



## עפ"א (חיפה) 8142-05-25 - עויסאת סאמר נ' מדינת ישראל - היחידה הארצית לאכיפה דיני התכנון ובניה

עפ"א (חיפה) 8142-05-25 - עויסאת סאמר נ' מדינת ישראל - היחידה הארצית לאכיפה דיני התכנון ובניהמחוזי  
חיפה

עפ"א (חיפה) 8142-05-25

עויסאת סאמר

נגד

מדינת ישראל - היחידה הארצית לאכיפה דיני התכנון ובניה  
בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים  
[11.05.2025]

כבוד השופט זיו אריאלי

פסק דין

רקע וטענות הצדדים:

1. לפניי ערעור על החלטת בית משפט השלום בחדרה מיום 29.4.25 [בצה"מ 50112-06-23]. במסגרת החלטה זו דחה בית המשפט קמא את בקשת המערער לעיכוב ביצוע של צו ההריסה שניתן ביחס לביצוע עבודות בניה -רצפת בטון ובריכת שחייה שבטח כ- 180 מ"ר - שהוקמו במקרקעין בכפר ג'ת הידועים כחלקה 18, גוש 8810.  
2. בתמצית - המערער הגיש בקשה לביטול צו הריסה מנהלי שניתן לפי סעיף 228 לחוק התכנון והבניה. לכתחילה העלה המערער טענות ביחס למועד המצאת צו ההריסה, אך לאחר שהתקיים דיון ביום 17.4.24 ונשמעה עדותו של המפקח, הגיעו הצדדים להסכמה דיונית לפיה ההמצאה בוצעה כדין, וכי הצדדים יגישו סיכומים ביחס לבקשה לגופה, וזאת על יסוד החומר הכתוב שהוגש והעדויות שנשמעו.  
3. בהחלטתו מיום 9.2.25 דחה בית המשפט קמא את בקשת המערער לביטול צו ההריסה. נקבע כי אין חולק שהבנייה מושא הצו בוצעה ללא היתר בניה, במקרקעין שייעודו חקלאי, ומכאן שמדובר בעבודה אסורה. נדחו טענות המערער בדבר פגמים שנפלו בהליכי ההתייעצות טרם מתן הצו. עוד נדחתה טענת המערער בדבר קיומו של "אופק תכנוני" להכשרת העבודה האסורה. נקבע כי לא מדובר בבנייה שניתן להכשירה בקרוב, וכי קיומה של העבודה האסורה - מסכלת תכנון מפורט. בהקשר זה צוין כי על אף שחלפו כשנה ושמונה חודשים מאז הוצא צו ההריסה - לא עלה בידי המערער לקבל היתר בניה.  
4. משכך, נדחתה בקשת המערער לביטול צו ההריסה המנהלי. ניתנה למערער ארכה בת חודש ימים לשם התארגנות וביצוע הריסה עצמית, שאם לא כן תוכל המשיבה לבצע את צו ההריסה החל מיום 10.3.25, והוצאות ההריסה יחולו על המערער. עוד חויב המערער בהוצאות ההליך, בין היתר נוכח התנהלותו הדיונית.



