



ת"פ 3946/07/22 - אברהים אלג'רושי נגד ועדה לתכנון ובנייה רמלה מחוז מרכז

בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עתפ"ב 3946-07-22 אלג'רושי נ' ועדה לתכנון ובנייה רמלה מחוז מרכז

בפני כבוד השופט עידו דרויאן-גמליאל

מבקש אברהים אלג'רושי

ע"י ב"כ עו"ד אלגאלי

נגד

ועדה לתכנון ובנייה רמלה מחוז מרכז

משיבה

ע"י ב"כ עו"ד ויטלם

החלטה

לפניי ערעור שהגיש המבקש ביום 04.07.22 על החלטתו של בית המשפט לעניינים מקומיים ברמלה, מפי כב' השופט בנימיני, שניתנה ביום 06.06.22 בתיק בב"נ 47178-03-22, ובה נדחתה בקשת המערער לביטול צו הריסה מנהלי, שנחתם ביד יו"ר המשיבה.

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

רקע והליכים:

א. לפי נסח הרישום, הבעלות בקרקע, עליה הנכס נושא הדיון, נתונה בידי עיריית רמלה [לפחות] משנת 1998, והקרקע יועדה לשטח ציבורי פתוח (שצ"פ). בשנת 2002 נמצא כי המבקש הקים מבנה בן שלוש קומות מבטון ובלוקים, בשטח כולל של 360 מ"ר. המבקש הועמד לדין, הודה והורשע, ובין היתר הוצא צו הריסה למבנה וצו האוסר את המשך הבניה והאכלוס. צווים אלו לא בוצעו, אך גם לא התיישנו.

ב. ביום 20.02.21, לאחר שהתגלה כי המבקש הוסיף ללא היתר ובנה "גדר" - למעשה, חומה מבלוקים ובטון בגובה שני מטרים ובאורך עשרות מטרים, התוחמת שטח של 950 מ"ר - הוצא צו הריסה מנהלי ראשון לגדר, שלא בוצע.

ג. ביום 16.02.22, לאחר ביקור ובדיקות נוספות, נחתם צו הריסה מנהלי שני להריסת הגדר, והודבק כדין במקום בולט לעין בנכס. כך, ניתן היה לבצע את הצו עד ליום 16.04.22, אך בשל שיקולי המשטרה, שעזרתה נדרשה לביצוע ההריסה, הוארך תוקפו של הצו בהחלטת בית המשפט מיום 10.04.22, עד ליום 10.05.22 (שממנו נמנים שישים ימים שבהם ניתן לבצע את ההריסה).



ד. בהחלטה נושא הערעור, קבע כב' הש' בנימיני, כממצא עובדתי, שהמבקש ידע על הוצאת הצו השני, שנמסר לידיו ביום 24.03.22.

עיקרי ההחלטה נושא הערעור, שניתנה ביום 06.06.22 בתיק בב"נ 47178-03-22:

א. המבקש הגיש את בקשתו לביטול צו ההריסה המנהלי רק ביום 02.05.22, יחד עם בקשה לארכה - זמן רב אחרי המועד הקובע של 15 יום מיום הדבקת הצו 16.02.22, ובאיחור משמעותי גם אם יימנו 15 הימים מיום 24.03.22. טענות עובדתיות שונות, שהעלה המבקש לתמיכה בבקשתו לארכה, נדחו על-ידי בית המשפט, כממצא עובדתי.

ב. המבקש לא הציג, קל וחומר שלא הוכיח, כל זכות וכל זיקה למקרקעין שבנדון. הבעלות היא של העירייה, יעוד הקרקע הוא לצרכי ציבור, ולמעשה המבקש הוא פולש לקרקע לא-לו. לכן, אין בידו כל זכות לבקש את ביטולו של צו ההריסה המנהלי.

ג. לפי סעיף 221(א) לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ניתן להוציא צו הריסה מנהלי על-יסוד תצהיר של מפקח, "ובלבד שבמועד הגשת התצהיר לא הסתיימה העבודה האסורה או שלא חלפו יותר משישה חודשים מיום שהסתיימה". בית המשפט קמא קבע, כממצא עובדתי הנסמך על תצהירי מפקחים ותצלומים שצורפו, שהעבודה האסורה של בניית הגדר טרם הושלמה. מכאן, שהצו השני הוצא כדין.

ד. המבקש לא הראה 'אופק תכנוני', משהגיש מסמך בודד, ללא מסמכים נחוצים אחרים, כך שאין תמיכה לטענתו, כביכול צפויה תכנית מתאר להסדרת הבנייה הלא-חוקית בשכונה.

