



ת"פ 54557/08/22 - רשד פריג' נגד משרד האוצר, היחידה לאכיפה במקרקעין

בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עתפ"ב 54557-08-22 פריג' נ' משרד האוצר, היחידה לאכיפה במקרקעין
תיק חיצוני:

מספר בקשה: 1

בפני כבוד השופט עידו דרואן-גמליאל
מבקש רשד פריג'
נגד משיבה משרד האוצר, היחידה לאכיפה במקרקעין
ב"כ המבקש עו"ד אנואר ועארף פריג'
ב"כ המשיבה עו"ד משה שמיר

החלטה

1. לפני ערעור שהגיש המבקש על החלטתו של בית המשפט לעניינים מקומיים בפתח תקוה, מפי כב' הש' שטרנליכט, שניתנה ביום 10.07.22 בתיק בב"נ 10963-01-22, ובה נדחתה בקשת המערער לביטולו של צו הריסה מנהלי, שנחתם ביום 21.12.21 ביד מנהל המחוז של הרשות לאכיפת דיני מקרקעין.
2. הצו הנ"ל, שהוצא מכוח סעיף 221 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מתייחס לסככה הבנויה מפח מעל רצפת בטון בשטח של כ-150 מ"ר ולגדר הבנויה מפח ובטון באורך כ-20 מטר, שהקים המבקש במקרקעין שבגוש 8868 חלקה 27 בכפר קאסם, ללא היתר, כשיעוד הקרקע חקלאי וסיווגה "קרקע חקלאית מוכרזת".
3. ענייני עתה בבקשת המערער לביטול או לעיכוב מידי של ביצועו של הצו הנ"ל, במעמד צד אחד, כדי למנוע את הריסתה של העבודה האסורה, מחשש שהערעור יהפוך לתיאורטי והנזק יהא בלתי-הפיך.
4. דין הבקשה להידחות, אף ללא צורך בקבלת תגובת המשיבה, ולאחר שמצאתי 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. להלן תמצית נימוקי, שלאחריה הנמקה מפורטת:
 - א. הבקשה אינה עומדת בתנאים המחויבים בתקנות הנ"ל. אזכיר, שלפי תקנה 7 לתקנות הנ"ל, חלות התקנות גם על בקשה זו המוגשת לצד ערעור, וכן את הוראתה של תקנה 6, לפיה בית המשפט לא ידון בבקשה שלא מתקיימים בה כל התנאים הקבועים בתקנות אלה, אלא מנימוקים מיוחדים שיירשמו - וכאלה לא נטענו, אף לא נמצאו לי;
 - ב. הבקשה עצמה אינה מנומקת, וגם אם אלך בעקבות ההפניה לערעור עצמו, הרי המערער הודה בעדותו שהעבודות האסורות לא נעשו בהיתר, הטענות בדבר פגם בצו נטענו בכלליות וללא בסיס, ולא נטען 'אופק תכנוני' קרוב. כיון שכך, לא מולאו תנאיו של סעיף 229



לחוק;

ג. הבניה האסורה לא נעשתה לצרכי מגורים, אלא לצורך הפקת הכנסה מהשכרת המקום ויש לבחון את טיב הפגיעה במערער בהתייחס לנתון זה. הריסת הסככה תגרום למערער נזק בלתי הפיך, אם תידחה בקשתו לעיכוב ביצוע ההריסה. ברם, בהינתן סיכויי הערעור הלא-גבוהים, ובשים לב לכך שאין בנמצא - ואף לא נטען - אופק תכנוני ממשי, אין במאזן הנוחות כדי להצדיק את עיכוב ביצוע צו ההריסה;

רקע והליכים:

