

תוכן עניינים

1	שער א': בית-משפט לעניינים מקומיים
1	פרק א': מבוא
5	פרק ב': מקום מושב ואיזור שיפוט
7	פרק ג': הסמכות
11	פרק ד': דין בית-משפט לעניינים מקומיים
13	פרק ה': מינוי שופט
15	פרק ו': שמירת זכויות
	שער ב': סמכות בית-המשפט לעניינים מקומיים בעניינים נשוא
17	חוק תכנון ובניה, התשכ"ה-1965
17	פרק א': מבוא
17	1. על "מגיפת" הבניה הבלתי-חוקית
19	2. דפוסי "עבריינות בניה"
	3. סמכות בית-המשפט לעניינים מקומיים בעבירות על-פי חוק התכנון והבניה
19	
21	פרק ב': תיקון מס' 116 לחוק התכנון והבניה
	פרק ג': אכיפת חוקי הבניה - מהפיכת תיקון מס' 116 לחוק התכנון והבניה
25	
27	פרק ד': עבודות טעונות היתר
29	פרק ה': נטל ההוכחה לאחר תחילתו של תיקון מס' 116 לחוק
31	פרק ו': פגם בצו והנטל להוכיח הפגם לאחר תיקון מס' 116 לחוק
33	פרק ז': ביטול צו שיפוטי לאור תיקון מס' 116 לחוק
	שער ג': צו הריסה לסוגיו - מנהלי ושיפוטי - מתן הצו וביטול
35	הצו
35	פרק א': הגדרות
35	1. כללי
37	2. הגדרת "עבודה אסורה"
43	3. הגדרת "פיצול דירה"
49	4. "שימוש אסור"
	פרק ב': סמכויות פיקוח ואכיפה - סימן ב' לחוק לאחר התיקון - בעבר נשא
53	הסימן את השם עונשין
53	1. הדין החדש
55	2. כניסה למקרקעין - סעיף 257 לחוק התכנון והבניה
56	3. הדין הישן - כניסה למקרקעין
58	4. ייצוג וועדה מקומית לפני בית-המשפט - הדין החדש

5. ייצוג וועדה מקומית לפני בית-המשפט (סעיף 258 לחוק) - הדין
 הישן 58

6. סעיף 259 לחוק התכנון והבניה - הדין החדש 63

7. סעיף 261 - הדין החדש 64

8. סעיף 261 - הדין הישן כולל סדרת התיקונים מלבד תיקון 116 67

9. הדין הישן - מינוי מפקחים לפי סעיף 257א לחוק 73

פרק ג': סמכויות פיקוח ואכיפה כלפי מערכת הביטחון - סעיפים 208 עד 215 לחוק

75 75

1. הדין 75

2. דין ישן 79

2.1 כללי 79

2.2 הגדרות (סעיף 159 לחוק) 80

2.3 סדרי הגשת בקשה להיתר ותוכן הבקשה (סעיף 160 לחוק) 80

2.4 מתקנים בטחוניים (סעיפים 161, 162, 163 לחוק) 81

2.5 קרקעות חקלאיות (סעיף 164 לחוק) 82

2.6 ועדת ערר - הרכב הוועדה (סעיפים 165 עד 168 לחוק) 83

2.7 סודיות הדיונים (סעיף 170 לחוק) 83

2.8 סדרי דיון (סעיף 171 לחוק) 84

2.9 פטור (סעיף 172 לחוק) 84

2.10 תקנות - מניעת מכשולי טיסה - הוראת רישוי - יצויים - התנגדות לתכנית בשל מתקן בטחוני (סעיפים 173 עד 177 לחוק) 87

