

ע"פ 47617/07/13 - אבן ספיר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נגד מדינת ישראל

ע"פ 47617-07-13

בית המשפט המחוזי ירושלים
לפני כב' השופטת רבקה פרידמן-פלדמן

בעניין: אבן ספיר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד משה בן דוד ועו"ד מרדכי חזיה
נגד
מדינת ישראל
ע"י נציג היועץ המשפטי לממשלה עו"ד רועי בראונר

פסק דין

ערעור על החלטת בית המשפט לעניינים מקומיים בבית שמש (כבוד השופט ירון מינטקביץ) מיום 9.7.2013 בתיק בב"נ 14291-06-13, לפיה נדחתה בקשתה של המערערת לביטול צו הריסה מינהלי.

1. ביום 5.6.2013 הוצא על ידי יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים, הגב' דלית זילבר, צו הריסה מינהלי למבנה מבלוקים ובטון בנ"צ 212350/629570 בשטח של כ- 1,200 מ"ר, אשר נבנה ללא היתר במושב אבן ספיר.

2. המערערת הגישה בקשה לביטול הצו, בטענה כי הצו הוא בלתי חוקי, אינו תקין ואינו ממלא אחר הוראות סעיף 238א(ד) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, מכמה טעמים:

א. נטען כי לא צורפה ראייה שניתן תצהיר חתום בידי מהנדס, לא צורפה ראייה כי קויימה חובת ההתייעצות עם נציג שר המשפטים, ולא צורפה ראייה לפיה שוגרה דרישה בכתב ליו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה מטה יהודה להוציא צו הריסה.

ב. המקרקעין נשוא הבקשה הינם שורת מבני לול אשר נבנו לפני עשרות שנים בהיתר בנייה כדין. בניית מבנה הבלוקים נועדה לחדש את המבנים הקיימים, שהיו במצב המהווה מפגע מסוכן לציבור.

ג. צו הריסה התקבל כאשר הסתיימו העבודות בחלק ניכר מהמבנה והמבנה אוכלס. המשיבה ישבה בחיבוק ידיים משך תקופה ממושכת ובכך גרמה למערערת להשלים את ביצוען של עבודות הבנייה בחלק ניכר מהמבנה ואף לאכלס את המבנה, דבר המקיים מניעה חוקית מלנקוט בהליך של צו הריסה מינהלי.

ד. ראוי היה לנקוט בהליכים קיצוניים פחות מצו הריסה מינהלי.

ה. ישנו סיכוי ממשי לקבלת היתר בנייה תוך פרק זמן קצר. המערערת הגישה תכנית לועדה המקומית עוד ביום

3. החלטת בית המשפט קמא:

בהחלטתו התייחס בית המשפט קמא לאירועים שקדמו להוצאת צו ההריסה המינהלי, ובהם ביקורים של מפקח בנייה במקום והוצאת צו הפסקת עבודה מינהלי.

בית המשפט ציין כי אין מחלוקת על כך שהבנייה נעשתה ללא היתר.

לגבי פגמים שנפלו בהליך המינהלי של הוצאת הצו, קבע בית המשפט כי מהמסמכים שהוצגו לפניו עולה בבירור שהצו הוצא כדין, לאחר שהמשיבה מילאה כל חובותיה, ובהן העמדת המידע הנחוץ לפני מקבלי ההחלטות, התייעצות בגורמים הרלוונטים וידוע השר.

כן קבע בית המשפט שמדו"חות הביקור של הפקח ומהתמונות ניכר כי הבנייה טרם הושלמה גם לאחר הוצאת הצו וכי הצו אכן דרוש לשם מניעת עובדה מוגמרת.

לפיכך, קבע בית המשפט, אין עילה לביטול צו ההריסה, ודין הבקשה להדחות.

בית המשפט התייחס בהחלטתו גם לטיעון חלופי של המערערת - לטענה לפיה יש סיכוי ממשי להכשרת הבנייה וביצוע הצו יסב למערערת נזק כספי כבד, ולבקשה החלופית לעכב ביצועו של הצו לפרק זמן משמעותי על מנת לאפשר הכשרת הבנייה. בית המשפט דחה את הבקשה וקבע כי ככלל יש לבצע את צו ההריסה, וכי עיכובו של צו לתקופה בלתי ידועה הוא חריג לכלל. בית המשפט קבע כי אין מקום להיעתר לבקשתה של המבקשת, שבאה בידיים לא נקיות. בית המשפט קבע כי לא מדובר בשיקום הלולים שהיו במקום בעבר אלא בהריסה של לולים ישנים ובניית מבנה חדש לחלוטין בגודל של 1,200 מ"ר. כן ציין בית המשפט כי הסיכוי להכשרת הבנייה אינו גבוה, שכן מדובר בקרקע שיעודה חקלאי, ונראה כי הבנייה לא נועדה למחסן חקלאי כפי שנטען.

