לא הונחה תשתיית עובדתית לטענה זו. לא הוכח מקום המדיוק של אוטם שני מבנים ולא הוכח כי הוועדה המקומית לא פעלה כנגדם. מכל מקום קיומים של מבנים נוספים ללא היתר באזור אינם מצדיק ביטול צו הרישה מנהלי שהוצא כדין.

.18. לעומת זאת, ניתן לומר שמדובר במקרה של צו מטענו זו, אציג כי בדיון דחה בית משפט קמא את הטענה כי הבניה לא הסתימה. עיינתי בתמונות שצרכפו לتوجيه המשיבה בבית משפט קמא ומצאת, כי מדובר בבית מגורים בשלבי בנייה, שאינו ראוי למגורים וכי במקום מצויים חומרי בנייה לשם השלמת הבניה.

.19. נכון האמור, ומשלא נפלה כל שגגה במסקנת בית משפט קמא ובהນמקתו, הנני מורה על דחיתת הערעור.

נitan היום, כ"א אדר ב' תשע"ט, 28 מרץ 2019, בהעדר הצדדים.