פרק ד': אכיפה מינהלית - סעיפים 216 עד 233 לחוק

91 91

1. הדין החדש - תיקון מס' 116 91

2. דברי ההסבר להצעת החוק 99

3. סעיף 216 לחוק בהלכה הפסוקה 104

4. צו להפסקת שימוש - סעיף 219 לחוק - ההלכה הפסוקה 107

5. סעיף 221 לחוק - ההלכה הפסוקה 107

6. סעיף 229 לחוק - ההלכה הפסוקה 119

4. הדין הישן 119

4.1 הפסקת ביניים מינהלית (סעיף 224 לחוק) 119

4.2 הפסקת בניה על-ידי קצין משטרה והגא (סעיף 225 לחוק) 125

4.3 מסירת צו הפסקה לבעל מקרקעין (סעיף 225א לחוק) 125

4.4 בקשת אישור צו הפסקה מינהלי (סעיף 226 לחוק) 127

4.5 אישור צו הפסקה מינהלי (סעיף 227 לחוק) 129

4.6 סירוב לאשר צו הפסקה מינהלי (סעיף 228 לחוק) 129

4.7 ערעור בענייני צו הפסקה מינהלי (סעיף 229 לחוק) 129

4.8 תוכן צו הפסקה מינהלי (סעיף 230 לחוק) 130

4.9 הריסת תוספת הבניה אחריצו הפסקה מינהלי (סעיף 231 לחוק) 130

131.....	4.10 ביצוע הריסה מינהלית (סעיף 232 לחוק)
131.....	4.11 הריסה אינה פוטרת מאחריות פלילית (סעיף 233 לחוק)
131.....	4.12 שמירת סמכויות (סעיף 234 לחוק)
131.....	4.13 תקפו של צו הפסקה מינהלי (סעיף 235 לחוק)
131.....	4.14 בקשת ביטול צו הפסקה מינהלי (סעיף 236 לחוק)
132.....	4.15 אי-קיום צו הפסקה מינהלי (סעיף 237 לחוק)
137.....	פרק ה': צווים שיפוטיים - סעיף 234 עד 241 לחוק
137.....	1. הדין החדש - תיקון מס' 116
140.....	2. דברי הסבר להצעת החוק
140.....	3. הלכה למעשה
144.....	4. ההלכה הפסוקה - הדין הישן
153.....	פרק ו': עונשין - סעיפים 242 עד 254 לחוק
153.....	1. הדין החדש - תיקון מס' 116 לחוק
158.....	2. דברי ההסבר להצעת החוק
161.....	פרק ז': אמצעי אכיפה נוספים - סעיפים 254ב עד 254א לחוק
161.....	1. הדין החדש - תיקון מס' 116
163.....	2. דברי הסבר בהצעת החוק (הסעיפים המפורטים בהצעת החוק קיבלו מספור שונה בחוק עצמו)
167.....	פרק ח': עיכוב ביצוע צווים - סעיפים 254ח ו- 254ט לחוק
171.....	פרק ט': חיוב בתשלום אגרות ותשלומי חובה אחרים - סעיף 254 לחוק
173.....	פרק י': רישום בפנקסי המקרקעין - סעיף 254יא לחוק
175.....	פרק י"א: רשות מקומית המוסמכת לאכיפה ונטילת סמכויות פיקוח ואכיפה - סעיפים 254יב עד 254יד לחוק
179.....	פרק י"ב: דיווח על פעולות אכיפה וסקר בניה - סעיפים 254טו ו- 254טז לחוק
181.....	פרק י"ג: סדרי דין והוראות שונות - סעיפים 254יז עד 255 לחוק
183.....	פרק י"ד: עונשין - אמצעים נוספים - הדין הישן
183.....	1. עונשין (סעיף 204 לחוק)
188.....	2. אמצעים נוספים (סעיף 205 לחוק)
191.....	3. צו בית-המשפט - חובה (סעיף 206 לחוק)
191.....	4. מועד לביצוע הצו (סעיף 207 לחוק)
194.....	4.1 כללי
195.....	4.2 תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה לפי סעיף 207 לחוק) - מבוא
198.....	4.3 הגשת הבקשה - תקנה 2 לתקנות
198.....	4.4 תגובת המשיב לבקשה - תקנה 3 לתקנות
198.....	4.5 הדיון בבקשה - תקנה 4 לתקנות
198.....	4.6 הודעת החלטה - תקנה 5 לתקנות

199.....	4.7 אי-עמידה בתקנות - תקנה 6 לתקנות
7	4.8 בקשה להארכת מועד במסגרת הליכי ערעור - תקנה 7 לתקנות
200.....	5. ביצוע צו (סעיף 207א לחוק)
200.....	6. מעצר הנשפט עד ביצוע הצו (סעיף 207ב לחוק)
205.....	7. שמירת דינים (סעיף 207ג לחוק)
205.....	8. האחראי לעבודה ולשימוש הטעונים היתר (סעיף 208 לחוק)
206.....	8.1 כללי
206.....	8.2 אדם המעורב בבניה
208.....	8.3 בעל ההיתר לביצוע העבודה או השימוש - סעיף 208(א)(1) לחוק
208.....	8.4 בעלי מקרקעין - סעיף 208(א)(3) לחוק
208.....	8.5 המבצע בפועל את העבודה - סעיף 208(א)(6) לחוק
209.....	8.6 המשתמש בפועל במקרקעין - סעיף 208(א)(7) לחוק
209.....	8.7 האחראי לעבודה או לשימוש - סעיף 208(א)(8) לחוק
209.....	8.8 הגנה טובה - סעיף 208(ב) לחוק
209.....	9. אחריות פלילית של בעל המקרקעין או של המחזיק (סעיף 209 לחוק)
211.....	10. עבירה לפי פרק ה'1 (סעיף 209א לחוק)
213.....	11. אי-קיום צו בית-המשפט (סעיף 210 לחוק)
215.....	12. סמכויות מוסד התכנון (סעיף 211 לחוק)
222.....	13. הריסה ללא הרשעה וביצוע על-ידי הוועדה המקומית (סעיפים 212 ו-213 לחוק)
225.....	13.1 הדין
225.....	13.2 הריסה ללא הרשעה - סעיף 212 לחוק
226.....	13.3 ביצוע על-ידי הוועדה המקומית - סעיף 213 לחוק
236.....	14. הודעה כוזבת (סעיף 214 לחוק)
237.....	15. ביטול עקב הודעה כוזבת (סעיף 215 לחוק)
237.....	16. בטלות היתר שניתן בהליך רישוי בדרך מקוצרת על-פי מידע שאינו נכון (סעיף 215א לחוק)
239.....	17. ביטול עקב מתן פרטים בלתי-נכונים (סעיף 216 לחוק)
239.....	18. מניעת מילוי תפקיד (סעיף 217 לחוק)
241.....	19. חיוב בתשלום אגרה (סעיף 218 לחוק)
244.....	20. קנס או תביעה לגביית רווחים מבניה בלתי-חוקית (סעיף 219 לחוק)
246.....	21. דיור חלוף (סעיף 220 לחוק)
271.....	22. רישום בפנקסי מקרקעין (סעיף 221 לחוק)
272.....	23. גביית הקנס הנוסף (סעיף 222 לחוק)
274.....	24. תשלום קנסות (סעיף 223 לחוק)
274.....	

