



ע"פ 53543/07/15 - פזגז ירושלים והנגב בע"מ, מאזן אבו דיאב נגד עיריית ירושלים, יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

ע"פ 53543-07-15 פזגז ירושלים והנגב בע"מ נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני: 8102/2014

בפני כבוד השופט משה יועד הכהן

בעניין: המערער פזגז ירושלים והנגב בע"מ

ע"י בא כוחה עו"ד יזיד קעואר

מאזן אבו דיאב

ובעניין: המבקש

ע"י בא כוחה עו"ד ניסים גרה

נגד

המשיבים

1. עיריית ירושלים

2. יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

ע"י באי-כוחם עו"ד שי לב ואביבה ראזר

החלטה

1. מונחות לפני שתי בקשות. **האחת**, בקשה מטעמה של פזגז ירושלים והנגב בע"מ (להלן: **פזגז**) אשר הגישה ערעור לפי סעיף 250 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: **החוק**) על צו הריסה מינהלי נשוא ב"ש 8102/2014 של בית המשפט לעניינים מקומיים בירושלים מיום 27.4.15 (להלן: **ההחלטה**). פזגז מבקשת לעכב את ביצוע ההחלטה עד להכרעה בערעור שהגישה. **השניה**, בקשה מטעמו של מאזן אבו דיאב (להלן: **מאזן**) להצטרף כמערער נוסף להודעת הערעור שהגישה פזגז.

2. ההליך שביסוד ההחלטה הינו צו הריסה מינהלי שהוצא על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה במרחב ירושלים (להלן: **הצו**) על רקע עבירה של בניה ללא היתר שבוצעה במבנה בבעלותו של אברהם אבו דיאב (להלן: **המבקש**). ביום 23.10.14 הגיש המבקש לבית המשפט לעניינים מקומיים בירושלים בקשה לביטול הצו ובימים 25.12.14 ו-5.1.15 התקיימו דיוני ההוכחות. לאחר שמיעת הראיות וטענות הצדדים החליט בית המשפט לעניינים מקומיים (כב' השופט פ' שטארק) לדחות את בקשת המבקש לביטול הצו. נקבע כי המבנה מושא הצו הוקם ללא היתר בניה וניכר על המבקש שאינו עושה ככל יכולתו להשיג היתר כזה. עוד קבע בית המשפט לעניינים מקומיים, כי הוכח שהמבנה מהווה "שלד", קרי שהוא מצוי בראשית הבניה ומכאן יש להסיק שאינו מאוכלס. לבסוף דחה בית המשפט לעניינים מקומיים את טענת המבקש, לפיה ההחלטה להרוס את המבנה היא תולדה של אפליה פסולה שננקטה כנגדו על ידי הרשות המקומית ונקבע כי מדובר בטענה בעלמא שנטענה ללא כל ראיה או אסמכתא.

3. המבקש הגיש ערעור על ההחלטה לבית המשפט המחוזי בירושלים בתיק ע"פ 17903-06-15. תחילה נקבע



הדין בערעור ליום 24.6.15, אך בבוקרו של יום הדין הוגשה בקשה בנימוק שהמבקש עבר תאונת דרכים זמן קצר לפני כן. בית המשפט (כב' השופט הבכיר צ' סגל) נעתר לבקשה ודחה את הדין בערעור ליום 6.7.15. בפתח הדין הנדחה, ביום 6.7.15, הוגשה לבית המשפט בקשה לדחיית מועד הדין עקב קיומו של דין מקביל, שבו מייצג ב"כ המבקש בבית משפט השלום בעכו. בית המשפט דחה את בקשת הדחייה ועקב כך החליט למחוק את ערעורו של המבקש ולהותיר על כנה את ההחלטה. ביום 7.7.15 הגיש ב"כ המבקש בקשה לביטול ההחלטה בדבר מחיקת הערעור, שנומקה בכך שהוא התכוון להגיש לבית המשפט המחוזי את בקשת הדחייה במועד מוקדם יותר, אך הדבר נמנע ממנו עקב מצבו הבריאותי של בנו שאושפז. בית המשפט דחה את הבקשה, מאחר שהוברר לו, כי הסיבה לאי התייצבותו של ב"כ המבקש היתה התייצבות לדין מקביל שהתקיים בבית משפט השלום בעכו ביום 6.7.15 - המועד שנקבע לדין בערעור - ולא מצבו הרפואי של בנו ששוחרר מאשפוז כבר ביום 3.7.15. עוד צוין, כי עצם הגשתה של בקשת דחייה אינה עילה להיעדרות מהדין, בטרם התקבלה החלטה המתירה זאת.

