



ת"פ 43379/06/21 - תארואת אלמחאריק נגד היחידה הארצית לאכיפה דיני התכנון ובניה

בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עתפ"ב 43379-06-21 אלמחאריק נ' לאכיפה דיני התכנון ובניה
תיק חיצוני:

לפני כבוד השופט מיכאל קרשן
המעורר:
נגד
המשיבה:
תארואת אלמחאריק
היחידה הארצית לאכיפה דיני התכנון ובניה

פסק דין

לפני ערעור על החלטת בית משפט השלום בפתח תקווה (כב' השופט נ' שטרנליכט) מיום 31.5.2021 בבצה"מ 54155-08-20, בה נדחתה בקשת המערער לביטול צו הריסה מינהלי מיום 3.8.2020.

רקע

1. צו ההריסה המינהלי (להלן: **הצו**) הוצא על ידי המשיבה ביחס לריצוף קרקע בשטח של כ-150 מ"ר, חומת בטון באורך של כ-10 מ' ובגובה של כ-1 מ', וברכת שחייה בשטח כולל של כ-25 מ"ר. כל זאת נעשה על קרקע חקלאית מוכרזת.
2. הצו הוצא לאחר שהמפקח ביקר במקום העבודה ביום 7.7.2020. התצלומים מאותו ביקור צורפו לתגובת המשיבה לבקשת הביטול שהגיש המערער לבית המשפט קמא.

ההלך

3. הבקשה לביטול הצו נדונה בבית המשפט קמא לראשונה ביום 21.9.2020. במהלך הדיון ביקש המבקש להגיש תצלום אוויר מטעמו (להלן: **התצ"א**). בקשה זו נדחתה על ידי בית המשפט קמא ואחר זאת דחה בית המשפט קמא גם את בקשת המערער לבטל את צו ההריסה המינהלי.
4. המערער הגיש ערעור על החלטת בית המשפט קמא (עתפ"ב 25531-10-20). ביום 21.2.2021 פסקתי, על יסוד הסכמת הצדדים, שהדיון יוחזר לבית המשפט קמא אשר התבקש לקבל את התצ"א, ככל שתנוח דעתו כי מדובר במסמך רשמי אותנטי, ולקיים דיון בסופו ייתן בית המשפט קמא החלטה משלימה.



5. ביום 31.05.2021 התקיים דיון נוסף לפני בית המשפט קמא. המשיבה לא חלקה על כך שהתצ"א הוא מסמך רשמי אותנטי וזה התקבל. בית המשפט קמא בחן את התצ"א אך לא מצא כי יש בו כדי לשנות את החלטתו מיום 21.9.2020.

6. בית המשפט קמא פסק כי תצלומי המשיבה מביקור המפקח מלמדים בבירור כי במקום מתבצעות עבודות רחבות היקף; כי לא הובאה ראיה בדבר חוקיות הבניה והמערער לא חלק על כך שמדובר בבניה שבוצעה ללא היתר; כי הנחת הריצוף אינה פטורה מקבלת היתר בניה שכן מדובר בקרקע חקלאית מוכרזת וכי המערער לא הביא כל ראיה לזכות שיש לו במקרקעין; וכי לא ניתן ללמוד דבר מן התצ"א שהגיש המערער.

7. על החלטתו הנוספת של בית המשפט קמא הוגש הערעור הנוכחי. בדיון ראשון שהתקיים לפני ביום 11.7.2021 חזר בו המערער, בהמלצתי, מערעורו בכל הקשור לחומת הבטון ולבריכת השחייה והתחייב להרוס בניה זו.

בדיון הבא שהתקיים ביום 12.9.2021 הצהיר המערער כי הרס את שהתחייב להרוס והצדדים טענו אך לעניין צדקת הצו להריסת ריצוף הקרקע.

דיון והכרעה

8. בכל הקשור לריצוף הקרקע טענת המערער היא כי זה בוצע בשנת 2013, ועל כן לא קמה הסמכות להוציא צו הריסה מינהלי ביחס לעבודה זו.

9. בחנתי את טענות הצדדים ועיינתי בכל החומר שהוגש לבית המשפט קמא. לא מצאתי כל פגם בהחלטתו של בית המשפט קמא ועל כן דין הערעור להידחות.