שער ד': דוגמאות ותקדימים 279

1. קבלתה של טענת המשיב, תיצור אנומליה חקיקתית, לפיה מהנדס ועדה מרחבית יכול להאציל סמכותו להוציא צווי הריסה מינהליים, בעוד שמהנדס ועדה מקומית שאינה ועדה מרחבית אינו רשאי להאציל סמכות זו 279
2. יש לסווג נכס ריק לצרכי ארנונה רק על-פי השימושים שהותרו בהיתר הבניה 281
3. משמלאו התנאים למתן צו כאמור, לפי סעיף 212 לחוק, בדין הורה בית-המשפט על מתן צו ההריסה המבוקש 284
4. עקב טעות טכנית, השתרבב לו ניתוח עדותו של נאשם אחר מתיק אחר, באופן שיצא שניתוח חלק מן הראיות אינו מתייחס לנסיבות תיק דגן ואינו רלוונטי מקרה דגן - לפיכך, נראה, כי אותה התרשמות מעדי ההגנה, עליה עומד בית-משפט קמא, אינה ההתרשמות מן העדים הרלוונטים לתיק זה 288
5. מקום שההיתר תלוי במשיב אשר מקיים עסק אגב הפרת הוראות החוק, אין עוד מקום לעכב את ביצוע הצו שניתן בהסכמת הצדדים 290
6. לא נמצא כי בניית הקירות נועדה אך לבניית הבית ולא נמצא כי בניית הקירות הם חלק מבניית בית - צו ההריסה המנהלי לא יחול על עבודות אלה 291
7. לא נמצאה כל עילה לביטולו של הצו אשר הוצא כדין 293
8. קבלת טענה של הגנה מן הצדק בעבירות הנדונות, שלא במקרים חריגים ביותר, עלולה לשדר מסר מוטעה לציבור, אשר לחומרתן של עבירות על חוק התכנון והבניה ועל הצורך למגרן 295
9. היה מקום להתחשב במידה רבה יותר בנסיבותיו האישיות של המערער ולהעמיד את הקנס הראוי למערער ברף הנמוך של מתחם הקנס שנקבע 297
10. שילוב העונשים האמור חורג לחומרא במידה המצדיקה התערבות - יש להעמיד את כל אחד מהקנסות שהושתו על המערערים על 25,000 ש"ח או 80 ימי מאסר תמורתו 299
11. הקנס חולק ל- 30 תשלומים ובכך הביא בית-המשפט בחשבון את האינטרס הציבורי מזה ואת מצבו של המערער מזה, הרי שאין צידוק לפריסה נוספת שלא תיתן ביטוי ראוי והולם לאלה 301
12. התנהלות המערער ראויה לכל גנאי, מהווה קריאת תיגר על שלטון החוק וביזוי המערכת המשפטית 303
13. תוצאתו הסופית של גזר-הדין הינה סבירה ומאוזנת ואינה מצדיקה התערבות 305
14. הצו השיפוטי שהפרו המערערים ניתן בשנת 2011 ועד למועד מתן גזר-הדין חלפו כ- 6 שנים בהם לא קוי - בנסיבות העניין, פסק-הדין לא נטה לחומרה 308

15. לא נפלה כל שגגה בהחלטת בית-משפט קמא בגדרה הורה על מתן צו הריסה בהתאם לסעיף 212 לחוק התכנון והבניה, צו ההריסה שניתן יותר על-כנו 311

16. הנאשם נתן את הדין בהליך קודם - התקבלה טענת "כבר נשפטתי" 313

17. אי-ציות לצו ההתאמה בהתאם לסעיף 210 לחוק - רף ענישה 316

17.1 מאסר על-תנאי 3 חודשים 316

17.2 תקופת התנאי להטלת מאסר של 3 חודשים הוארכה בשנתיים 317

17.3 מאסר על-תנאי לתקופה של 3 חודשים 318

17.4 קנס בסך של 150 ש"ח למ"ר - קרי 10,500 ש"ח 319

17.5 הארכה בשנתיים של תקופת התנאי להטלת מאסר של 3 חודשים 321

17.6 נגזר על כל אחד מהנאשמים קנס בסך של 750 ש"ח 323

17.7 מאסר על-תנאי לתקופה של 3 חודשים 324

17.8 מאסר על-תנאי לתקופה של 3 חודשים 326

17.9 מאסר על-תנאי - חב הפעלה - ככל שימצא הממונה כי הנאשם מתאים לשאת בעונש בעבודות שירות, ירוצה המאסר בדרך זו 327

17.10 מאסר על-תנאי לחודשיים - המאסר ירוצה בדרך של עבודות שירות ומאסר על-תנאי לתקופה של 3 חודשים 328