4. המבקש הגיש בקשת רשות ערעור פלילי על מחיקת ערעורו ברע"פ 4975/15. ביום 19.7.15 דחה בית המשפט העליון (כב' השופט א' שהם) את הבקשה.

5. יצוין, כי לאחר החלטת בית המשפט העליון, הגיש המבקש לבית משפט לעניינים מקומיים שתי בקשות דחופות לעיכוב ביצוע צו ההריסה בהתאם לסעיף 207 לחוק. בקשה ראשונה הוגשה ביום 22.7.15 ונדחתה על ידי בית המשפט (כב' השופט ג' ארנברג) משום שהוגשה ללא תגובת המשיבים. בקשה נוספת הוגשה ביום 27.7.15 - הפעם בליווי תגובה - אולם נדחתה על ידי בית המשפט (כב' השופטת ת' נמרודי) ביום 28.7.15, בדגש על הטעם אותו ציינו המשיבים בתגובתם, לפיו התהליך התכנוני לא הושלם והיתר הבניה אותו ביקש המבקש אינו מצוי בהישג יד.

6. בערעור שהגישה פזגז לפי סעיף 250 לחוק היא טוענת, כי היא מחזיקה בשכירות במבנה המשמש למשרדים ולמחסן בשטח החצר באזור התעשייה עטרות. לדבריה, צו ההריסה כולל בתוכו קירות של המבנה המוחזק על ידה אשר קיימים תקופה ארוכה. בנוסף היא טוענת כי ביצוע ההריסה יפגע בוודאות במבנה, בנכס ובציוד שונה של פזגז ואף עלול לסכן את המתחם לאור מהות הציוד ועסקיה של פזגז. באופן מפורט טוענת פזגז, כי הקיר הצפוני של המבנה אותו היא שוכרת צמוד לקיר הדרומי של המבנה לגביו הוצא צו ההריסה ופגיעה בקיר זה תפגע בוודאות במבנה שבשימושה והדבר עלול להביא להתמוטטות חלק המבנה והחרבת ציוד שונה במקום. עוד נטען, כי המקרקעין מגודרים בגדרות ובשער חשמלי המגנים על המתחם ומסייעים בשמירה על המקום וביצועו של צו ההריסה יפגע ברמת הסתברות גבוהה באותן גדרות ויהפוך את המקום להפקר.

7. במצורף לערעור הגישה פזגז בקשה לעיכוב ביצוע ההריסה עד להכרעה בערעור ולחלופין לעיכוב ביצוע לתקופה של ששה חודשים, כדי לאפשר לה לכלכל את צעדיה ולמזער את הפגיעה הצפויה בה. פזגז טוענת כי ככל שהצו לא יינתן ייגרם נזק בלתי הפיך לה ולציבור כולו, באשר ביצוע ההריסה במקום עלול לפגוע במיכלי הגז והציוד במקום. מנגד מתן הצו במעמד צד אחד לא יגרום למשיבים נזק כלשהו ומתן הצו משמעו רק דחיית ביצוע ההריסה, אם בכלל, בתקופה הקרובה.



