



ת"פ 34772/08/22 - דיא גאבר נגד היחידה הארצית לאכיפה דיני התכנון ובניה

בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עתפ"ב 34772-08-22 גאבר נ' לאכיפה דיני התכנון ובניה
תיק חיצוני:

מספר בקשה: 1

בפני כבוד השופט עידו דרויאן-גמליאל
מבקש דיא גאבר
נגד
משיבה
היחידה הארצית לאכיפה דיני התכנון ובניה
ב"כ המבקש עו"ד ליוא ג'אבר
ב"כ המשיבה עו"ד משה שמיר

החלטה

1. לפני ערעור שהגיש המבקש על החלטתו של בית המשפט לעניינים מקומיים בנתניה, מפי כב' הש' וקסלר, שניתנה ביום 17.08.22 בתיק בצה"מ 31545-06-22, ובה נדחתה בקשת המערער לביטולו של צו הריסה מנהלי, שנחתם ביום 26.05.22 ביד מנהל המחוז של הרשות לאכיפת דיני מקרקעין, והומצא בהדבקה כדין ביום 31.02.22.
2. הצו הנ"ל, שהוצא מכוח סעיף 221 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מתייחס לשלד בנייה בשלב מתקדם ובשטח של כ-220 מ"ר, שהקים המבקש במקרקעין שבגוש 7855 חלקות 36-37 בעיר טיבה, ללא היתר, כשיעוד הקרקע ציבורי וסיווגה "קרקע חקלאית מוכרזת".
3. ענייני עתה בבקשת המערער לביטול או לעיכוב מידי של ביצועו של הצו הנ"ל עד לתום הליך הערעור, כדי למנוע את הריסתה של העבודה האסורה, מחשש שהערעור יהפוך לתיאורטי והנזק יהא בלתי-הפיך.
4. טיעוני הצדדים נפרשו בהרחבה ובבהירות בבקשת המערער, תגובת המשיבה ותשובת המערער לתגובה (שהוגשה היום 12.09.22), ואני מוצא כי הבקשה אינה מצדיקה או מצריכה דיון במעמד הצדדים, לפי תקנה 4(ב) לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשות לעניין צו הריסה מינהלי), תש"ע-2010.

טענות המערער ותשובות המשיבה:

5. טוען המערער, שטעה בית המשפט קמא, משסבר שלא הוכחה זיקה ממשית של המערער לנכס המקרקעין שבנדון. המשיבה לא התייחסה לעניין זה, ויש לקבוע כי קיימת זיקה מספקת בין המערער לנכס, שדי בה כדי לפתוח את שערי בית המשפט לפניו - כפי שאכן נעשה בפועל.
6. טוען המערער, שטעה בית המשפט קמא, משקבע כי מדובר בבנייה חדשה, שכן בהסתמך על תצ"א יש לקבוע כי המבנה (שלד בניין במצב מתקדם) קיים מזה שנים. המשיבה מצביעה על שינויים במצב המבנה, הן



לפי תצלומי אוויר, הן לפי דו"ח המפקח והן לפי דברי המערער עצמו בעדותו. **אוסף אני**, שגם ב"כ המערער טוען שהשלד "בתהליכי בניה" ושלאחרונה ל"כמעט השלמת בנייה" [תשובתו לתגובה, 12.09.22]. בנוסף, מזכירה המשיבה את הכלל, לפיו ממעטת ערכאת ערעור להתערב בקביעות מהימנות ובממצאים עובדתיים אותם סמך בית המשפט קמא על הראיות שהיו לפניו.