5. ביום 13.12.21 ביקר במקרקעין המפקח מר זרגרי, הבחין בבניה הנ"ל שמשמשת חברת שילוח כמחסן, ושוחח עם עובדת החברה ועם המערער עצמו. ביום 15.12.21 ערך המפקח תצהיר, אליו צרף תצלומי אוויר (תצ"א) המעידים ברורות שהבניה נעשתה לאחר חודש ספטמבר 2021, ומסמכים נוספים. לאחר חתימת הצו ביד מנהל המחוז, הדביק המפקח את הצו על הסככה ביום 23.12.21 במקום גלוי לעין ותיעד את ההדבקה בתצלומים.
6. מנהל המחוז חתם על הצו ביום 21.12.21, לאחר קיום היועצות עם היועצת המשפטית של הרשות לאכיפה במקרקעין ועם מתכנן המחוז, שאישרו בחתימותיהם שאין מניעה להוצאת צו הריסה.
7. ביום 05.01.22 הגיש המערער לערכאה קמא את בקשתו "לביטול צו הריסה מנהלי ולחילופין לעיכוב במעמד צד אחד וללא שיהוי אגב מתן הוראות למשיבה להמציא מסמכי הצו כמתחייב על פי חוק".
8. ביום 09.02.22, משלא התייצבו המערער וב"כ לדין שנקבע והודע, נמחקה הבקשה ובוטל עיכוב הביצוע, אך משהוגשה בקשה מחודשת ביום 14.03.22, נאות בית המשפט קמא לדון בה, לרבות לגוף העניין.
9. ביום 10.07.22, לאחר דחיות ועיכובים שונים, העידו המערער והמפקח, ובכך תמה הבאת הראיות. ב"כ הצדדים סיכמו בעל-פה ובית המשפט נתן את החלטתו, בה דחה את בקשת המערער לבטל את הצו הנ"ל.

בהחלטתו נושא הערעור, קבע בית המשפט כך:

10. "צו הריסה מנהלי לא יבוטל אלא אם כן הוכח שהעבודה האסורה כלפי מופנה הצו בוצעה כדין, דהיינו, איננה עבודה אסורה. תנאי נוסף הוא שלא התקיימו הדרישות למתן הצו או נפל פגם חמור בצו המצדיק ביטולו של הצו. על מבקש ביטולו של הצו להוכיח התקיימות התנאים לביטול הצו.

די היה לנו בעדותו של המבקש עצמו עתה כדי להצדיק את דחיית הבקשה. המבקש מודה כי מדובר בעבודה אסורה, שאיננה חוסה תחת היתר בנייה. כך גם מאשר המבקש שמדובר בבנייה חדשה.

המבקש טוען, כי אמנם הייתה שם בנייה ישנה, אך זו נהרסה בשנת 2020 על ידי פקחים של המשיבה, או בלשונו של המבקש "של משרד האוצר", ושנה לאחר מכן, בשנת 2021 בנה שוב בנייה חדשה במקום הבנייה שנהרסה. נניח, שאכן מדובר בהריסה שבוצעה בשנת 2020 שלא כדין, האם יש בכך כדי להצדיק ביצוע חוזר של עבודת הבנייה האסורה שוב בשנת 2021? האם במקרה כזה לא תחשב הבנייה לבנייה חדשה, שמצדיקה או מתירה הוצאת צו הריסה מנהלי בהתאם להוראות סעיף 221(א) לחוק התכנון והבנייה?!

עמוד 2



זאת ועוד, אותן טענות בדבר הריסה של מבנה ישן, שבוצעה בשנת 2020, נטענה בעלמא ללא ביסוס ראיתי כלשהו. המבקש העלה את הטענות בפניי עתה אך לא תמך אותם בראיה כלשהי. לפיכך תמוהות בעיניי טענות המבקש, כי חוסר התעניינותו של המפקח מטעם המשיבה, מר יוסף זרגרי, באותה הריסה קודמת מטיל דופי ופגם בצו ההריסה המנהלי. מה לעניין הריסה קודמת זו, שלא הוכחה על ידי המבקש, להוצאת הצו הנוכחי, שעמדה בכל התנאים הקבועים בחוק?!

המשיבה הצביעה, למעלה מן הצורך, כי בספטמבר 2021 לא היה קיים המבנה מושא צו ההריסה, כפי שעולה מתצלום האוויר שהוצג על ידי המשיבה, וכי בדצמבר 2021 המבנה כבר היה קיים, ואז הוצא נגדו צו הריסה. המדובר איפוא בבנייה חדשה בת פחות מ-6 חודשים, שאינה מיועדת לשימוש לשם מגורים אלא לשימוש מסחרי, שנבנתה ללא היתר בנייה. יודגש כי גם המבקש לא חלק על מה שנראה או מה שאינו נראה בתצלום האוויר מיום 5.9.22.

ממילא לא עמד המבקש באיזה מהנטלים המוטלים עליו בהתאם להוראות סעיף 229, ועל כן גם לגופם של דברים היה מקום לדחות את הבקשה העיקרית לביטול הצו המנהלי לגופה.

