

ת"פ 6874/10/14 - דוד לביא נגד המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין בפרקליטות המדינה

בית משפט השלום ברחובות

ת"פ 6874-10-14 המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין בפרקליטות המדינה נ' לביא
תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

מספר בקשה: 18

בפני	כבוד השופטת אושרית הובר היימן
מבקש	דוד לביא
נגד	
משיבה	המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין בפרקליטות המדינה

החלטה

הבקשה והעובדות

1. לפני בקשה להארכת מועד ביצוע צו הריסה, לפי סעיף 207 לחוק התכנון והבניה (להלן - "החוק").

2. המבקש הועמד לדין בגין עבירה של שימוש במקרקעין לא היתר ובניגוד להוראות תכנית, עבירה לפי סעיף 204(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965. עפ"י עובדות כתב אישום המתוקן (במ/1), במועד אשר אינו ידוע, בנה הנאשם ללא היתר מבנה, שנמצא חלקו בחלקה 24 הנמצאת בבעלות עיריית רחובות ואשר יעודה הוא ל- "שטח לבניני ציבור" וחלקו בחלקה 69, המיועדת למגורים. על פי כתב האישום המבנה כולל קומת קרקע בשטח של כ- 170 מ"ר המשמש למגורי הנאשם ומשפחתו, קומה שניה בשטח של כ 50 מ"ר המשמשת אף היא למגורים ומבנה צמוד המשמש כמכולת בשטח של כ 40 מ"ר. במסגרת גזר הדין שניתן על ידי ביום 05.09.17, ניתן צו הריסה של הבניה נשוא כתב האישום, אשר ייכנס לתוקפו 28.09.2017, אלא אם יעלה הנאשם להכשיר את הבניה עד לכניסת הצו לתוקף (להלן - "צו ההריסה").

3. כעת מונחת בפני בקשה להארכת מועד ביצוע צו ההריסה למשך תשעה חודשים. המבקש טוען כי לאחרונה, חל שינוי תכנוני במקום וכי הועדה המקומית לתכנון ובניה אישרה תכנית התחדשות עירונית, במסגרתה ישונה ייעודה של הקרקע משב"צ לייעוד סחיר. לטענת המבקש, במסגרת שינוי ייעודה של הקרקע כאמור, יוכל לבקש לבוא בדברים עם נציגי העירייה על מנת שזו תוכל להשכיר לו את הבית ללא הענקת זכויות כלשהן. עוד נטען, כי ניסיון למצוא דיון חלופי ע"י משרד הרווחה או משרד השיכון בזמן הקצר שניתן למבקש עד לכניסת הצו לתוקפו, אינו ישים. המבקש מדגיש שמדובר בבית מגורים ואת הנזק שייגרם לו ולמשפחתו באם לא תתקבל בקשתו. לבקשה צורף תצהיר המבקש וכן מכתב מאת מנהל אגף תכנון ורישוי בעיריית רחובות, מיום 21.09.17.

4. המשיבה מתנגדת לבקשה וטוענת כי לא קוימו תנאי תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה לפי סעיף 207 לחוק), תשס"ט-2008 (להלן - "התקנות") לפיהן יש לתמוך עובדות מקצועיות הנטענות בבקשה בתצהירו של איש מקצוע, דבר שלא נעשה. כן טוענת המשיבה לשיהוי, הואיל והחקירה החלה בשנת 2013 וכתב האישום הוגש בחודש אוגוסט 2014 ורק כעת מציג המבקש מסמך הנחזה להעיד על התקדמות תכנונית. כן, טענה המשיבה כי לא עלה בידי המבקש להוכיח עילה לעיכוב ביצוע צו ההריסה.