8. המשיבים בתגובתם, שלה צורף תצהיר מטעמו של מר ירון אליאס, מנהל הריסת מבנים במחלקת הפיקוח בעיריית ירושלים, טענו כי מדובר בבקשת סרק. לטענת המשיבים, הבקשה לא נתמכת בתצהיר או בחוות דעת של מומחה רלבנטי שיש בה כדי לתמוך בטענות פזגז. המשיבים מבהירים, כי צו ההריסה הנדון, כמו כל צו הריסה אחר, יבוצע בליווי צמוד של מהנדס מקצועי, תוך הריסת החלקים הבלתי חוקיים הכלולים בו ובוודאי תוך שמירת בטיחות האזור וקירות המבנה הצמוד. ככל שהוא נבנה על פי חוק ונטען כי הוא מושכר למערערים. עוד לטענת המשיבים, מאחורי הבקשה עומד המבקש שעושה כל מאמץ לדחות את הקץ ולסכל את ביצוע הצו בטענה שההריסה תגרום נזק למבנה סמוך הנמצא בבעלותו וטוען כי הוא מושכר לפזגז. המשיבים טוענים עוד, כי בקשת פזגז הסבה להם נזקים אדירים, שכן ההחלטה על עיכוב ביצוע הצו (צו ארעי שניתן על ידי כב' השופט י' נועם ביום 27.7.15) נמסרה לידי נציגי העיריה רק ביום 29.7.15 על ידי מאזן, אביו של המבקש. עובדה זו גרמה לטענתה להפסד ממון ניכר, שכן המשיבים יחויבו לשלם את עלות ההריסה בסך 15,264 ₪ לקבלן החיצוני שהוזמן לבצע את ההריסה. זאת בנוסף להזמנת ליווי מטעם משטרת ישראל. עוד הודגש כי אין בכוונת המשיבים להרוס את הקיר הצפוני של המבנה הסמוך וביצוע הצו לא יגרום כל נזק למבנים הסמוכים.

9. בבקשה שהגיש מאזן ביום 3.8.15 נטען, כי הוא הבעלים ובעל הזכויות במקרקעין עליהם נבנתה תוספת הבניה נשוא צו ההריסה. לטענתו, המבנה כנגדו הוצא צו ההריסה אינו משקף את תוספת הבניה האמיתית שהיא קטנה יותר וכי חלק מהבניה הכלולה בצו ההריסה היא בניה ישנה שקיימת מזה שנים, היתה בשימוש של מאזן והושכרה על ידו בעבר למספר גורמים ובהם פזגז. עוד נטען, כי המבנה הישן קיים במקרקעין מזה שנים וניתן לראות זאת בתצלום אוויר שצורף לבקשה. עוד נטען כי בית המשפט לעניינים מקומיים לא בחן את הטענה בדבר הבניה הישנה, כך שלא התקיים מעשה בית דין או השתק המונע מבית המשפט לבחון את הטענה. בנוסף נטען, כי מאזן משכיר נכס נוסף לארגון הצלב האדום הבינלאומי הגובל וצמוד למבנה נשוא צו ההריסה וביצוע הצו יפגע קשות באותו מושכר. בנוסף נטען, כי מתחת למבנה הכלול בצו ומתחת לנכס של פזגז קיים המרחב המוגן של כל המתחם המשמש את כל המשתמשים בנכס, והכניסה למתחם המוגן היא בחיבור שבין הנכס של פזגז לבין חלקו הישן של המבנה הכלול בצו ההריסה, כך שהריסת המבנה תביא בוודאות לפגיעה במרחב המוגן.

10. בדיון לפניי הוסיף בא כוחו של מאזן, כי הבסיס המשפטי לבקשה הוא הינו הבסיס שלפיו הוגש הערעור לפי סעיף 250 לחוק וכי מאזן זכאי היה להגיש ערעור נפרד כפי שעשתה פזגז ולבקש את איחוד הדיון או לבקש להצטרף להליך הקיים. בא כוחו של מאזן הוסיף, כי אם יש בעיה משפטית בנושא הוא מבקש לאפשר לו אורכה של שבעה ימים כדי להגיש ערעור לצד בקשה לעיכוב ביצוע. בא כוחו של מאזן הוסיף, כי אכן מן הראוי היה שיצטרף להליך קודם לכן. לטענתו, מי שטיפל בצו ומי שהגיש את הבקשה לביטול צו ההריסה הוא בנו - המבקש. מאזן ידע על ההליך המתנהל אך סמך, לדבריו, על בנו ועל עוה"ד שייצג אותו והוא מצהיר בשמו כי הוא "נדהם" לגלות, כי הצו מתייחס גם לשטחים שנבנו בעבר. לדבריו, אמנם מאזן ידע על ההליך אבל לא ידע את "פרטי פרטיו" ואין לומר היום שהוא מנוע ומושתק מלטעון טענות, בוודאי כאשר מדובר בצו הריסה מינהלי. עוד טען כי ביצוע צו ההריסה יחשוף את מאזן לתביעות מצד פזגז, הצלב האדום וגורמים נוספים.