10. סעיף 221 (א) **לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965** קובע תנאים למתן צו הריסה מינהלי: "ראה מנהל היחידה הארצית לאכיפה, יושב ראש ועדה מקומית או מהנדס הוועדה, על יסוד תצהיר שהגיש לו מפקח כאמור בסעיף קטן (ב), כי בוצעה עבודה אסורה, רשאי הוא לצוות בכתב על הריסת העבודה האסורה (בפרק זה - צו הריסה מינהלי), ובלבד שבמועד הגשת התצהיר לא הסתיימה העבודה האסורה או שלא חלפו יותר משישה חודשים מיום שהסתיימה..." עיינו הרואות, צו הריסה מינהלי ניתן להוציא רק לגבי עבודה שטרם הסתיימה או שלא חלפו יותר משישה חודשים מיום שהסתיימה ואין להוציא צווים מנהליים לגבי עבודות שהסתיימו לפני יותר מששה חודשים מהוצאת הצו.

11. סעיף 229 **לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965** (להלן: **החוק**) מונה שלוש אפשרויות אשר בהתקיים אחת מהן ניתן לבטל את הצו המינהלי:

"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 בצו פגם חמור שבשליו יש לבטל את הצו"

12. כאמור, הטענה היחידה בה נותר לדון בערעור היא טענת המערער כי עבודת הריצוף התבצעה לפני



זמן רב, ובכל מקרה יותר מששה חודשים, לפני הוצאת הצו.

13. לא מצאתי לקבל טענה זו.

14. בית המשפט קמא בחן את התצלומים ואת התצ"א שהגיש המערער וקבע כי לא ניתן לקבוע שעבודת הריצוף הסתיימה לפני 7.7.2020.

זוהי קביעה עובדתית מובהקת והלכה היא כי ערכאת הערעור לא תתערב בממצאי עובדה ומהימנות אשר נקבעו על ידי הערכאה הדיונית על בסיס התרשמותה הישירה מהעדים שמסרו את עדותם לפנייה [ראו ע"פ 9352/99 יומטוביאן נ' מדינת ישראל, פ"ד נד(4) 632, 643-645 (2000)].

15. אך מעבר לכך, עיון בצילומים שהגישה המשיבה לבית המשפט קמא ובעדות הפקח והמערער מעלה כי צדק בית המשפט קמא במסקנה אליה בא.

מהצילומים שהוגשו עולה כי ביום ביקורו של הפקח במקרקעין התבצעו שם עבודות בניה רחבות היקף, הכוללות את הריצוף שבמחלוקת ולא רק את בניית הגדר והבריכה. מסקנה זו מתחזקת מהשוואת הצילומים הללו לתצ"א מיום 13.4.2020 ומיום 3.7.2020, שהוגשו אף הם במסגרת הדוח שרשם הפקח, בהם לא נראות העבודות. הפקח העיד בבית המשפט קמא בעניינים אלה ועדותו לא נסתרה.

16. בית המשפט קמא קבע כי אין בתצ"א שהגיש המערער כדי לשנות מתמונה זו, והדין עמו. עיון בתצ"א המדובר מלמד, אכן, כי לא ניתן לקבוע על בסיסו שעבודות הריצוף הסתיימו טרם לפני 7.7.2020.

17. הגם שב"כ המערער לא חזר בדיון השני שקיימתי בערעורו על טענה נוספת שהעלה במסגרת הערעור, ועל אף שזו רלבנטית באותה המידה לשני הרכיבים האחרים של הבניה הבלתי חוקית אך מהערעור בנוגע להם נסוג המערער בהמלצתי, ראיתי להתייחס אליה בקצרה.

טענת המערער שלא קוימה דרישת ההיוועצות נטענה בעלמא. המשיבה צרפה לתגובתה לבקשת המערער בבית המשפט קמא טופס התייעצות חתום ומנומק. המערער לא הביא כל ראיות לביסוס טענתו כי לא קוימה חובת ההיוועצות, ולא הצליח לערער את חזקת תקינות מעשה המינהל בקשר להתקיימותה. בדיון לא ראה אפוא בית המשפט קמא הצדק לדון בטענת סרק זו.

18. הערעור נדחה.

19. המערער יישא בהוצאות המשיבה בסך ₪ 7,500 ויהרוס את הריצוף מושא הצו תוך 30 יום.

ניתן היום, ט"ו חשוון תשפ"ב, 21 אוקטובר 2021, בהעדר הצדדים.