לפיכך דחה בית המשפט גם את הבקשה לעיכוב ביצוע צו ההריסה.

4. טענות המערערת:

המערערת חוזרת בערעור על עיקרי הטענות שהועלו לפני בית המשפט קמא.

נטען כי נפלו פגמים במסגרת ההתייעצות טרם הוצאת הצו וכי הצו ניתן בהיעדר תשתית עובדתית מלאה. בין היתר לא נלקחה בחשבון העובדה שמדובר בחידוש מבנה ישן מסוכן, לא נשקלה העובדה שהמבקשת הגישה בקשה לוועדה המקומית לקבלת היתר בנייה ולא נשקל הנזק שייגרם מביצוע צו ההריסה.

כן נטען שהוכח שהמבנה היה גמור ומאוכלס טרם הוצאת הצו ולפיכך צו ההריסה אינו דרוש לשם מניעת עובדה מוגמרת.

נטען שטעה בית המשפט קמא כאשר קבע שלא ניתן להוציא היתר בנייה, וזאת כאשר היתר הבנייה "נמצא בהישג יד". בהקשר זה נטען כי טעה בית המשפט כאשר קבע כי היו הפרות של צו הפסקת עבודה מינהלי וצו הפסקה שיפוטי, כאשר צווים אלה מעולם לא נמסרו למערערת כנדרש, וכן טעה כאשר קבע כי עבירות הבנייה יעמדו למערערת לרועץ בשים לב להיקפה הגדול של הבנייה.

מעבר לטענות האמורות, שמה המערערת דגש בעיקר על הטענה כי היתר הבנייה הוא בהישג יד וכי יש בכך כדי להצדיק ביטול או דחיית ביצוע צו ההריסה המינהלי. בדיון הוגשה החלטה של וועדת המשנה לתכנון ובנייה מיום 28.8.2013 לאשר את הבקשה בתנאים.

5. טענות המשיבה:

המשיבה טוענת כנגד העובדות המוצגות על ידי המערערת:

נטען כי המבנה הקודם שהיה במקום לא היה בשטח של 1,200 מ"ר אלא בשטח של 30 מ"ר. נטען כי המערערת השכירה את השטח ל"חברת הנתב החדש", שעיסוקה בייצור תמרורים, צביעת כבישים ועניינים הקשורים בבטיחות, וזאת לשימוש כמחסנים וכמשרדים וכדי שתפעיל במקום את עסקיה. חברת נתב התחייבה להרוס את המבנה הישן ולהקים במקומו מבנה חדש. נטען כי החברה הרסה את המבנה הישן, למעט רצפת הבטון, והיא מקימה מבנה חדש שאין בינו לבין לול ולא כלום - מדובר במבנה המחולק לחדרים ואשר הותקנה בו תשתית לתקשורת, נתונים המדברים בעד עצמם.

אשר לטענה כי המקום היה מאוכלס - טענה זו נסתרת בתמונות שהוצגו.

עוד ציין ב"כ המשיבה כי לצורך קבלת היתר יש צורך בתכנית מפורטת, ומאחר שאין תכנית כזו, לא ניתן כלל לקבל היתר.

ב"כ המשיבה טען עוד כי במקום ישנם משקים חקלאיים ושטחים פתוחים, ואם תתקבל החלטה לפיה האגודה רשאית לבנות ללא היתר, יעשו כן גם התושבים בשטחים שברשותם.

6. דיון והכרעה:

א. חלקו האחד של הערעור נוגע לטענות בדבר פגמים בצו ההריסה המינהלי.

מבחינת טיעוני המערערת וחומר הראיות שעמד לפני בית המשפט קמא, עולה כי אין מקום לקבלת הטענות לעניין זה.

ראשית, אין מחלוקת על כך שהמבנה נשוא צו ההריסה נבנה ללא היתר, ולמעשה עד עתה אין לו היתר, ומכל מקום לא נטען אחרת.

שנית, כפי שקבע בית המשפט קמא, מהמסמכים שהוצגו עולה שהמשיבה מלאה את כל חובותיה, ובהן העמדת המידע

הנחוץ לפני מקבלי ההחלטות, התייעצות בגורמים הרלוונטים השונים וידוע השר.