7. טוען **המערער**, שטעה בית המשפט קמא, משדחה טענה לאכיפה בררנית, שכן האזור כולו הינו "קרקע חקלאית" שלא ניתן להוציא לגביה היתרים, וכולו רווי בבנייה אסורה לכאורה - מדוע 'נטפלה' הרשות דווקא למערער? ואין מדובר בטענה בעלמא, שכן שכנו הקרוב של המערער בנה אף-הוא בחלקתו מבנה שהוא עבודה אסורה, באותו מצב דברים, ללא חשש וללא צו. **המשיבה** נסמכת על תצ"א ועל עדות המפקח, לפיהם לא ניתן להוכיח כי אותו שכן ביצע עבודה אסורה בששת החודשים שקדמו להוצאת הצו. כך, אין כל יסוד לטענה של אכיפה בררנית.

8. טוען **המערער**, שטעה בית המשפט קמא, משהתעלם מהפרקטיקה הפסולה והלא-הוגנת של המשיבה, שאינה מתערבת בנעשה, ורק כשבעלי הקרקע נסמכים על שתירתה ומקדמים בנייה תוך השקעת משאבים מרובים, מתעוררת המשיבה ומוציאה צווי הריסה. **המשיבה** מפנה להוראות החוק, לפיהן היא מחויבת להגביל עצמה לפעולה נגד עבודות אסורות, שניתן להוכיח שבוצעו בששת החודשים קודם לאיתור הבניה הפסולה ולהוצאת הצו. לא שיהיו יש כאן, ציות להוראות החוק יש כאן.

9. טוען **המערער**, שקיים אופק תכנוני קרוב, אך **המשיבה** מצביעה על עדותו של מהנדס מטעם המערער, ממנה נלמד שלמעשה עוד לא ניתן אפילו להעריך מתי תופקד תכנית עתידית.

דין, דיון ומסקנות:

10. 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)]. צו הריסה מנהלי הינו אקט מנהלי, ולא אקט עונשי, ומשום כך עומדת למשיבה חזקת התקינות המנהלית, היינו, חזקה כי פעולתה המנהלית נעשתה כדן. המבקש לסתור חזקה זו - עליו הנטל להוכיח את הפגם שנפל, לטענתו, בהתנהלותה של הרשות המנהלית [מרזוק, סעיף 13]. 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]. במקרה דנן, לא הציג המערער נימוקים שבכוחם לסתור חזקה זו, וניתן להעריך שסיכויי של הערעור קלושים למדי.

11. בניית השלד לא נעשתה בהיתר, ביצוע העבודה האסורה התנהל גם במהלך ששת החודשים שקדמו להוצאת הצו, לא שוכנעתי כי נפל פגם בצו, ואין לדבר על 'אופק תכנוני' קרוב.

12. שיקולי מאזן הנוחות: דחיית בקשתו של המערער לעיכוב ביצוע של הריסת השלד, תגרום למערער נזק כלכלי משמעותי. ברם, בהיתרן סיכויי הערעור הלא-גבוהים, ובשים לב לכך שאין בנמצא אופק תכנוני ממשי, אין במאזן הנוחות כדי להצדיק את עיכוב ביצוע צו ההריסה.



13. כפי שנאמר בע"פ 5092/22 זאקי נ' היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה מחוז מרכז (2022), עיכוב ביצוע צו הריסה מנהלי עד להכרעה בערעור יעשה רק במקרים חריגים בהם המבקש הראה כי קיימת הצדקה ברורה לעשות כן, ולשם כך עליו להראות כי סיכויי הערעור שהגיש טובים וכי מאזן הנוחות נוטה לטובתו. כל אלה לא מתקיימים בענייננו, ולו כדי הצדקתו של עיכוב ביצוע זמני או ארעי.

סוף-דבר:

14. בקשת המערער לעיכוב ביצועו של צו ההריסה נדחית, על-אף האפשרות שבעקבות זאת עלול הערעור גופו להפוך לתיאורטי בלבד.

15. מטעמי בית המשפט, יידחה הדיון בערעור ליום **07.11.22** שעה 14:00 (עד 15:00);

ניתנה היום, ט"ז אלול תשפ"ב, 12 ספטמבר 2022, בהעדר הצדדים.