



ת"פ 5805/10/18 - שלמה ינאי נגד ועדה מקומית לתכנון ובנייה מטה יהודה

בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

עתפ"ב 5805-10-18 ינאי נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה מטה יהודה

לפני כבוד השופטת חנה מרים לומפ
המערער באמצעות ב"כ עו"ד נדב שלמה ינאי
העצני ועו"ד יונה שרקי
נגד
המשיבה באמצעות ב"כ עו"ד ועדה מקומית לתכנון ובנייה מטה יהודה
מאיר בן דוד
פסק דין

לפניי ערעור על החלטת בית המשפט השלום בבית שמש (סגנית הנשיא כב' השופטת ד' פיינשטיין) מיום 04.06.2018 בבב"נ 32455-04-18 (להלן: "בית משפט קמא") בגדרה קיבל בית משפט קמא את בקשת המשיבה ליתן צו המתיר לה להיכנס למקרקעין של המערער.

רקע

ביום 17.04.2018 הגישה המשיבה לבית משפט קמא, בקשה למתן צו כניסה למקרקעין בהתאם לסעיף 206 (ב)(4) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבנייה"), וזאת בשל חשד לביצוע עבירות על חוק התכנון והבנייה שנעברו בידי המערער בנכס שבבעלותו ביישוב רמת רזיאל.

לאחר שניתנה תגובה לבקשה על ידי המערער ותשובה לתגובה על ידי המשיבה, ניתנה ביום 17.05.2018 החלטת בית משפט קמא, בגדרה נקבע, כי לאחר שנשקלו טענות הצדדים, ובשים לב לכך שעל המועצה לברר כל תלונה באופן שוויוני, הרי שהבקשה לקבלת צו כניסה למקרקעי המערער מאושרת (להלן: "החלטת בית משפט קמא")

ביום 23.05.2018 הגיש המערער לבית משפט קמא בקשה לעיון חוזר בהחלטתו מיום 17.05.2018 ועמה בקשה לעיכוב ביצוע ההחלטה. ביום 04.06.18 דחה בית משפט קמא את הבקשה והוסיף, כי "הרף למתן צו כניסה הוא רף נמוך". בד בבד, עיכב בית משפט קמא את ביצוע החלטתו ב-7 ימים וזאת רק בכדי לאפשר למערער להגיש ערעור (להלן: "ההחלטה בבקשה לעיון חוזר"). עם הגשת הערעור עוכב ביצוע ההחלטה, עד להחלטה אחרת.

על החלטת בית משפט קמא ועל ההחלטה בבקשה לעיון חוזר מוגש הערעור דנן.



טענות הצדדים

לטענת המערער, תחילתו של ההליך בבית משפט קמא בתלונה ללשכה המשפטית של המועצה האזורית מטה יהודה, אותה הגישו בני הזוג גרנות כנגד המערער ו-38 משפחות נוספות ביישוב רמת רזיאל. לדבריו, מטרת הגשת התלונה הייתה להלך אימים על רשויות האכיפה בשלל טענות כשהעיקרית שבהן היא אכיפה בררנית. אשר למערער, בני הזוג גרנות הגישו תלונה שבקומת המרתף של הבית שבבעלותו של המערער נבנו חדר וחומה ללא היתר.

המערער טוען, כי בנקל יכולה המשיבה לעמוד על יסוד תלונת הכזב של בני הזוג גרנות, וזאת תוך בחינת המסמכים המצויים בתיקו של המערער שבידי המשיבה וזאת ללא צורך בצו, הפוגע באופן חמור בזכותו של המערער לפרטיות.

עוד טען המערער, ששגה בית המשפט קמא עת קבע, כי די בהגשת תלונה על מנת להצדיק כניסה לחצריו של המערער, וזאת תוך התעלמותו מחובת הרשות להפעיל שיקול דעת. עוד לדבריו טעה בית משפט קמא, שסבר שמטעמי שוויון יש לקבל את הבקשה, שכן אין די בכך שהוגשה תלונה כנגד אותם אנשים, אלא היה על הרשות לבדוק כל מקרה לגופו, בטרם פנתה לבית המשפט.