הדברים עולים מתצהירה של הגב' תמי בולר מיום 16.5.13, לפיו המבנה נבנה בשטח שייעודו "חקלאי", ללא היתר בנייה, ולפיו ביום 6.5.2013 טרם הסתיימה הקמת הבניין והבניין טרם אוכלס. נתונים אלה עולים גם מדו"ח ביקור באתר ביום 6.5.13 של המפקח משה וולנוביץ, לפיו מדובר במבנה בשלבי בנייה, במקום נראו משאית בטון ומשאבת בטון עם פועלים ומפעילים אשר עסקו ביציקת חגורות בטון לקירות המבנה, נמצאו במקום כלי עבודה וחומרי בניין כמפורט בדו"ח, והכל כפי שניתן לראות גם בתמונות שצולמו בביקורו של המפקח - תמונות של מבנה בראשית בנייתו. המפקח אף העיד (פרוטוקול עמ' 3 - 6) על ביקורים שערך במקום באותו מועד ובמועדים אחרים ועל כך שמדובר בבנייה מאסיבית מבטון ובלוקים, שעליה מתקן של טלוויזיה בכבלים, מה שלא נראה כבנייה חקלאית. כן הוגשו מסמכים המעידים על פנייה לשר הפנים והתייעצות עם נציגי משרד המשפטים (פרוטוקול עמ' 6 - 7). בצו ההריסה אף ציינה יו"ר הוועדה המחוזית, הגב' דלית זילבר, כי הצו ניתן לאחר שהתייעצה עם עו"ד קמיניץ, נציג שר המשפטים בוועדה המחוזית, ולאחר שיו"ר הוועדה המקומית לא הוציא צו הריסה מינהלי על אף הוראותיה.

מעיון בתמונות נוספות שהוצגו עולה כי גם שלושה שבועות לאחר הוצאת הצו, עדיין לא הושלמה בנייתו של המבנה והמבנה טרם אוכלס.

לכל האמור נוספת העובדה שהיה צורך בהוצאת צווי הפסקת עבודה מינהלי ושיפוטי.

מכאן שהוכח שמדובר בבנייה שבוצעה ללא היתר ובצו הדרוש לשם מניעת עובדה מוגמרת.

ב. המערערת שמה דגש בערעור על טענתה לפיה קיים סיכוי ממשי לקבלת היתר בנייה בזמן הקרוב.

בדיון בבית המשפט קמא הצהיר ב"כ המערערת כי ייעוד המבנה הוא מחסן חקלאי. לעומת זאת, השכרת השטח לחברה שאיננה עוסקת בחקלאות, ובניית המבנה על ידה, סותרים טענה זו, ומאחר שמדובר בשטח שייעודו חקלאי, הסיכוי לקבלת היתר למבנה כזה אינו גדול.

זאת ועוד, לאחר סיום ההליכים בבית המשפט קמא הגישה המערערת לוועדה המקומית בקשה מתוקנת, למתן היתר ל"שיקום מבנה לול מבוקר וחניה תפעולית להובלה". ועדת המשנה לתכנון ובנייה החליטה ביום 28.8.2013 לאשר את הבקשה, לשימוש במקום כלול, בכפוף לשורה של תנאים. יצוין כי בפועל כלל לא מדובר בשיקום מבנה לול אלא ביישור השטח ובניית מבנה חדש שאינו תואם לול, כפי שעולה מהתמונות שהוצגו.

מכל מקום, מאז החלטת הוועדה המקומית ועד עתה חלפו עוד כ- 8 חודשים, ועדיין לא הוצג היתר למבנה.

בנסיבות אלה, ובהתחשב בכך שהתכנית הוגשה לוועדה המקומית עוד ביוני 2012 (סעיף 15א לבקשה מיום 6.6.13 לביטול צו ההריסה המינהלי), ועד עתה, כשנתיים לאחר מכן, לא ניתן היתר למבנה, לא ניתן לקבל את הטענה שנטענה עוד לפני כשנה לפיה "קיים סיכוי ממשי ובפרק זמן קצר להוצאת היתר בנייה כדן...". (סעיף 15ו לבקשה), והאינטרס הציבורי מצדיק ביצוע צו ההריסה.

ג. המערערת טוענת לנזקים כלכליים שייגרמו לה אם ייהרס המבנה. טענה זו מוטב היה לה שלא תשמע - מי שבוחר לבנות ללא היתר, לוקח על עצמו סיכון שיפסיד את השקעתו אם המבנה ייהרס.

7. לאור האמור לעיל הערעור נדחה.

8. לצורך מתן אפשרות למערערת להרוס את המבנה בעצמה, יחל מניין הימים לביצוע צו ההריסה על ידי המשיבה ביום 15.6.2014.

המזכירות תשלח העתק פסק הדין לב"כ הצדדים.

ניתן היום, כ"ה ניסן תשע"ד, 25 אפריל 2014, בהעדר הצדדים.