בנסיבות אלו הבקשה לביטול החלטתי מיום 9.2.22 נדחת.

צו עיכוב הביצוע מיום 6.6.22 מבטל בזאת.

לא מצאתי מקום להתייחס במסגרת בקשה זו לטענות המבקש בדבר פקיעת הצו. טענות אלו לא עלו קודם לכן. זאת ועוד, לא מונחת בפניי כרגע בקשה לאי ביצוע הצו מחמת פקיעתו. כל שנידון עתה היא בקשה לביטול בקשה שמחקה את צו ההריסה המנהלי. יצוין כי בקשה לארכה לביצוע הצו המנהלי הוגשה כבר ביום 6.4.22 והועברה לתגובת המבקש בתוך 5 ימים, וזאת בהחלטתי מיום 10.4.22. על פי האמור בהודעת המשיבה מיום 27.5.22 נמסרה החלטה זו לידי המבקש כבר ביום 10.4.22. חרף זאת התגובה הוגשה רק ביום 26.5.22, יותר מחודש לאחר המועד שנקצב למתן התגובה.

בטרם אסיים מוצא אני חובה לעצמי להתייחס לטענותיו של המבקש בדבר אפליה. הטענות כלל לא בוססו על ראיות כלשהן ונטענו בעלמא תוך ניסיון בלתי ראוי למשוך אותם לכיוון גזעני. אין לי אלא לדחות טענות אלו.

טענות המערער אל-מול מצב הדברים הנחזה:

11. טענות המערער:

א. הסככה אינה טעונה היתר, שכן היתה קיימת זמן רב, עד שנהרסה בשוגג על-ידי עובדי המועצה המקומית, שאמרו למערער שיבנה אותה מחדש. מכאן שהוצאת הצו לוקה בחוסר סבירות ואף אינה נחוצה או מוצדקת, בהתייחסה ל"עובדה מוגמרת";

ב. הצו הוצא ללא סמכות, שכן חותמו לא מוסמך להוציאו;

ג. הצו הוצא לאחר מילוי פורמאלי בלבד של חובת ההיוועצות, ללא ניסיון אמיתי להבין את הנסיבות המיוחדות לענייננו, שהצמיחו חובה להיוועץ גם בחברי הוועדה המקומית [פירוט בסעיפים 52-61 להודעת הערעור], ולכן דינו בטלות;

עמוד 3



ד. הצו הוצא ללא מתן הזדמנות לשימוע;

ה. הצו לא הומצא, שכן הודבקה "הודעה על הוצאת צו", ללא הצו עצמו ונספחיו;

ו. הארכת תוקפו של הצו בטלה, שכן הבקשה להארכת התוקף הוצאה לאחר שכבר פג תוקפו, ולא ניתן להחיות את המת;

ז. מדובר בפסק-דין שניתן בהיעדר;

ח. למערער עומדת הגנה מן הצדק לנוכח התנהגות הרשות, שאוכפת את דיני התכנון והבנייה ככלל ובאמצעות צווים מנהליים בפרט, באופן מפלה וגזעני, המוטה ברורות לרעת המגזר הערבי;

12. כנגד טענות המערער - הגלוי והברור על-פני הדברים (מובא כסדר הטענות לעיל):

א. המבקש הודה בבית המשפט שהבניה האסורה הוקמה ללא היתר בשנת 2021, לאחר שפקחי העירייה הרסו מבנה קודם בשנת 2020, וכן הודה בשימוש בסככה על-ידי חברה השוכרת אותו ומפעילה בו מחסן. עוד הודה המבקש כי נכח בעת ביקורו של המפקח זרגרי במקום וענה על שאלותיו. המבקש לא אמר שעובדי הרשות אמרו לו שיבנה שוב, כך שלטענה זו אין כל בסיס, גם אם היתה מתקבלת עדותו כאמינה. לכך יש לצרף את הראייה האובייקטיבית שלא נסתרה, בדמות תצלומי האוויר המעידים על ביצוע העבודה האסורה כשלושה חודשים בלבד קודם להוצאת הצו, ודין הטענות נגד הוצאת הצו להידחות;

ב. הטענה נגד כשירותו של חותם הצו לחתמו, אינה נתמכת בדבר ודינה להידחות;

ג. הטענה לליקוי בביצוע ההיוועצות, אינה נתמכת בדבר, ולא ברור כלל מדוע במקרה דנן קמה חובה - שאינה מופיעה בחוק או בפסיקה - להתייעץ עם חברי הוועדה המקומית. דין הטענה להידחות. למעשה, מנספחי הצו עולה כי כלל תיק הפיקוח הועבר לעיונם של גורמי ההיוועצות;