המערער הוסיף, כי שגה בית המשפט קמא עת נימק את החלטתו בצורה לקונית.

מנגד, סבר ב"כ המשיבה, שבהתאם להנחיות היחידה הארצית לפיקוח על הבנייה, הרי שעל כל גורמי הפיקוח לבחון לגופה כל ידיעה שמגיעה לידיהם. לאחר שבחן את התלונה סבר שמתעורר חשד לביצוע עבירה, ועל כן יש צורך להיכנס למקרקעין של המערער, וזאת במטרה להגיע לחקר האמת. חשד זה הצדיק פניה לבית משפט לצורך קבלת הצו. בהקשר זה הדגיש, שהוא משמש כתובע של הוועדה המקומית לתכנון ובניה מטה יהודה, אך שיקול הדעת שלו עצמאי והוא אינו כפוף מקצועית לוועדה, אלא מונחה מקצועית על ידי יחידה ארצית במשרד המשפטים.

לשיטת ב"כ המשיבה, האמצעי בו נוקטת המשיבה, דהיינו, כניסה למקרקעין של המערער הוא האמצעי הפוגע בפרטיותו של המערער באופן הנמוך ביותר במדרג אמצעי האכיפה הפלילי, על כן אין ממש בטענותיו של המערער בדבר הפגיעה החמורה בפרטיותו עת יבוצע הצו.

עוד הוסיף, שב"כ המשיבה פעלה אופן דומה אשר לאחרים שהוגשו תלונות בעניינם, משכך, מגשימה היא אף את עיקרון השוויון, ואין מקום לאבחן בין המערער לשכניו ליישוב.

בהקשר זה ציין ב"כ המשיבה, כי המערער עצמו פעל באופן דומה, והגיש אף הוא ביום 15.4.18 בקשה הממוענת לוועדת לתכנון ובנייה מטה יהודה, בגדרה ביקש לפתוח בהליכי חקירה כנגד 13 משפחות המתגוררות ביישוב. משכך תמה, כיצד טוען הוא כנגד תלונה דומה שהוגשה, בטענה שהוגשה כנגד 38 משפחות, ומלין על כך שהתלונה טופלה, כאשר בוודאי הוא מצפה שאף תלונתו תטופל באופן דומה.



דין והכרעה

אומר כבר בראשית דבריי, כי לאחר שעיינתי בתיק בית משפט קמא, בהודעת הערעור, בתגובת המשיבה, וכן שמעתי את טענות הצדדים בדיון לפניי, מצאתי כי דין הערעור להידחות.

הסמכות לבקש צו כניסה למקרקעין לאחר תיקון 116 לחוק התכנון והבניה נקבעה בסעיף 206 לחוק. סעיף 206 קובע כך:

"(א) לשם פיקוח על ביצוע ההוראות לפי חוק זה, רשאי מפקח -

...

(4) להיכנס בכל עת לכל מקרקעין, ואולם לא ייכנס מפקח למקום המשמש למגורים, אלא באחד מאלה:

(א) בעת סבירה ולאחר שקיבל את הסכמת המחזיק, ובלבד שהמחזיק הוא בגיר ושהמפקח הודיע למחזיק כי הוא רשאי לסרב לכניסתו;

(ב) ניתן צו של בית משפט המתיר לו להיכנס למקום.

(ב) התעורר חשד לביצוע עבודה לפי חוק זה, רשאי מפקח -

...

(3) לבקש מבית המשפט צו חיפוש לפי סעיף 23 לפקודת מעצר וחיפוש ולבצעו; על חיפוש לפי פסקה זו יחולו הוראות סעיפים 24(א)(1), 26 עד 28 ו-34 לפקודת מעצר וחיפוש, בשינויים המחויבים;

(4) להיכנס בכל עת סבירה למקרקעין, ורשאי המפקח לעשות שימוש בכוח סביר כלפי רכוש לשם כך, ובלבד שלא ייכנס למקום המשמש למגורים אלא לפי צו של בית משפט."

