

## ת"פ 55356/03/12 - אבנר מולאי נגד הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז דרום

בית משפט השלום בבאר שבע

ת"פ 55356-03-12 מדינת ישראל - ועדה מחוזית לתכנון ובנייה מחוז דרום נ' מולאי ואח'  
תיק חיצוני:

בפני	כב' השופט יעקב דנינו
המבקש:	אבנר מולאי
נגד	
המשיבה:	הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז דרום

### החלטה

ביום 4.11.14 הגיש המבקש בקשה לדחיית מועד כניסתו לתוקף של צו הפסקת השימוש שניתן ביחס למבנים, נשוא גזר הדין מיום 5.2.14.

אחר שהוגשה תגובת המשיבה, ניתנה החלטתי מיום 10.11.14, במסגרתה קבעתי כי בהתאם להלכה הנוהגת, המבחן הנקוט דרך כלל, כעילה המצדיקה דחיית מועד כניסתו לתוקף של צו הפסקת השימוש, נעוצה בעיקר בשאלת ההיתכנות התכנונית הנוגעת למבנה נשוא הבקשה.

במקרה דנא, חרף טענת המבקש כי "**האופק התכנוני בעניין הבקשה לשימוש חורג הוא וודאי**" (ס' 11 לבקשה מיום 4.11.14), הלכה למעשה, השתלשלות הדברים המפורטת בבקשה, משקפת את העובדה כי ההיתר אינו 'בהישג יד'.

לאמור. מדברי המבקש עצמו ניכר, כי תנאי לחתימת רשות מקרקעי ישראל על הבקשה לשימוש חורג, נעוץ בהכרח קבלת המלצת אגודת המושב. ואולם, בהינתן כי בין המבקש לבין אגודת המושב ניטשת פלוגתא, זו האחרונה מסרבת לצרף המלצתה בפני רשות מקרקעי ישראל.

בנסיבות אלה, כך קבעתי, בין אם סירוב אגודת המושב לצרף המלצתה, מונע משיקולים "בלתי חוקיים", כטענת המבקש, ובין אם יש יסוד שבדין להתנגדותה, הרי עצם הסירוב מלמד כי אין בידי המבקש לקדם ההליך התכנוני כנדרש, ולא מחוור כיצד, אם בכלל, בדעתו לחלוף על פני 'המשוכה' הנוגעת לסירוב האגודה, כנזכר.

לבד מעמדת אגודת המושב, הבהרתי כי לא ברור האם בדעת המוסד התכנוני לתמוך בבקשה לשינוי הייעוד, ואף אם כן - האם אחר כל זאת יתאפשר למבקש להשתמש במבנה בהיקפו הבנוי, לצרכי תעשייה. ממילא, גם תכנית מאושרת, המאפשרת הוצאת היתרים לשימוש חורג, מחייבת נקיטה במהלך האורך אף הוא מספר לא מועט של חודשים, ואולי אף למעלה מכך.

לאור כל האמור, ואף בשל העובדה כי לא צורף לבקשה תצהיר של איש מקצוע, בליווי האסמכתאות הרלוונטיות, כמתחייב מהוראת תקנה 2(ג) לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה לפי סעיף 207 לחוק), התשס"ט - 2008 [להלן: "**התקנות**"], קבעתי כי אין להחליף בין טענות המשקפות משאלת לב כללית, בנוגע לקיומו של אופק תכנוני, לבין מציאות בת קיימא.

לא חלפו אלא שבועיים ימים מהחלטתי, והיום הגיש המבקש בקשה נוספת לדחיית מועד כניסתו לתוקף של צו הפסקת השימוש. במסגרת הבקשה חזר המבקש על כלל טענותיו, תוך שציין שוב כי "**רק פעולתו הפסולה של המושב היא שמונעת את התקדמות ההליך...**" (ס' 16 לבקשה).

בהיות המבקש ער לעובדה כי נוכח האמור, אין באפשרותו לקדם ההליך התכנוני, ציין כי פנה לאחרונה ממש, ביום 16.11.14, לגב' רחל אמיר, מנהלת המחלקה לעסקאות חקלאיות ברשות מקרקעי ישראל במחוז ירושלים, וביקש הימנה כי תצרף חתימת הרשות על הבקשה למתן היתר לשימוש חורג, "**אף ללא המלצתה של האגודה**" (ס' 10 למכתב).

מתוך שכך, טען המבקש כי "**ישנו סיכוי גבוה שבתקופת ההארכה המבוקשת יושלם ההליך ואקבל היתר לשימוש חורג בנכס**" (ס' 17 לבקשה).

כבר בשלב זה יצוין כי לא ברור על מה נסמכת תוחלתו של המבקש, כי רשות מקרקעי ישראל תסכים לבחון בחיוב צירוף חתימתה ללא הסכמת אגודת המושב. העובדה כי המבקש חפץ בכך אינה הופכת את החלטת הרשות לעובדה מוגמרת.

במקרה דנא, תורף מסקנתי מקבל משנה תוקף שעה שהמבקש חפץ כי רשות מקרקעי ישראל תסטה מההנחיות המלוות אותה תדיר, ותיצמד לחריג, דהיינו: כי תצרף חתימתה ללא המלצת אגודת המושב, וממילא, יש להניח כי הרשות לא תעשה כן אלא אחר שתשמע עמדת אגודת המושב עצמה.