17.11 מאסר על-תנאי לתקופה של חודשיים 330

17.12 הארכה בשנתיים התנאי של מאסר למשך חודשיים 331

17.13 מאסר על-תנאי לתקופה של חודשיים 332

17.14 קנס של 1,000 ש"ח בכל תיק - ככל שיש בתיק שני נאשמים, יפוצל הקנס כך שמחצית תחול על כל אחד משניהם 334

17.15 מאסר על-תנאי לתקופה של חודשיים 335

17.16 מאסר על-תנאי לתקופה של 3 חודשים 337

17.17 מאסר על-תנאי לתקופה של 3 חודשים 339

17.18 מאסר על-תנאי לתקופה של 3 חודשים 340

17.19 הפעלת מאסר על-תנאי לחודשיים - המאסר ירוצה בדרך של עבודות שירות ומאסר על-תנאי לתקופה של חודשיים 342

17.20 שישה חודשי מאסר על-תנאי וקנס כספי בסך 478,200 ש"ח 343

17.21 קנס בסך 25,000 ש"ח 345

17.22 מאסר על-תנאי לתקופה של 3 חודשים 346

17.23 קנס כספי בסך 29,200 ש"ח 347

17.24 מאסר על-תנאי לתקופה של 3 חודשים 349

17.25 מאסר על-תנאי לתקופה של 3 חודשים 350

17.26 קנס בסך של 3,600 ש"ח 352

17.27	מאסר על-תנאי לתקופה של 3 חודשים	353
17.28	קנס כספי בסך 5,000 ש"ח	354
17.29	על כל אחד משני הנאשמים מאסר על-תנאי לתקופה של 3 חודשים	355
17.30	מאסר על-תנאי לתקופה של 6 חודשים	356
18.	התנהלות המערער מבטאת יחס מזלזל כלפי החוק, כלפי רשויות האכיפה ואף כלפי בית-המשפט	358
19.	עוצמת הפגם שנפל באופן התנהלות המאשימה כדי פגם המצדיק את ביטולו של האישום - ביטול ולא זיכוי	360
20.	היתר הבניה לא נמצא בהישג ידו של המבקש	362
21.	הסמכות לדון בשאלת ביצועו של צו הריסה שיפוטי שניתן בפסק-דין פלילי בבית-המשפט לעניינים מקומיים נתונה לבית-המשפט לעניינים מקומיים	363
22.	הקנס חולק ל- 30 תשלומים - אין צידוק לפריסה נוספת	365
23.	ביטול האישום וסגירת התיק בשל אי-מתן הזדמנות לנאשמת למסור את גרסתה טרם הגשת כתב האישום עומדת לנאשמת הגנה מן הצדק	367
24.	חוסר סבירות בהתנהלות המשיבות 1-2 ובהחלטתן להמתין להסדרת המבנים המסוכנים שהוצבו ללא היתר	368
25.	4 חודשי מאסר בפועל - הנאשם ירצה את המאסר בדרך של עבודות שירות, עלפי חוות-דעת הממונה	369
26.	אין די נתונים לשם הגדרת הבינוי שנבנה ללא היתר כדין	371
27.	הוכח קיומו של עניין ציבורי מיוחד בהריסת המבנים	372
28.	לא יהא זה הוגן ואף לא ראוי - מבחינת המסר לציבור ולרשויות עצמן, להותיר את הצו ורישומו בפנקסי המקרקעין על-כנם	373
29.	התנאים הנדרשים לצורך מתן צו הריסה לפי סעיף 212 לחוק התכנון והבניה התקיימו	375
30.	קביעתו של בית-משפט קמא, בדבר ביצוע עבירת בניה ובדבר צידוק צו ההריסה מטעמים של עניין ציבורי ראויים בפרט כאשר לא הוגשה כל ראייה סותרת מטעם המערער	377
31.	העבודות שבוצעו על-ידי המבקשים הינן עבודות הטעונות היתר - אין מחלוקת כי עבודות אלו בוצעו ללא היתר ובהתאם מדובר בעבודות אסורות	379
32.	אין בטענות הנאשמים כדי להקים "הגנה מן הצדק" ולהביא לביטול האישומים כנגדם	381
33.	המבקשת לא הוכיחה כי בנסיבות העניין התקיימו יסודותיו של סעיף 212 לחוק בנוסחו הקודם וכי קיים אינטרס ציבורי מובהק להרוס את ביתו של המבקש	383