11. בא כוח המשיבים טען בתגובה כי מאזן, להודאתו שלו, ידע על ההליכים בזמן אמיתי ולא מצא לנכון לפעול. עוד ציין כי אין כל הליך המאפשר להצטרף לערעור כצד שלישי. עוד הצהיר כי "אנו לא נפגע בשום רכוש ששייך לו וגם לא ברכוש ששייך לצלב האדום" (עמ' 5 לפרוטוקול, שורות 11-12). באשר לקיר המשותף שנטען כי הוא



שייך לשני המבנים (הנכס נשוא צו ההריסה והנכס שבאחזקת פזגז) נאמר "למען הסר ספק קיר משותף לא נהרס וגם לא ייהרס. הוגשה לבית המשפט תמונה... הקיר שמסומן מהחץ הוא לא ייהרס. אנו אפילו נתרחק כחצי מטר מהקיר המשותף כך שלא יחשוש חברי. באשר לחשמל שיש מסביב ולתשתיות הרי שהם נמצאים מתחת למבנה וכמובן שנדאג שלא לפגוע בתשתיות" (שם, בשורות 5-8).

12. בנוסף לדחיית הבקשות ביקש לחייב את פזגז ואת מאזן בהוצאות בשל הנזקים הניכרים שנגרמו לעירייה וכן לאפשר את ביצוע הצו ללא שיהיו נוסף.

דין והכרעה

13. צו הריסה מינהלי אינו צו המכוון כלפי אנשים, אלא כנגד המבנה שהוקם ללא היתר, ועל כן הנו בבחינת צו "IN REM" כלפי הנכס (ר' רע"פ 5341/06 **צלאח נ. יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה**, לא פורסם). הוראות סעיפים 238 א' ו-250 לחוק התכנון והבניה מאפשרות למי שרואה עצמו נפגע ממתן צו ההריסה המינהלי, לפנות לבית המשפט ולבקש את ביטולו או עיכוב ביצוע (בש"א 7320/07 **עלמי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ואח'** (16.7.2008)).

14. סעיף 250 לחוק מאפשר לבעל דין הרואה עצמו נפגע ממתן צו הריסה מינהלי להשיג על פיו "בדרך ובמועד שמערערים על פסק דין של בית המשפט בפלילים". סעיף 198 לחסד"פ קובע את המועד להגשת הערעור כתקופה של 45 יום מיום שניתן פסק הדין. בכל הנוגע לבקשתו של מאזן, לדברי בא כוחו הוא ידע על קיומו של ההליך בזמן אמיתי ואין בפיו טענה כי נודע לו על קיומה של החלטת בית המשפט לעניינים מקומיים והחלטות של בית המשפט המחוזי ובית המשפט העליון שבאו בעקבותיה רק בימים האחרונים. מכאן, שהמועד להגשת ערעור מטעמו חלף עבר מזה זמן. הסברו של מאזן, כי לא ידע על "פרטי הפרטים" של ההליך נשמע תמוה, שכן הוא ידע על מהות המבנה הבלתי חוקי האמור להיהרס, הנמצא לטענתו בשטח שבשליטתו, מכאן שידע או היה עליו לדעת, כי אותו מבנה משולב בחלקים שלטענתו היו קיימים קודם הוא גם לא תמך את בקשתו בחוות דעת מקצועית מתאימה שיש בה כדי לאשש את טענותיו. מאזן לא הציג כל טעם ממשי מדוע תינתן לו בשלב מאוחר זה הארכת מועד להגשת ערעור וטענת רשלנות מצד בא-כוחו הקודם של בנו אינה יכולה לשמש נימוק לכך. המהלך החלופי שהוא מבקש לאשר "הצטרפות" לערעור קיים כמערער מבלי להגיש ערעור מטעמו, איננו הליך שסדר הדין הפלילי מכיר בו. מכאן שדין בקשתו להידחות.