5. על החלטה זו של בית המשפט קמא - לא הוגש ערעור. תחת זאת, ביום 30.3.25 הוגשה בקשה להארכת מועד לביצוע הצו, בטענה כי מאז ניתנה ההחלטה חלה התקדמות תכנונית משמעותית, כי אושרה תכנית להפקדה (אשר על פיה ייעוד המקרקעין - מסחר ותיירות - תואם את השימוש הנוכחי), ואף התקבלו החלטות בהתנגדויות.
6. המשיבה התנגדה לבקשה. נטען כי התכנית הנזכרת בבקשת המערער אכן אושרה, אך לא ניתן להוציא מכוחה היתרים. מדובר בתכנית כוללת, ומכל מקום - השימוש הנזכר בתכנית נועד להכשרת שימושים "בעלי היקף ונפח ציבוריים במהותם", ולא לשם הכשרת בריכה בשטח 180 מ"ר. התכנית האמורה נוקבת בשטח מגרש של כ- 6,700 מ"ר לשם הוצאת היתר לשימושים למסחר ולתיירות (ואין מחלוקת ששטח המגרש של המערער אינו עומד בתנאי זה). מכאן, לטענת המשיבה, אין בבקשה כדי להצביע על התקדמות שיש בכוחה להועיל למערער ולהצדיק עיכוב ביצוע צו ההריסה.
7. בהחלטתו מיום 29.4.25 דחה בית המשפט קמא את בקשת המערער, אף מבלי לקיים דיון בנוכחות הצדדים. הובהר כי ההתקדמות שחלה בתכנית אינה משנה את הנתונים הבסיסיים שעל פיהם יש להכרעה בבקשה מסוג זה לפי הוראת סעיף 254ט(ד)(2) לחק התכנון והבניה. לעת הזו - אין בנמצא תכנית מפורטת שניתן להוציא מכוחה היתר בניה. בנוסף, גם אם תא השטח האמור מיועד לתיירות/מלונאות, אין בכך כדי לסייע למערער. נקבע כי הותרת הבניה הבלתי חוקית על כנה בשלב זה - מהווה "הצבת עובדות בשטח", ואין לאפשר זאת. מכאן הערעור.
8. לטענת המערער, הייעוד על פי התכנית המאושרת תואם את השימוש במקרקעין (מסחר ותיירות), ונעשו מאמצים משמעותיים להכשרת הבניה. נטען כי קיים אופק תכנוני, וכי בעוד חודשים ספורים בלבד ניתן יהיה לקבל היתר אשר יכשיר את הבניה. נטען בנוסף כי בית המשפט קמא טעה בכך שלא קיים דיון בבקשה להארכת מועד.
9. המשיבה מתנגדת לבקשה. נטען כי טענת המערער בדבר אופק תכנוני - נדונו ונדחו כבר בהחלטה מיום 9.2.25, עליה לא הוגש ערעור. נטען כי הבניה מסכלת תכנון, וכי קיומה של בריכת שחיה בשטח חקלאי - לא יכולה להיות מוכשרת לפי ההוראות התכנוניות שמהן מנסה המערער להיבנות. אין כל היתר הנמצא בהישג יד, ההיפך הוא הנכון. על פי קביעת מתכנן המחוז - הבניה האסורה מושא הליך זה - מסכלת תכנון.
10. במהלך הדיון שהתקיים בעל פה חזרו הצדדים על טענותיהם. ב"כ המערער טען כי ניתן יהיה לקבל היתר כבר בתקופה הקרובה. התכנית מצויה בשלב מתקדם, ולאחר שהתקיים דיון בהתנגדויות לתכנית - פורסמה התכנית להתנגדויות לפי סעיף 106ב'. כיום משובצת התכנית לדיון בהתנגדויות ליום 20.5.25. ב"כ המערער עתר למתן עיכוב ביצוע בן 75 ימים מעבר לאותו מועד, על מנת שיתאפשר למערער להציג היתר המכשיר את עבודות הבניה.



11. מנגד, עמד ב"כ המשיבה על העיכובים בביצוע צו ההריסה. נטען כי במהלך תקופת עיכוב הביצוע המבוקשת - לא יעלה בידי המערער להשיג היתר המכשיר את העבודות. גם לאחר אישור התכנית - ובשים לב לבנייה ולאופייה - על המערער לעבור הליך רישוי בטרם קבלת היתר בניה. נטען כי הבקשה שהוגשה לבית המשפט קמא - אינה עומדת בשום סטנדרט ובשום דרישה של הוראת סעיף 254ט(ד)(2) לחוק והפסיקה בעקבותיה. כל מטרת הבקשה היא "לקנות זמן" ולבלום את ביצוע צו ההריסה. מדובר בטענות סרק, ומשכך עותרת המשיבה, ככל שידחה הערעור, לחייב את המערער בהוצאות דיון והכרעה:
12. לאחר ששמעתי את טענות הצדדים נחה דעתי כי דין הערעור להידחות, וממילא אף אין מקום עוד לעיכוב ביצוע צו ההריסה.
13. בעניינינו, אין מחלוקת כי הבניה מושא צו ההריסה המנהלי - הינה עבודה אסורה. עניין זה בורר עד תום בהחלטת בית המשפט קמא מיום 9.2.25, עליה לא הוגש ערעור.
14. תכליתו של צו ההריסה המנהלי היא לסלק את הבניה האסורה מעל פני השטח, ויפה שעה אחת קודם. מקום בו מבקש בעל המקרקעין לעכב את ביצוע הצו, הרי שניצבת בפניו משוכה גבוהה. עליו לשכנע את בית המשפט בדבר קיומו הליך תכנוני "בהישג יד", שבכוחו להכשיר את העבודה האסורה.
15. לא למותר לחזור ולהזכיר - מטרת תיקון 116 לחוק התכנון והבניה היא לצמצם את האפשרות להותיר על כנה בניה בלתי חוקית ושימושים אסורים למשך פרקי זמן ארוכים [ר' דברי הצעת החוק, הצ"ח 1074 מיום 1.8.16]. מטרת החוק היא לבצע את צו ההריסה במהירות, על מנת שלא ייצא חוטא נשכר. את החריג המתיר עיכוב ביצוע של צו ההריסה - יש לפרש באופן מצומצם. לטעמי, את 'ארכת החסד' לעיכוב ביצוע צו ההריסה - יש להעניק במשורה, ובמקרים המתאימים לכך, דוגמת מקום בו קיים 'בהישג יד' היתר בניה להכשיר את העבודות האסורות, ואשר רק מכשולים טכניים מפרידים בינו לבין הכשרת הבניה.
16. ברי, נוכח תכליות צו ההריסה המנהלי, כי אין לקבל את הטענה לפיה צו הריסה יעוכב בכל מקרה בו עומדים על הפרק הליכים תכנוניים כלשהם. הסמכות של בית המשפט להורות על עיכוב ביצוע צו ההריסה - שמורה למקרים חריגים ויוצאי דופן.
17. בנוסף, אני סבור כי יש מקום לתת את הדעת למשמעות של דחיית בקשה לעיכוב ביצוע צו הריסה מנהלי. ייתכנו מקרים בהם צו ההריסה מתייחס לבית מגורים (כולו או חלקו). ברי כי במקרים אלו על בית המשפט לשקול בכובד ראש ובמשנה זהירות את המשמעויות כבדות המשקל של ביצוע צו הריסה, נוכח טענות כי היתר המכשיר את הבניה מצויה בהישג יד. ייתכנו מקרים אחרים, דוגמת המקרה שבפנינו, בהם צו ההריסה מתייחס לעבודות בניה של מתחם עסקי. ומקום בו מבוצעות, במודע, עבודות ללא היתר, תוך נטילת סיכון עסקי ומתוך רצון "לקבוע עובדות מוגמרות בשטח", הרי שאין למבצע העבודות להלין אלא על עצמו, מקום בו אותו סיכון מתממש, ורשויות האכיפה עומדות על הריסת העבודות האסורות.