ד. לטענה בדבר קיום חובת שימוע קודם להוצאת הצו, אין בסיס עובדתי ומשפטי ודינה להידחות. מעבר לנחוץ אזכיר כי המערער לא פנה למשיבה גם לאחר ביקור המפקח זרגרי, עובדה המטילה צל כבד על טענתו זו;

ה. לא ברור מה פסול מצא המערער במסירה על-דרך הדבקת הצו, בטענתו חסרת הבסיס, שהלא הצו עצמו, בכותרתו ובתוכנו, הודבק כהלכה על קיר הסככה, בפעולה מתועדת. אין החוק מחייב הדבקתם של כל נספחי הצו, וכך ראוי, שכן בנספחים עלולים להימצא נתונים אישיים ואחרים של נמעני הצווים, גלויים לכל ונתונים לחסדי הרוח, הגשם וכל עובר ושב;

ו. לא ברור מה פגם מצא המערער בתוקפו של הצו, לנוכח לשונו המפורשת של סעיף 222(ב)(1) לחוק, הקובע ש"הוגשה בקשה לביטול צו ההריסה המינהלי לפי סעיף 228 ועובד ביצעו לפי סעיף 254ח, ונדחתה הבקשה לביטול בידי בית המשפט, יבוצע צו ההריסה



המינהלי בתוך 60 ימים ממועד החלטת בית המשפט בדבר דחיית הבקשה". יש למנות את שישים הימים מיום 09.02.22, כך שבקשת המדינה למתן אורכה לביצוע הצו, הוגשה במהלך התקופה (ארכה זו נדרשה לנוכח מדיניות המשיבה, שלא לאכוף צווי הריסה בתקופות הפסח והרמדאן). טענה זו תידחה אפוא, גם אם לא תובאנה בחשבון חריגותיו של המערער מהמועדים ומהזמנים שקצב בית המשפט;

ז. לא ברורה הטענה לפיה ניתן פסק-דין בהיעדר, גם אם הכוונה להחלטת בית המשפט קמא מיום 09.02.22;

ח. הטענה לאפליה ולגזענות לא בוססה ולו באופן תחילי, ולא נמצאה לי הצדקה לצעד חריג ביותר, לו עתר המערער, ליתן צווים כדי להמציא לידי המערער "חומר סטטיסטי" שאולי יוכל לבסס טענה זו, בשלב מאוחר זה של ערעור;

דין ומסקנות:

13. 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 (2018)]. 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 [רע"פ 9242/16 מרזוק נ' יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז צפון (2018), 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 וכאמור לעיל, פרט לטענות כלליות ללא בסיס עובדתי, לא הציג המערער נימוקים שבכוחם לסתור חזקה זו.

14. בשלב זה, ניתן להעריך שסיכויי של הערעור קלושים למדי, וזאת בבחינה מהותית, לגופן של טענות, כמובא לעיל. אפשר, שגם בחינה דיונית (פרוצדוראלית) תבסס מסקנות שתעמודנה לרועץ לערעור, אך אין זה המקום לעסוק בכך עתה.

15. בניית הסככה והגדר לא נעשו בהיתר, לא שוכנעתי כי נפל פגם בצו, ולא נטען 'אופק תכנוני' קרוב.

16. שיקולי מאזן הנוחות: הבניה האסורה לא נעשתה לצרכי מגורים, אלא לצורך הפקת הכנסה מהשכרת המקום ויש לבחון את טיב הפגיעה במערער בהתייחס לנתון זה. הריסת הסככה תגרום למערער נזק בלתי הפיך, אם תידחה בקשתו לעיכוב ביצוע ההריסה. ברם, בהינתן סיכויי הערעור הלא-גבוהים, ובשים לב לכך שאין בנמצא - ואף לא נטען - אופק תכנוני ממשי, אין במאזן הנוחות כדי להצדיק את עיכוב ביצוע צו ההריסה.

17. 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 ייעשה 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-זאת לא מתקיים בענייננו, ולו כדי הצדקתו של עיכוב ביצוע זמני או ארעי.



סוף-דבר:

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

ניתנה היום, א' אלול תשפ"ב, 28 אוגוסט 2022, בהעדר הצדדים.