34.	בשום נקודת זמן לא הראה הנאשם כי הרס את הבניה שנעשתה בעבירה.....	385
35.	נפל פגם בזימון המבקשים למסירת גרסה, אך ניתן לרפא את הפגם בכך שיתאפשר להם למסור גרסתם בדיעבד	387
36.	המאשימה לא הצליחה לעמוד בנטל ההוכחה הנדרש להרשעת הנאשם וכי במקרה זה התעורר ספק באשר להוכחת ביצוע עבירות הבניה	389
37.	הצו להריסת תוספת בניה הוצא כדין ולא נפלו בו פגמים	390
38.	כל הדרישות המקדמיות הנדרשות לשם הוצאת צו הריסה מינהלי אכן התקיימו	393
39.	אין מקום לומר כי ההיתר מיום 25.02.18, מכוחו מבוצעות העבודות, הוא היתר בטל מעיקרו בהיותו עומד בסתירה לתכנית החלה על המקרקעין	395
40.	קיימות ראיות לכאורה לביצוע עבירות של שימוש חורג בנכס	397
41.	התקיימו התנאים הדרושים למתן צו הריסה	398
42.	אין מדובר במבנה הפטור מהיתר ועל-כן מדובר ב"עבודה אסורה" כהגדרתה בחוק	400
43.	גם אם נפל פגם בתצהיר על בסיסו הוצא הצו - אין מדובר בפגם מהותי, ולאור תורת הבטלות היחסית אין מקום לבטל את צו ההריסה	401
44.	בהיעדר קיומה של זכות קניינית או חוזית מוכחת ומוכרת במקרקעין, אין למבקשת כל זכות עמידה להתנגד לצו ההריסה	403
45.	בקשה להורות על ביטול צו הריסה מינהלי מיום 13.01.18 שהוצא על-ידי המשטרה מכוח סמכותה לפי סעיף 221א לחוק התכנון והבניה	404
46.	תחולת תיקון מס' 116 לחוק פורסם ברשומות והוראת המעבר שנכללה בו קבעה, כי תחילתו שישה חודשים מיום פרסומו	405
47.	צו ההריסה המינהלי, עליו חל תיקון 116 לחוק התכנון והבניה, ניתן לעכב ביצועו למשך שישה חודשים מיום אישורו	407
48.	נטל ההוכחה הרובץ על כתפי מבקש הצו לאחר התיקון, צריך להיקבע בזיקה לסעיף 255 לתיקון, הקובע כי כל עוד לא נקבעו סדרי דין להליכים לפי פרק י' לחוק, יידונו ההליכים בדרך שבה נידונים הליכים פליליים מאותו הסוג, בשינויים המחוייבים	409
49.	בקשה לביטול צו הריסה ותחולת תיקון 116	410
50.	כניסת מפקח מטעם הוועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל להיכנס בכל עת סבירה למקרקעין ולבצע חיפוש ותפיסה, לרבות צילום, של ראיות הקשורות לחשד וכן לחקור כל אדם הקשור לחשד	411
51.	החלת הדין החדש לאחר תיקון מס' 116	414
52.	טענות העותר באשר להליך האכיפה שנקט נגדו	417
53.	בינוי אשר נבנה ללא היתר	417
54.	עיכוב ביצוע צו הריסה	418
55.	בקשה לביטול צו הריסה	418

418.....	56. ביצוע צווי ההריסה.....
419.....	57. בינוי ללא היתר
419.....	58. עבירת הפרת צו שיפוטי
	59. התנהלות העותרת, שפעלה בחוסר נקיון כפיים כפול - התנהלות לא
420.....	חוקית בהקדמת בניה מסיבית ללא אישור
	60. מה הם השיקולים שעל בית-משפט לשקול בעת החלטה בשאלה אם
420.....	עיכוב הביצוע "מוצדק בנסיבות העניין"?
	61. טענות המבקש והתנהלותו אינן בגדר התנאים הקבועים בחוק לאי
421.....	הגשת הבקשה להישפט במועד
	62. לא נמצא כי הבקשה להישפט לא הוגשה במועד בשל סיבות שלא היו
421.....	תלויות במבקש
	63. בניה ללא היתר, אשר ניצבת על תילה קרוב לשני עשורים, וטרם
421.....	הוכשרה
	64. שאלת מעמד טיבה של התוספת שנבנתה
422.....	65. תוספת למילה "חילונית" בשלט הכניסה ליישוב
422.....	66. שימוש הטעון היתר ללא היתר
423.....	67. טענות הנוגעות לשאלת האחריות והיעדר הוכחה לביסוס
423.....	האשמה
424.....	68. הריסת מבנה ללא הרשעה
	69. גם אילו היה המידע בעניין קיומו של המבנה הקודם לפני נותן הצו, לא
424.....	היה בכך כדי למנוע את הוצאת הצו
	70. דחיית מועד ביצוע צו תעשה במקרים חריגים ויוצאי דופן, וזאת כאשר
424.....	היתר הבניה מצוי בהישג יד
425.....	71. עיכוב וביטול צו הריסה
	72. האם המאשימה נקטה באכיפה בררנית כלפי הנאשמים, כשבחרה
425.....	להגיש נגדם כתב אישום מבלי לחקור את הבעלים?
426.....	73. בקשה להפחתת ריבית פיגורים וריביות
	74. החובה לחקור את החשוד טרם הגשת כתב אישום חלה גם בעבירות
426.....	תכנון ובניה
426.....	75. בקשה לדחיית מועד ביצועו של צו הריסה
427.....	76. בקשה (נוספת) לעיכוב ביצוע צו הריסה במקרקעין
427.....	77. ביצוע עבודות במקרקעין הטעונים היתר ללא היתר
	78. טענתם של המשיבים ולפיה בית-המשפט נעדר הסמכות העניינית לדון
427.....	בעתירה
	79. דחיית מועד ביצוע צו תעשה במקרים חריגים ויוצאי דופן, וזאת כאשר
428.....	היתר הבניה מצוי בהישג יד
428.....	80. שיקול-הדעת של בית-המשפט לעניין ביטול צו הריסה מנהלי
	81. האם יש מקום להורות על הארכת המועד לביצוע צו ההריסה
429.....	המינהלי?