בנסיבות אלה, אין בידי להסיק את הנטען כי "**ישנו סיכוי גבוה**" שהמבקש יקבל היתר לשימוש חורג "**בתקופת ההארכה המבוקשת**".

**ויודגש.** אילו אך הייתה מצורפת עמדת רשות מקרקעי ישראל, ולמצער התייחסות ראשונית מצידה, המשקפת קיומו של סיכוי ריאלי לחתימתה על גבי הבקשה, אף ללא המלצת האגודה, אפשר כי היה בכך כדי להניח מסד לקיומו של חרך

תכנוני בנוגע לסיכויי הבקשה. ואולם, לא כך הם פני הדברים.

מעבר לכך, ואף בזה העיקר. כפי שציינתי בהחלטתי מיום 10.11.14, יתר על הנגף הניצב בדמות העדר הסכמת אגודת המושב, לא הוברר כי בדעת המוסד התכנוני לתמוך בבקשה לשינוי הייעוד, במתכונתה, באופן שבסופו של יום יהא בידי המבקש להשתמש במבנה בהיקפו הבנוי, לצרכי תעשייה. ייזכר בהקשר זה כי גם תכנית מאושרת, המאפשרת הוצאת היתרים לשימוש חורג, מחייבת נקיטה במהלך האורך אף הוא מספר לא מועט של חודשים, ואולי אף למעלה מכך.

בהקשר זה יצוין כי אחר עיון בכלל מצורפי הבקשה מיום 24.11.14, לא ברור מהי "עמדת מהנדס הוועדה המקומית לכיש", כנזכר בס' 3 להודעת ההבהרה הנוספת שהגיש המבקש היום, וכיצד יש בה כדי להצביע על סיכוייה הריאליים של הבקשה למתן היתר לשימוש חורג, לפי הנטען.

בתי המשפט התוו מדיניות נהירה בנדון, לפיה, צווים להריסת מבנים יש לבצע במועד, וכי על בתי המשפט להאריך מועד ביצועם רק כאשר היתר הבניה מצוי בהישג יד:

**"הלכה היא כי צו הריסה מיועד לשמש מענה מידי לבניה בלתי חוקית ומכאן החשיבות הרבה המיוחסת לביצועו במועד (רע"פ 974/07 אלשמאלי נ' מדינת ישראל, תק ע"ל (2007) 2230, 2229).**

ראה גם:

**"ולפיכך, נוכח העובדה שצו ההריסה משמש כאמצעי עיקרי לאכיפת דיני התכנון והבניה...אין מקום להמתנה בלתי מוגבלת בזמן עד לסיום הליכי התכנון, כאשר ספק אם אלו יצלחו..." (רע"פ 3774/04 אל סאנע יוסף ואח' נ' מדינת ישראל, תק-על 2004(3), 290).**

תרגומם של אלו הדברים במקרה דנא מועצם, נוכח העובדה כי אי היעדרות לבקשה, אין משמעה אקט בלתי הפיך, בדמות הריסת המבנה, שכן, הסעד המבוקש הינו דחיית מועד כניסתו לתוקף של צו הפסקת השימוש. כפי שציינתי בהחלטתי הקודמת, בהקשר זה מקובלת עליי טענת ב"כ המשיבה כי בעוד שלגבי צו ההריסה, יש לשקול את הסיכוי לקבלת היתר, כאחד השיקולים אל מול האינטרס הציבורי, בשים לב לפעולת ההריסה שיוצרת תוצאה בלתי הפיכה במקרקעין, הרי שלעניין הפסקת השימוש גובר השיקול והאינטרס הציבורי, שבאי מתן רשות לאפשר פעילות שאינה תואמת הוראות הדין, במקום שהשימוש בו אינו מותר לאותה פעילות.

וודאי הוא הדבר כאשר המבקש ממשיך ליהנות מפירות עוונו, זמן רב אחר שהחל בכך, **"והציבור וענייניו מה יהא עליהם"** (רע"א 1004/05 שרלי נ' מדינת ישראל, תק' על 2005 (2) 1150).

**סיכומו של דבר.** אחר עיון בבקשה, על כלל נספחיה, לא שוכנעתי כי המסד שהניח המבקש, שונה באופן מהותי מזה אשר הונח בבקשה שהוגשה לפני כשבועיים, ואשר נדחתה בינתיים. ההפרש המשמעותי בין הבקשות נעוץ במכתב ששיגר

המבקש, לאחרונה ממש, לרשות מקרקעי ישראל, במסגרתו ביקש כי הרשות תוותר על הסכמת אגודת המושב כתנאי לצירוף חתימתה על גבי הבקשה.

ואולם, אין לנו לדעת האם רשות מקרקעי ישראל נכונה כלל לדון בבקשה, ובוודאי שלא ברור האם הבקשה תתקבל, ואימתי. בנוסף לכך, מלבד העובדה כי לא ברור האם המוסד התכנוני יאמץ בהכרח את הבקשה במתכונתה ביחס להיקף הבנוי, דומה כי עניין לנו בתהליך ארוך ומורכב, שאינו עונה על הכרח הוכחת קיומו של היתר 'בהישג יד' ממש, כהגדרת ההלכה הפסוקה בנדון.

בכפוף לאמור, הבקשה נדחית.

בנסיבות העניין, ובהעדר תגובת המשיבה לבקשה הנוכחית, לא מצאתי לעשות צו להוצאות.

להודיע בדחיפות.

ניתנה היום, ב' כסלו תשע"ה, 24 נובמבר 2014, בהעדר הצדדים.