סעיף 206 מפנה לסמכויות לפי פקודת המעצר והחיפוש סעיף 23 קובע כך:

צו

"רשאי שופט ליתן צו לערוך חיפוש בכל בית או מקום (להלן - צו חיפוש) אם -

...

(3) יש לשופט יסוד להניח שנעברה עבירה או שמתכוונים לעבור עבירה נגד אדם הנמצא בו.



... "

מיום 25.10.1995

תיקון מס' 6

ס"ח תשנ"ה מס' 1534 מיום 25.7.1995 עמ' 370 (ה"ח 2278)

הוספת סעיף 23א

מיום 29.6.2005

תיקון מס' 12

ס"ח תשס"ה מס' 2008 מיום 29.6.2005 עמ' 526 (ה"ח 78)

(ב) על אף הוראות פרק זה, לא יערך חיפוש כאמור בסעיף קטן (א), אלא על-פי צו של שופט לפי סעיף 23, המציין במפורש את ההיתר לחדור לחומר מחשב או להפיק פלט, לפי הענין, ואת תנאי החיפוש ומטרותיו והמפרט את מטרות החיפוש ותנאיו שייקבעו באופן שלא יפגעו בפרטיותו של אדם מעבר לנדרש.

אם בעבר נתנה התראה טרם כניסה למקרקעין וזאת ללא צורך בצו, לאחר תיקון 116 לחוק התכנון והבניה המחוקק אמר את דברו ובחר במסלול אכיפה שונה. מחד גיסא ביטל המחוקק את חובת ההתראה טרם כניסה למקרקעין, אולם מאידך גיסא ביטל את סמכות העצמאית של הפקח להיכנס למקרקעין. תחת זאת קבע המחוקק, כי טרם כניסה למקרקעין יש צורך בביקורת שיפוטית על שיקול הדעת של הרשות, כך שיש צורך בפניה לבית המשפט לצורך הוצאת הצו.

לצורך כניסה לדירה להבדיל מחיפוש בה, די בכך "שהתעורר חשד לביצוע עבירה" לפי חוק התכנון והבניה, המחוקק נקט בלשון המלמדת שדי בעוצמת חשד נמוכה מהעוצמה הדרושה לצו חיפשו ששם נדרש "יסוד להניח שנעברה עבירה".

דברים ברוח זו נאמרו עוד טרם התיקון לחוק מפי כב' הש' י' עמית בבש"פ 8025/16 קזס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה- פתח תקווה, (30.10.2016) כאשר הבדיל בין עוצמת החשד המספיקה לכניסה למקרקעין לצורך אכיפת חוקי התכנון והבניה, אל מול עוצמת החשד בחיפוש "רגיל", לנוכח עוצמת הפגיעה בזכות לפרטיות שהיא נמוכה יותר. וכלשונו:

" אשר לתשתית העובדתית הנדרשת לצורך כניסה לדירת מגורים מכוח סעיף 257, אני נוטה לדעה המקובלת בפסיקת בתי המשפט המחוזיים כי הפגיעה בפרטיות הנגרמת מכניסה לדירה לצורך איתור עבירות בניה איננה דומה לפגיעה הנגרמת בעטיו של צו חיפוש, ובהתאם לכך גם הרף הראייתי הנדרש הוא נמוך יותר (פ"א (מחוזי ת"א) 80165/04 משה



נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב יפו (12.12.2004); עניין דן, בפסקה 13). על הטעם לדבר עמד השופט עוזיאל בבית משפט השלום ברמת גן:

אין בידי לקבל את טענת ב"כ המשיבים שלפיה יש לראות בבקשה שבפניי בקשה לצו חיפוש. צו חיפוש הינו שונה במהותו ומאפשר ביצוע פעולות פולשניות של חיפוש בבית, בכל אחד מהחדרים, בארונות, במסמכים ובכל מקום שבבית, ואילו צו לפי סעיף 257 מאפשר סקירה ומדידה בלבד של עבודות בניה שבוצעו בניגוד או בסטייה מהיתר (ע"א (שלום ר"ג) 24511-06-11 עיריית רמת גן נ' חזן (18.7.2011) (להלן: עניין חזן)...)...