82. ביטול צו הריסה מינהלי 429

83. בקשה לביטול כתב אישום מטעמים של הגנה מן הצדק 429

84. חוקיות צו הריסה מינהלי 430

85. התנאים הדרושים למתן צו הריסה 431

86. כידוע, בהתאם להלכה הפסוקה מי שנפגע עקב הקמת מבנה ללא היתר זכאי לסעד, ובכלל זה סעד של צו הריסה או צו מניעה, אף אם הפגיעה אינה מגיעה כדי מיטרד. די לו שיראה, שנגרמה לו "אי-נוחות" 431

87. תכליתם של צווי ההריסה היא להכות בברזל בעודו חם ולמגר את תופעת הבניה הבלתי-חוקים באיבה. מדובר בהליך מינהלי והיקף התערבות בית-המשפט בקשר להליך מוגבל 431

88. סעיף 228 לחוק התכנון והבניה מורה כי הרואה את עצמו נפגע מצו מינהלי רשאי להגיש בקשה לביטול הצו לבית-המשפט המוסמך כאמור בסעיף-קטן (ב), בתוך 15 ימים מיום המצאת הצו לפי סעיף 226 לחוק. סעיף-קטן (ב) קובע כי בית-המשפט המוסמך, לעניין צו שניתן על-ידי יו"ר וועדה מחוזית או מתכנן מחוז, הוא בית-משפט השלום שבתחום שיפוטו נמצאים המקרקעין, שהוא הקרוב למקרקעין 432

89. יצויין שבהוראת סעיף 229 לחוק נקבעה הוראה מיוחדת ומצמצמת לעניין היקף שיקול-דעת בית-המשפט בדיון בבקשה. עם-זאת ובהתאם להלכה הפסוקה, ניתן להעלות טענות נגד חוקיות הצו ובהן גם טענות במישור המשפט המינהלי המצדיקות זאת, "ובלבד שמדובר בפגמים חמורים העושים את הצו לבטל מעיקרו" 432

90. תכלית צו ההריסה היא לאפשר אכיפה מהירה נגד בניה חדשה המצויה בעיצומה. בכך ביקש המחוקק לאפשר התמודדות זריזה ומעשית של רשויות המינהל עם תופעת הבניה הבלתי-חוקית ולמנוע קביעת "עובדות בשטח" 432

91. אכן, הליך ההיוועצות אינו הליך טכני, והוא מחייב בחינה של מסד הנתונים העובדתי, התכנוני והמשפטי על-ידי הגורמים המוזכרים בסעיף 225 לחוק התכנון והבניה, אך האפשרות לפיה הליך ההיוועצות היה מוליד תוצאה שונה בעניינו של המבקש לו ידעה המשיבה טרם מתן הצו כי הוועדה המקומית העניקה למבקש היתר שלא כדין (לשיטתה של המשיבה), היא אפשרות בלתי מסתברת בנסיבות העניין 432

92. הפסיקה הכירה בכך שהיעדר זמינות המשטרה לצורך מתן סיוע לביצוע צווי הריסה, נחשב טעם מספיק למתן הארכת מועד לפי סעיף 224 לחוק התכנון והבניה 433

93. הפסיקה הכירה בכך שהיעדר זמינות המשטרה לצורך מתן סיוע לביצוע צווי הריסה, נחשב טעם מספיק למתן הארכת מועד לפי סעיף 224 לחוק התכנון והבניה, והדבר נכון במיוחד בתקופה זו בה המדינה מצויה בתקופה שהוכרזה כתקופת חירום מיוחדת. משכך ובהתאם לנימוקים שהובאו בבקשה בית-המשפט נעתר לבקשה והאריך את המועד לביצוע הצו כמבוקש 433.

94. דחיית מועד ביצוע צו תיעשה במקרים חריגים ויוצאי דופן, וזאת כאשר היתר הבניה מצוי בהישג יד 433.

95. העילות לביטול צו הריסה מינהלי הן, איפוא, שלוש: אם העבודה בוצעה כדין; אם לא התקיימו הדרישות למתן צו הריסה מינהלי מלכתחילה; או אם נפל פגם חמור בהליך הוצאת הצו המינהלי. עילות אלו מפורשות בצמצום ונקבע בפסיקה כי לא בנקל יפעיל בית-המשפט ביקורת שיפוטית לגבי צווי הריסה מינהליים ויורה על ביטולם 434.

96. סמכות בית-המשפט להורות על ביטול צו הריסה מינהלי קבועה בהוראת סעיף 229 לחוק. בהתאם להוראת הסעיף, הסמכות קמה רק בהתקיים אחת מן העילות הבאות: העבודה או השימוש בוצעו בהיתר; לא התקיימו הדרישות למתן הצו; נפל בצו פגם חמור שבשלו יש לבטל את הצו 434.

97. גם לגופו של עניין לא ראיתי כי דין הבקשה להתקבל: כפי שפירט בית-המשפט קמא בהחלטתו מושא הערר, מדובר בבניה שבוצעה לפני כעשרים שנה, צו ההריסה מושא הבקשה ניתן ביום 29.12.11 והמבקש אמור היה לבצעו עד יום 01.01.13. כמו-כן, המבקש לא הראה כי קיים אופק תכנוני להכשרת הבניה. בשים-לב לאלה, סיכויי הערעור אינם נראים גבוהים, ועל-כן אין הצדקה לעיכוב הביצוע 434.