דין והכרעה

5. לאחר שנתתי דעתי לטיעוני הצדדים, ראיתי לדחות את הבקשה לעיכוב ביצוע צו ההריסה למשך 9 חודשים.
6. דין הבקשה להידחות מחמת אי קיום תנאי מהותי בתקנות. בהתאם לתקנה 2(ג) על הבקשה להיתמך בתצהיר של איש מקצוע המטפל בהליכים. המבקש לא צירף תצהיר כאמור, אלא את מכתבו של מנהל אגף התכנון והרישוי בעיריית רחובות. סבורני, כי לא ניתן לראות במכתב זה משום קיום הוראות התקנות. ראשית, הדברים לא הובאו בתצהיר אלא במכתב. שנית, לא ברור מהי ידיעתו של כותב המכתב ביחס לעובדות הרלוונטיות. יצוין, כי אין כל נמען למכתב ולא ניתן אף ללמוד ממנו באילו נסיבות נכתב ואיזה מידע הובא לידיעת הכותב. הדרישה לתצהיר של איש מקצוע נועדה בכדי להביא בפני בית המשפט תמונת מצב עדכנית וברורה באשר למצב התכנוני והצפי להשגת היתר בזמן הקרוב, על רקע התאמת המבנה הקיים למצב התכנוני. לצורך כך, על איש המקצוע לפרט את המצב התכנוני הקיים באזור, את הפעולות המבוצעות לשינויו, ואת הערכתו בדבר המועד בו יתקבל היתר, במיוחד על רקע נתוני הספציפיים של המבנה הרלוונטי והתאמתו לתכנית שמכוחה מתבקש ההיתר. המכתב שצורף, אינו כולל פירוט כאמור ואין די בכך שנטען שקיימת כוונה לשנות את ייעוד הקרקע. משכך, ובהתאם לתקנה 6 לפיה אין לדון בבקשה שלא מתקיימים בה כל תנאי התקנות, אלא "מנימוקים מיוחדים שיירשמו", סברתי כי דין הבקשה להידחות ולו מטעם זה, שכן הבקשה חסרה פרטים רלוונטיים לצורך הכרעה.
7. עם זאת, למעלה מהדרוש אדון להלן בבקשה לגופה, על בסיס הפרטים הקיימים. כידוע, סעיף 207 לחוק מעניק לבית המשפט סמכות לקבוע מועד לביצוע צווים לפי סעיפים 204-205 לחוק וכן להאריך את המועד לביצועם מעת לעת. סעיף זה נועד להתמודד עם מצב בו ביצוע צו ההריסה יגרום נזק רב, מקום בו בתוך זמן קצר ניתן יהיה להכשיר את המבנה ונמצאנו מבצעים הליך בלתי הפיך שאת תוצאותיו אין עוד להשיב.
8. המבחן הנוהג בעניין זה הוא קיומו של "היתר בהישג יד" (ראו למשל: רע"פ 4007/14 ספיר-קדמת עדן בע"מ נ' מדינת ישראל - הועדה המרחבית לתכנון ולבניה שרונים (12.6.14)):

"סעיף 207 לחוק התכנון והבניה מסמיך את בית המשפט להאריך מועד שנקבע לביצוע צו הריסה "אם ראה טעם לעשות כן". בפסיקה הובהר, כי יש חשיבות מרובה לביצוע צו הריסה במועדו, ולפיכך היעדרות לבקשת ארכה תיעשה רק במקרים "חריגים ויוצאי דופן", כאשר הדגש המרכזי יינתן לשאלה האם היתר הבניה נמצא "בהישג יד מייד" של המבקש".

9. בענייננו, לא נטען שהמבקש החל בהליך תכנוני כלשהו. הטענה היא שרשויות התכנון החלו בהליך תכנוני הכולל שינוי ייעוד הקרקע עליה מצוי המבנה, כך שיתכן ויתאפשר למבקש לשכור את המבנה מהערייה לצורך מגורים. אף אם אניח שאכן כך המצב (והמאשימה לא חלקה בתגובתה על טענות אלו), הרי שהתכנית טרם אושרה. כל שעולה מאותו מכתב שצורף, הוא כי "**התוכנית המוצעת אושרה ע"י הוועדה המקומית ביולי ותכנס לתיקונים ולדין נוסף בוועד המקומית בהקדם**". לא הובאו נתונים באשר למצב כיום, ומתי צפויה התכנית להיות מאושרת, אם בכלל, ובאילו תנאים. גם הטענה, כי ככל שישונה ייעוד הקרקע, יוכל המבקש לגבש הסכם שכירות עם העירייה, גם היא נטענת בעלמא ואינה נתמכת בדבר למעט תקוותו של המבקש.

10. מצב תכנוני זה רחוק מאוד מלקיים את מבחן המחמיר הנוהג בפסיקה - היינו קיומו של "היתר בהישג יד" ואף אם אין מדובר "בתחילתו של תהליך ארוך ומורכב מאוד שסיכוייו אינם ידועים..." (רע"פ 1288/04 **נימר נ' יושב-ראש הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים**, פ"ד נח(4) 385), לא מדובר בהליך שעומד בפני סיום קרוב וברור (וזאת על פי העובדות שהובאו בפני). תכליתו של סעיף 207 לחוק אינה לדחות הריסה של מבנה לא חוקי על מנת ללוות את אותם עברייני בנייה בהליך התכנוני הארוך. מטרתו היא לתת הזדמנות לאלו אשר השלימו את התהליך התכנוני ובגלל עיכוב כזה או אחר, טרם קיבלו את ההיתר, אך - וזה העיקר - קבלתו מצויה בהישג יד. אין זה המקרה שלפנינו.

11. מן הנימוקים האמורים, אין מקום להיעתר לבקשה להארכת תוקפו של הצו למשך תשעה חודשים, כפי שהתבקש. חרף כל האמור, בשים לב למצבו המשפחתי, האישי, הכלכלי והרפואי של המבקש - אליו גם התייחסתי במסגרת גזר הדין, ונוכח העובדה שבתקופת חגים מצויים אנו ועובדה זו וודאי מקשה על המבקש למצוא דיור חלופי לו ולבני משפחתו, אני מוצאת להורות על הארכה קצרה של מועד כניסת הצו לתוקף, לפנים משורת הדין, וזאת למשך 30 ימים, היינו עד ליום 29.10.17.

המזכירות תשלח ההחלטה בדחיפות לצדדים.

ניתנה היום, ה' תשרי תשע"ח, 25 ספטמבר 2017, בהעדר הצדדים.