לא מן הנמנע כי גם תלונה אנונימית, אשר ועדה מקומית או מחוזית רואות צורך בבירורה הראשוני, תבסס תשתית ראייתית מינימלית המצדיקה בקשה להיכנס לדירת מגורים לצורך סקירתה החטופה, על מנת להיווכח אם הדירה פוצלה (עניין חזן לעיל).".

בענייננו, טענת המערער היא, כי המשיבה בבקשתה למתן צו כניסה למקרקעין של המערער נסמכת אך ורק על תלונתם של בני הזוג גרנות, וזאת תוך התעלמות מבחינת המסמכים המצויים בתיקו של המערער אצל המשיבה, וכן מבלי ששקל את העובדה שנציגים מטעם המועצה ביקרו במקום בשנת 2016 לצורכי ארנונה ולא נמצאה חריגה. אלא שלא כך הדבר, ב"כ המערער הפעיל שיקול דעת עצמאי, בחן את התלונה וסבר שהיא מצדיקה כניסה למקרקעין לאור כך שהתעורר חשד לביצוע עבירה. ב"כ המשיבה נהג באופן שוויוני שעה שבחן תלונות אחרות שהוגשו אף הם על ידי גרנות, ומצא שבמרבית המקרים יש לפעול באופן דומה ונכנס למקרקעין לאחר קבלת צו כניסה שיפוטי.

בית משפט קמא בחן מידע זה וסבר שהתעורר חשד המצדיק להיעתר לבקשה ליתן צו כניסה. יודגש, שגם אם היה ביקור במקום בשנת 2016, הדבר לא שולל שבוצעה בניה לאחר מועד זה, דבר המצדיק בדיקת הנכס לאור התלונה שהוגשה. במקרה זה אין מדובר בתלונה אנונימית, אלא בתלונה מפורטת של מי שמתגוררים באותו ישוב. בנוסף, המערער סירב להכניס את הפקח לחצר הבית על מנת שיוכל להתרשם באופן חיצוני מהנכס. במצב דברים זה, די בנסיבות אלה להוות תשתית ראייתית מינימלית (אף ניתן לומר שמדובר בתשתית שהיא יותר ממינימלית, שכן אין מדובר בתלונה אנונימית שאינה מפורטת) המצדיקה להגיש בקשה להיכנס לביתו של המערער על מנת לערוך סקירה חזותית של עבודות הבניה שבוצעו בו.

יוער, שבדומה לדיון בצו חיפוש לפי סעיף 23 לפקודת מעצר וחיפוש המתקיים במעמד צד אחד, כך יש לנהוג בצו לפי סעיף 206 לחוק התכנון והבניה. מכאן, שלנושא הצו כלל אין "זכות קנויה" להשיב לבקשה, שכן הדבר עלול להוביל לסיכול ביצוע הצו.

במקרה דנן, בית משפט קמא נתן למערער זכות תגובה, על אף שאין לו זכות קנויה לכך. בית משפט קמא נימק החלטתו באופן מספיק, בשים לב למהות הבקשה ולכך שמדובר בשלב ראשוני של החקירה. יודגש, כי הרחבת ההנמקה מעבר לכך עלולה להוביל לסיכול הצו ולשיבוש חקירה עתידית.



מן האמור לעיל עולה, כי בענייננו אכן מתעורר חשד לביצוע עבירה ועמו קמה למשיבה הזכות לבקש צו כניסה למקרקעין ובדין בית משפט קמא נעתר לבקשה.

סוף דבר

לאור כל האמור, דין הערעור להידחות.

אני מאריכה את תוקפו של צו הכניסה לבית המערער בשלושים יום מהיום.

בנסיבות העניין, לא ניתן צו להוצאות.

המזכירות תשלח העתק פסק הדין לב"כ הצדדים.

ניתן היום, ו' אדר א' תשע"ט, 11 פברואר 2019, בהעדר הצדדים.