98. צו הריסה מינהלי הוא כלי אכיפה יעיל ומהיר למניעה וסילוק של עבודות בניה בלתי-חוקית ובאמצעותו ניתנת לרשות סמכות של הריסה מינהלית מתוך העדפת האינטרס הציבורי לפיו בניה תעשה רק בהתאם להיתר כדין 435.

99. סעיף 229 לחוק קובע את המסגרת לשיקול-הדעת של בית-המשפט לעניין ביטול צו הריסה מינהלי בקבעו כי לא יבטל בית-המשפט צו הריסה מינהלי, אלא אם הוכח לו שהעבודה או השימוש בוצעו כדין או שלא התקיימו הדרישות למתן הצו או אם בית-המשפט שוכנע כי נפל פגם חמור שבשלו יש לבטל את הצו. הנטל להוכחת קיומם של התנאים הדרושים לביטול הצו מוטל על המבקש ועליו מוטל הנטל לסתירת חזקת תקינות הצו 435.

100. סמכות עיכוב או ביטול של צו הריסה מינהלי צריכה להיות מופעלת במקרים יוצאי דופן 435.

101. באשר ליתר טענות הנאשם לפיהן אין מקום להחיל את תיקון 116 לחוק, לא מצאתי ממש. עיון בכתב האישום מעלה כי התקופות והמועדים המפורטים בו בהתאמה לסעיפי העבירה, תואמים את תיקון 116 ואת הוראות המעבר הרלוונטיות. 437

102. במקרה זה, מדובר בבניה ללא היתר, אשר ניצבת על תילה מזה כ- 12 שנים, וטרם הוכשרה. מצב דברים זה מתקרב לסטטוס של הנצחת העבירה, דבר שלא ניתן להשלים עימו ושיש בו התרסה ישירה כנגד שלטון החוק. העותר לדחיית ביצועו של צו הריסה במצב מעין זה נדרש להראות צפי מוחשי וקרוב להכשרת העבירה, אחרת יגבר האינטרס הציבורי שבביצוע הצו והסרת העבירה. 437

103. אין בידי לקבל טענות אלו. בפסיקה נקבע זה מכבר כי צד ג' ראוי להישמע בהליכים הנוגעים לצו הריסה אף אם הצו איננו מופנה כנגדו 437

104. סימונו של המבנה המיועד להריסה על גבי תרשים המצורף לצו הריסה מינהלי, הוא פרט מהותי ומרכזי בהפעלת שיקול-הדעת טרם החלטה על הוצאת צו מינהלי, שכן מהווה את אחד מהאמצעים לזיהויו של המבנה המיועד להריסה, וזאת באופן ויזואלי, אשר יכול להשליך במידה כזו או אחרת על שיקול-הדעת של הגורמים המחויבים דעתם ביחס לנחיצות הצו. 438

105. תקנה 2 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשות לעניין צו הריסה מינהלי) קובעת, כי בקשה לביטול או עיכוב ביצוע צו הריסה מינהלי תוגש בכתב לפי הטופס שבתוספת הראשונה, בתוך 3 ימים מיום שנודע למבקש על הצו, וכי בקשה להארכת מועד לביצוע צו תוגש בכתב לפי הטופס שבתוספת השניה, עד שבעה ימים לפני מועד ביצוע הצו. במקרה הנדון, ברי כי המבקש לא פעל בהתאם לסד הזמנים ולא הגיש את הבקשה בהתאם לאמור בתקנות, אלא הגיש אותה רק ביום 09.09.24 - למעלה מחודש לאחר שנודע לו על הצו ובהמשך להחלטה שיפוטית שניתנה בתיק. 438

106. המהירות הנדרשת לביצוע צו הריסה מינהלי בהתאם לתכליתו ולפסיקה, אינה מתיישבת עם עמדת המבקשת כי למניין 180 הימים האמורים בסעיף 224(ב) לחוק יש להוסיף את 60 הימים האמורים בסעיף 222(ב). סעיף 224(ב) קובע בלשון מפורשת כי סך כל התקופות הארכה לא יעלה על שישה חודשים. כלומר לטעמו של בית-המשפט 6 חודשים מיום מתן הצו, ולא 8 חודשים מיום מתן הצו. 438

107. הנטל להוכחת קיומם של התנאים הדרושים לביטול הצו מוטל על המבקש את ביטולו, ועליו גם מוטל הנטל לסתירת חזקת תקינותו של הצו. 439

108. סעיף 254ט לחוק קובע כי אפשר להגיש בקשה לעיכוב ביצוע פעם אחת בלבד, וזו מוגבלת לשישה חודשים. למרות האמור, בית-המשפט רשאי לעכב את ביצוע הצו לתקופה של שישה חודשים נוספים, ובסך הכל - שנה, אך גם זאת, רק אם מתקיימות נסיבות "חריגות ויוצאות דופן" שיירשמו. במקרה הנדון, מאז אושר צו ההריסה לביצוע חלפה למעלה משנה, ולכן הדין עם המשיבה, כי לא ניתן להורות על עיכוב ביצוע לתקופה נוספת..... 439