15. בכל הנוגע לבקשתה של פזגז, נקודת המוצא בבקשה לעיכוב ביצוע הינה כי הגשת ערעור לא תעכב את ביצוע ההחלטה עליה מערערים, אך יתכן שלאחר בדיקה ראשונית של הסיכויים לזכות בערעור, ובעיקר כאשר מאזן הנוחות מצדיק זאת, יהא זה ראוי לסטות מן הכלל. כאשר מדובר בעיכוב ביצוע מסוג זה המתבקש כאן - עיכוב ביצוע של צו הריסה, ולאור המשמעות של הביצוע וההשלכות של ביצוע הצו, הנטייה של בתי המשפט, גם אם מדובר בסיכוי קטן מאוד, לאפשר למערער להשמיע את טענותיו במסגרת הערעור כדי להימנע מיצירת מצב בלתי הפיך. לפיכך, הנטייה היא להורות על עיכוב ביצוע. אולם, כל מקרה ונסיבותיו (ראו ע"פ (נצ') 2216-06-15 **ח'טיב נ' מדינת ישראל** (12.6.2015)).



16. במקרה שלפנינו אין המדובר בתקיפה ישירה של צו ההריסה, על ידי מי שהקים את המבנה ותוקף את עצם הריסתו תקיפה שכבר נעשתה ונכשלה. המדובר בתקיפה על ידי צד שלישי הטוען לפגיעה בנכס מצרני לנכס הנועד להריסה, המצוי בחזקתו, בשל הקרבה בין הנכסים וכן לפגיעה אפשרית בתשתיות העוברות ברצפת הנכס האמור להיהרס והמתחברות לנכס שבחזקתו. לטעמי, טענותיו של אדם שהוא שוכר של נכס מצרני כאמור אינן יכולות להתייחס לעצם חוקיות ההריסה, שכן הוא איננו בעל הזכויות בנכס עצמו, אלא רק לטענות לפגיעה פיזית ישירה או עקיפה כתוצאה מהריסת הנכס. (ראו והשוו ע"פ 0402275/07 **אבו חלף נ' יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבנייה** (24.5.07), בפסקה 14 לפסק הדין).

17. במקרה דנן שוכנעתי, כי לאור הצהרות ב"כ המשיבים המפורטות בפסקה 11 לעיל, אין מקום לחשש האמור והדעת נותנת שהערעור הוגש בעיקר כתמיכה עקיפה להליך התקיפה הישירה על ידי המבקש שלא צלח ונדחה.

18. בנסיבות אלה מאזן הנוחות נוטה לטובת האינטרס הציבורי, לפיו יש לבצע לאלתר צווי הריסה שאושרו על ידי הרשויות השיפוטיות המוסמכות. קבלת הבקשה כפי שטוענים, בצדק, ב"כ המשיבים, תהווה פגיעה קשה בשלטון החוק ובסדר הציבורי ואף עלולה להביא לעידוד עבריינות בנייה באזור ובעיר כולה. זאת על ידי הגשת בקשות סרק על ידי צדדים שלישיים, שאינם בעלי הנכס או בעלי זיקה קניינית ישירה אליו, אלא בעלי נכסים מצרניים ש"יתגייסו" לעזור לבעל הנכס כדי להימנע מן ההריסה, בטענה שהיא עלולה לפגוע בדרך זו או אחרת בנכסים שבאחזקתם. לעומת זאת, לאור ההצהרות של ב"כ המשיבים, כולל הסימון שנעשה על גבי התמונות מיום 22.10.14, לא צפוי להיגרם לפזגזג נזק ממשי. חזקה על ב"כ המשיבים שיהיו רגישים למהותו של המבנה שבהחזקת פזגזג ולעובדה שהוא עלול להכיל בלוני גז וחומרים רגישים אחרים, כך שההריסה תתבצע בליווי מקצועי צמוד באופן שיבטיח מניעת פגיעה במבנה וגרימת סכנה לציבור וכן תוך הימנעות מפגיעה בתשתיות המשרתות חלקים אחרים של המתחם.

19. לאור האמור, בקשותיהם של מאזן ושל פזגזג נדחות.

מאזן ופזגזג יישאו כל אחד בהוצאות המשיבים בסך 5,000 ₪.

20. המשיבים יוכלו לבצע את צו ההריסה ללא שיהיו נוסף, כאמור, בכפוף להתחייבויות שניתנו במהלך הדיון ופורטו לעיל.

21. המזכירות תעביר העתק ההחלטה לצדדים.

ניתנה היום, כ' אב תשע"ה, 05 אוגוסט 2015, בהעדר הצדדים.