18. המקרה שבפניי אינו נמנה על אותם מקרים חריגים ויוצאי דופן המצדיקים היענות לבקשה ועיכוב ביצוע של צו ההריסה המנהלי. לא הונחה בפניי תשתית ראייתית משכנעת המלמדת כי השטח מושא צו ההריסה יעבור בקרוב תהליך של הכשרה בדיעבד. בצדק העירה המשיבה את הערותיה ביחס לאופי הבנייה (בריכת שחיה בשטח של כ- 180 מ"ר), והספק אם יש בבניה זו כדי להתיישב עם הגדרת התכנית הכוללנית עליה סומך המערער את יתדותיו. אף שטח המגרש עומד למערער לרועץ, שכן הוא אינו עולה בקנה אחד עם שטח המגרש המינימלי המאפשר הוצאת היתר למטרות מסחר ותיירות.
19. מכל מקום - וזה העיקר - התכנית ממנה מבקש המערער להיבנות היא בתכנית כוללנית. אם גם, כטענת ב"כ המערער, ניתן להוציא מכוחה היתר בניה, הרי שבמקרה שלפניי הדרך עד להוצאת היתר - ככל שתצלח דרכו של המערער - היא ארוכה בעיקר - חסרת וודאות.
20. נוכח האמור לעיל, משלא מצאתי כי קיים שינוי מהותי באופן התכנוני (בהשוואה להחלטת בית המשפט קמא מיום 9.2.25), ומשרחוק מאוד מהישג יד ההיתר המיוחל, הרי שאין בדין דחה בית המשפט קמא את הבקשה, שכן זו לא עמדה בתנאים הקבועים בתקנות להגשת בקשת ארכה. לפיכך ראוי היה כי הבקשה תידחה אף ללא דיון, כפי שעשה בית המשפט קמא בחכמתו.
21. לא מצאתי כי נפלה כל שגגה בהחלטת בית המשפט קמא, ומשכך הרי שאני דוחה את הערעור. עם דחיית הערעור, הרי שגם ההחלטה בדבר עיכוב ביצוע צו ההריסה - מבוטלת בזה.
- עוד אני מחייב את המערער בהוצאות המשיבה בגין הליך זה, בסך 3,500 ₪, אשר ישולמו תוך 30 יום מהיום.
22. בשים לב לכך שנוכח הודעת הערעור עוכב ביצוע צו ההריסה עד למתן פסק דין בערעור, ועל מנת לאפשר התארגנות של המשיבה לביצוע הצו, אני מאריך את המועד לביצוע צו ההריסה על ידי המשיבה למשך 60 יום מהיום. המזכירות תעביר את העתק פסק הדין לצדדים.
- ניתן היום, י"ג אייר תשפ"ה, 11 מאי 2025, בהעדר הצדדים.