עיקר טענותיו של המבקש:

א. הנכס, נושא הבקשה והצו, משמש את המבקש ומשפחתו למגורים מזה למעלה מעשרים שנה, וחלף זמן רב מאז השלמת בנייתו ואכלוסו. משמע - "ביצוע הצו אינו דרוש לשם מניעת עובדה מוגמרת", כלשון סעיף 238א(ח) לחוק.

ב. המבקש מכחיש כי פלש שלא-כדין לקרקע קק"ל ובנה עליה את ביתו, וטוען כי ישיבתו בקרקע ממושכת וחוקית, כשהרשויות ובהן המשיבה יצרו "הסתמכות חזקה" אצל המבקש, שהשקיע בנכס.

ג. 'עובדות' אלה לא היו לפני יו"ר הוועדה המשיבה, כך גם נתונים על מצבם של המבקש ומשפחתו, ובהיעדר מידע בסיסי זה - בהכרח נפל פגם חמור בהוצאת הצו.

ד. בנוסף, לא הובא בחשבון 'אופק תכנוני', שכן בימים אלו עתידה להתבצע הסדרה בשכונה.

ה. הוצאת הצו מהווה 'אכיפה בררנית', שכן בסביבת הנכס "מאות התחלות בנייה ומבנים שנבנים ללא היתר ולא הוצא בגינם צו הריסה מנהלי".

ו. המבקש תיקן וחיזק גדר התוחמת את סביבת ביתו, ללא היתר בנייה, שכן טעה לחשוב כי אינו זקוק להיתר,



אך פנה לאנשי מקצוע לשם הכנת תכניות לצורך הוצאת היתר והכשרת הבניה.

ז. ללא עיכוב ביצוע, עלולה הרשות לבצע את הצו, להרוס את הבית, ולגרום נזק בלתי-הפיך. מנגד, לא יגרם כל נזק אם יעוכב הביצוע עד לפסק הדין בערעור.

דין ומסקנות:

- א. ראשית, אבהיר ואזכיר, כי הצו נושא הדיון נוגע להריסת הגדר, ולא להריסת הבית, כך שהנזק "הבלתי-הפיך", הינו הפיך וחומרנו מוגבלת.
- ב. איחורו של המבקש בהגשת בקשתו הוא רב, ללא הסבר של ממש, בניגוד להוראות תקנה 2 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשות לעניין צו הריסה מינהלי), תש"ע-2010. באין "נימוקים מיוחדים" לחריגה האמורה, אוסרת תקנה 6 על בית המשפט לדון בבקשה.
- ג. לא מצאתי פגם בקביעותי העובדתית של בית המשפט קמא, שבוססו כדבעי על החומר שלפניו, לרבות הסקת מסקנות מתבקשות מהימנעותו של המבקש לתמוך טענותיו בראיות.
- ד. כך, מבוססת דין לצורך דיון זה, קביעות מרכזיות השומטות את הקרקע מתחת לטענות המבקש: הן היעדר זיקה של המבקש למקרקעין והן היותה של הגדר במהלכה של בנייה [ואפנה לתצהירי מפקחים ותצלומים נלווים, שנספחו לתגובות המשיבה, בהליך המקורי מיום 10.05.22, ובהליך דנן מיום 07.07.22].
- ה. המבקש לא הציג 'אופק תכנוני', ובוודאי שלא צירף לעניין זה תצהיר איש מקצוע, הנדרש לפי תקנה 2(ג) לתקנות הנ"ל.
- ו. המבקש יידה לעבר המשיבה את כל העילות המנהליות הידועות, אך לא ביסס כל טענה מטענותיו ולו כעניין לנטל ראשוני, ואין לי אלא לדחות.
- ז. 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. לא נטען כי העבודה של בניית הגדר נעשתה בהיתר, לא שוכנעתי כי נפל פגם בצו, ולא הוכח כי לא התקיימו התנאים להוצאתו. לפיכך, סיכויי הערעור קלושים.

סוף דבר:

אין מנוס אפוא מדחיית הבקשה לעיכוב ביצוע, וכך אני מורה, הגם שבכך, קרוב לוודאי, יהפוך הערעור לתיאורטי בלבד. יודיע-נא המבקש, אם עומד הוא על ערעורו.

ניתנה היום, י"ט תמוז תשפ"ב, 18 יולי 2022, בהעדר הצדדים.

