



ת"פ 28738/07/22 - מרים זאקי נגד מדינת ישראל - המחלקה להנחיית, מוסמכי היועץ המשפטי לממשלה

בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עתפ"ב 28738-07-22 זאקי נ' המחלקה להנחיית תובעים מוסמכי היועץ המשפטי לממשלה
מספר בקשה: 3

בפני כבוד השופט עידו דרויאן-גמליאל
מבקשת מרים זאקי
ע"י ב"כ עו"ד סאיד קאסם

נגד מדינת ישראל - המחלקה להנחיית
מוסמכי היועץ המשפטי לממשלה
משיבה ע"י ב"כ עו"ד אמיר ברק

החלטה

לפניי ערעור שהגישה המבקשת ביום 14.07.22 על החלטתו של בית המשפט לעניינים מקומיים בכפר סבא, מפי כב' השופטת אורן, שניתנה ביום 04.07.22 בתיק בצה"מ 33691-05-22, ובה נדחתה בקשת המערערת לביטול צו הריסה מנהלי, שנחתם ביום 27.04.22 ביד מנהל מחוז מרכז של הרשות לאכיפה במקרקעין.

הצו הנ"ל, שהוצא מכוח סעיף 221 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מתייחס לשלד בבניה מבלוקים ובטון בשטח של כ-170 מ"ר, שהקימה המבקשת במקרקעין שבגוש 7772 חלקה 9, בעיר טירה, ללא היתר, על קרקע המיועדת למגורים שתוכניות מפורטות טרם אושרו בגינה.

ענייננו עתה בבקשה לעיכוב ביצוע של הצו הנ"ל. לפניי כתבי טענות מפורטים, שלאורם מצאתי כי הבקשה אינה מצריכה דיון במעמד הצדדים, ולהלן החלטתי.

רקע והליכים:

- ביום 10.03.22 גילה מפקח את ביצוע העבודה האסורה שנדון, רשם דו"ח וצרף אליו תצלומים המעידים כי אכן מדובר בשלד בבניה. עוד צורפו תשריט ותצלומי אוויר, ובדיקה העלתה שהעבודה מבוצעת ללא היתר [נספחים לתגובת המשיבה].
- על-סמך תצהיר המפקח מיום 31.03.22 שהוגש למנהל המחוז, התייעץ המנהל עם יו"מ הרשות ועם מתכנן המחוז, ולאחר שאלו הודיעו כי אין מניעה להוצאת צו הריסה מנהלי, חתם המנהל על הצו, שהודבק כדין על המבנה ביום 12.05.22 [נספחים לתגובת המשיבה].
- הבקשה לביטול צו ההריסה הוגשה ביום 16.05.22, ולאחר דיון בו העיד המפקח ונשמעו סיכומי הצדדים, ניתנה ביום 04.07.22 ההחלטה נושא הערעור.

עמוד 1



עיקרי ההחלטה נושא הערעור:

4. כעניין שבעובדה, על-סמך עדות המפקח שנמצאה אמינה, נקבע שרצפתה של קומת הקרקע נבנתה לפני זמן רב, אך המבנה לא הושלם עדיין, מצוי בבנייה וטרם אוכלס. ואכן, צו ההריסה אינו מתייחס לריצפה, אלא לשלד בלבד, והוצא כדין.
5. עוד נקבע, כי לא נסתרה חזקת התקינות המנהלית, שכן כלל החומר הרלוונטי הונח לפני גורמי הייעוץ וההחלטה. אכן, חודש עבר בין הגשת תצהירו של המפקח ועד לחתימת הצו, אך אין להסיק מכך שלא היה צורך בצו מנהלי, מה-גם שלא בוצעו הליכי אכיפה באותה תקופה, פסח וחודש רמדאן [עדות המפקח].
6. לא הוכח "אופק תכנוני" מידי, או קרוב לכך, שכן אין היתר "בהישג יד": התכנית החלה, מח' 281, אינה מאפשרת הוצאת היתרי בנייה, הגם שהמבנה מצוי באיזור התכנון המפורט והקרקע מיועדת למגורים.
7. נדחתה גם טענת המבקשת ל"אכיפה בררנית", משלא בוססה כלל בראיות.

עיקר טענותיה של המבקשת:

8. המבקשת כופרת בהיות הבנייה 'טריה' וטוענת כי רובה ככולה בוצעה כבר בשנת 2018.
9. בהוצאת הצו נפל פגם מהותי, המצדיק ביטולו, משלא הובאו לפני גורמי הייעוץ כלל הנתונים הרלוונטיים. בנוסף, השיהוי בהוצאת הצו, מלמד שאין הצדקה לשימוש באמצעי זה של צו מנהלי, שנועד למקרים דחופים.
10. הוצאת הצו לוקה באפליה, "אכיפה בררנית", ואף חורגת ממדיניות הרשות בכל הנוגע לתיעדוף באכיפה.
11. קיים "אופק תכנוני" שכן העירייה פועלת להכנת תכנית מפורטת, וככל הנראה ייעוד הקרקע יהיה למגורים.