109. באשר למידת הפגיעה בערך החברתי המוגן יש לתת משקל למכלול שיקולים הנובעים מנסיבות ביצוע העבירה. במקרה הנדון, יש לתת משקל לנוק שנגרם מביצוע העבירה ובענייננו הותרת בניה ללא היתר משך שנים רבות, תוך פגיעה בעקרונות התכנון ובניגוד לצו. בנוסף לכך, יש לתת את הדעת לכך שמשך כל השנים לא עלה בידי הנאשמת להכשיר את עבירת הבניה ואף לא נטען כי נעשה כל ניסיון לעשות כן..... 439

110. לצורך מתן צו הריסה על המבקשת להצביע על התקיימותם של שלושה תנאים: הראשון, נעברה עבירה בהתאם להוראות פרק י' לחוק ואילו הורשע בגינה אדם, בית-המשפט רשאי לצוות בהתאם לסעיף 205 לחוק. השני, תחולה של אחת החלופות הקבועות בסעיף. התנאי השלישי נקבע בפסיקה לפיו על המדינה להצביע על אינטרס ציבורי ברור ומובהק המצדיק מתן צו ההריסה..... 440

111. גם על-פי הכללים שהותוו בפסיקה לפני תיקונו של החוק (תיקון מס' 116) וקביעת תנאים מוגדרים לעיכוב הביצוע, הרי שניתן לעכב את ביצועו של צו הריסה שהוצא כדין, אם היתר בניה להכשרת המבנה מצוי "בהישג יד" - במקרה הנדון, אין מדובר בבניה שניתן להכשירה בעתיד הקרוב, כך שהיתר הבניה אינו בהישג יד ואין אופק תכנוני שעשוי להצדיק עיכוב ביצועו של צו ההריסה..... 440

112. בתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה לפי סעיף 207 לחוק) נקבע כי בקשה להארכת מועד לביצוע צו הריסה תוגש לא יאוחר מ- 21 ימים לפני המועד האחרון שנקבע לביצועו, בצירוף תגובה בכתב של המשיבה..... 440

113. נראה כי במקרה הנדון, ביצוע הצו אינו אפשרי ללא ליווי ואבטחה על-ידי כוחות משטרה. בית-המשפט שוכנע שהמבקשת עשתה כל שניתן כדי להביא את הצו לידי ביצוע תוך ניסיון לגייס סיוע משטרתי, אולם סיבות שאינן קשורות אליה, כעולה מהתצהיר שהוגש לבית-המשפט נמנע ביצוע הצו - בית-המשפט האריך את המועד לביצוע צו ההריסה מושא הבקשה ב- 90 ימים..... 441

114. בתי-המשפט אשר דנים בענייני תכנון ובניה מצווים לפעול לפי הכלל "הבונה ביתו בלא צדק ועליותו בלא משפט" (ירמיהו כ"ב, י"ג). קרי, הבונה בניגוד לחוק, דינו הבסיסי הריסה וכדי שהבנוי שלא כדין לא ייהרס, יש צורך בטעמים טובים ומיוחדים..... 441

115. המבקשת מבקשת כי הצו יבוטל או יעוכב על-מנת לאפשר לה להגיש בקשה ולקבל היתר כדין, אך המבקשת לא פעלה בהתאם לתקנה 2(ג) לתקנות - נראה כי מנוסח הבקשה המבקשת כלל לא הגישה בקשה להיתר, בוודאי שלא נטען בבקשה כי קיים סיכוי ממשי כי היתר בניה יינתן בתוך פרק זמן קצר וכאמור לא הוגש שום תצהיר של איש מקצוע ולא הוגשו שום מסמכים תומכים - די בכך בכדי לדחות טענה זו 441

116. בקשת המבקשת הוגשה בתוך תקופת 60 הימים אשר נקבעו לביצוע צו ההריסה המינהלי 441

117. ניתן להעלות טענות נגד חוקיות הצו ובהן גם טענות במישור המשפט המינהלי המצדיקות זאת, "ובלבד שמדובר בפגמים חמורים העושים את הצו לבטל מעיקרו" 442

118. במקרה הנדון הבקשה אינה מעלה עילה משפטית שיכולה להוביל לביטול הצו 442

119. בקשתו של המבקש להקפיא את צו ההריסה לפרק זמן לא ידוע - דחייתה 442

120. בתי-המשפט נועדו לסייע בידי האזרח, אך לא לסייע בידו לעבור על החוק 443

121. נראה כי המחלוקת עם רמ"י איננה עומדת לפני סיום, וכל עוד אין אישור של רמ"י, לא צפוי להינתן היתר למבנה 443

122. בית-המשפט לא יתערב בהחלטות תכנוניות, אלא אם נתגלה פגם דיוני המצדיק התערבות, ולא יחליף את שיקול-דעתה של הרשות המוסמכת וישים תחתיו את שיקול-דעתו שלו, אלא אם ההחלטה נגועה בחוסר סבירות קיצונית או בפגם דומה 444

123. איחור של 3 ימים בהגשת הבקשה 445

124. חזקת התקינות - האם נפל פגם חמור בצו? 446

125. סעיף 229 לחוק מונה את התנאים לביטול צו מנהלי ואת מסגרת שיקול-הדעת של בית-המשפט בבוחנו בקשה לביטול הצו 447

126. סעיף 228(א) לחוק התכנון והבניה קובע כי האפשרות להגיש בקשה לביטול צו מינהלי פתוחה בפני מי "הרואה את עצמו נפגע מצו מינהלי" 448