דין ומסקנות:

כללי יסוד שבמסגרת הנורמטיבית:

12. בתיקון 116 לחוק נתן המחוקק ביד הרשות כלי זה, של צו הריסה מנהלי, שנועד למנוע יצירתן של "עובדות מוגמרות" בשטח. בהתאם, ברירת המחדל היא קיום הצו [רע"פ 2842/22 אבו שאח נ' מדינת ישראל - היחידה הארצית לאכיפת דיני תו"ב (2022)]; ע"פ 1027/21 עאצי נ' היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה (2021); רע"פ 9242/16 מרזוק נ' יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז צפון (2018)];
13. צו הריסה מנהלי הינו אקט מנהלי, ולא אקט עונשי, ומשום כך עומדת למשיבה חזקת התקינות המנהלית, היינו, חזקה כי פעולתה המנהלית נעשתה כדין. המבקש לסתור חזקה זו - עליו הנטל להוכיח את הפגם שנפל, לטענתו, בהתנהלותה של הרשות המנהלית [מרזוק הנ"ל, סעיף 13];
14. מידת התערבותו של בית המשפט בהוצאת צווי הריסה מנהליים היא צרה ומוגבלת לפגמים חמורים, העלולים להביא בסופו של דבר לבטלות צו ההריסה [שם, סעיף 12];



15. לעניין "אופק תכנוני", לרבות מצב שבו נמצאת תכנית בשלבי הפקדה ומתעכבת בשל נסיבות חריגות, חזרו בתי המשפט לדרגותיהם וקבעו שנדרשת קרבת-זמן של "מיידיות", או קרוב לכך, עד להוצאת היתר [בג"ץ 5350/21 מחאג'נה נ' שר המשפטים (2021); רע"פ 1094/21 חג'אוי נ' פרקליטות מדינה, המחלקה להנחיית מוסמכי היוהמ"ש (2021); עניין עאצי הנ"ל]. ההנחיה הפסיקתית ברורה - "תכליתם של צווי ההריסה המינהליים היא לתת מענה מהיר ומיידי לעבירות בנייה, ומתן ארכות ודחיות לביצוע הצווים במשך זמן רב מסכלת את מטרת האכיפה המינהלית" [רע"פ 8910/20 פריג' נ' היחידה הארצית לתכנון ובניה (2020)];

לענייננו:

16. הבנייה האסורה, שלד הבניין, היא בעליל בעיצומה - ובוודאי היתה כזו בעת שביקר המפקח במקום - כפי שניתן ללמוד ממראה עיניים, בעיון בתצלומים שנספחים לדו"ח המפקח. המפקח העיד, עדותו נמצאה אמינה, ואין יסוד לפקפק בה. נדחית אפוא טענת המבקשת, כביכול מדובר בבנייה "שמרביתה" בוצעה עוד בשנת 2018 (למעט הרצפה, שאכן לא נכללה בצו). לא ברורה טענת המבקשת, בדבר שיהיו בין תחילתן של עבודות הבנייה ב-2018 ועד להוצאת הצו, כאשר בעצמה הודתה כי רק בביקור המפקח ביום 10.03.22 התגלו העבודות [סעיף 23 לכתב הבקשה].

17. הטענה, בדבר העלמת נתוני-יסוד מעיני גורמי הייעוץ, ועד-כדי פגם חמור שדבק בצו, איננה ברורה כלל, שכן תיק הפיקוח שהועבר לאותם גורמים, כלל את כל המסמכים והמידע הנחוץ שנאסף. דין הטענה להידחות.

18. אין לראות בזמן שחלף מגילוי העבודות ועד להוצאת הצו משום שיהיו, לנוכח ההסבר שניתן בדבר הימנעות מאכיפה בתקופות הפסח וחודש רמדאן, ולנוכח העמידה במסגרות הזמנים הקבועות בחוק.

19. הטענה בדבר אכיפה בררנית נשענת על פרשנותו של ב"כ המלומד של המבקשת לתצלומי האוויר, המעידים לדעתו כי גם שכניה של המבקשת עוולו בבנייה אסורה, ולטענתו לא ננקטו נגדם הליכים. דא עקא, שאין כל תימוכין של-ממש לטענות אלו, ובדין נדחו, כעניין שבעובדה.

20. האופק התכנוני להכשרת הבנייה האסורה, עודו רחוק ואולי אף מאוד. בתצהירו של מהנדס מטעם המבקשת, שהינו "איש מקצוע" לפי תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשות לעניין צו הריסה מינהלי), תש"ע-2010, אין כלל התייחסות למסגרת זמנים צפויה, ובוודאי שלא ל"סיכוי ממשי כי היתר הבנייה יינתן בתוך פרק זמן קצר". מאחר שלא הופקדה תכנית מפורטת שמכוחה ניתן להכשיר את המבנה, הרי שגם לאור המבחן המקל שנקבע ברע"פ 6742/17 עלאוי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה עירון (2017), עליו נסמכת המבקשת, אין הצדקה לעיכוב ביצועו של צו ההריסה. למעשה, גם המבקשת מציינת כי אין לדעת מתי תאושר התכנית [סעיף 56 לכתב הבקשה]. מכאן, שמסקנתו של בית המשפט קמא לעניין זה, מבוססת ותקפה.

21. לא נטען כי העבודה של בניית השלד נעשתה בהיתר, לא שוכנעתי כי נפל פגם בצו, ולא הוכח כי לא התקיימו התנאים להוצאתו. סיכויי הערעור קלושים ביותר, וספק רב אם מצבם של המבקשת ושל משפחתה ומצוקת המגורים הכללית בעיר ובמגזר, יוכלו להטות את הכף בנסיבות הפרטניות של ענייננו.

22. משלא נמצאו לי נסיבות פרטניות שבכוחן להצדיק את עיכוב ביצועו של הצו - אין מנוס מדחיית הבקשה לעיכוב הביצוע, וכך אני מורה, הגם שבכך, קרוב לוודאי, יהפוך הערעור לתיאורטי בלבד.



ניתנה היום, כ"ג תמוז תשפ"ב, 22 יולי 2022, בהעדר הצדדים.