



עפ"א 38121/01/19 - הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה נגד זעטוט רמי, זעטוט ראניה

בית-המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פלייט

7 במרץ 2019

עפ"א 38121-01-19 מדינת ישראל נ' זעטוט ואח'

בפני כבוד השופטת עפרה ורבנר

המערכת:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה

ע"י ב"כ עו"ד ורד שדה, מהשירות המשפטי של עיריית חיפה

- נגד -

המשיבים:

1. זעטוט רמי

2. זעטוט ראניה

ע"י ב"כ עו"ד מוראד ביקי

פסק דין

1. בפני ערעור על החלטת בית-משפט לעניינים מקומיים בחיפה (כב' השופטת ג'אדה בסול) בתיק

48890-08-11 מתאריך 8/1/19, אשר נעתרה לבקשה לעיכוב ביצוע צו ההריסה, ונתנה עיכוב ביצוע עד לתאריך 30/6/19.

2. כנגד המשיבים הוגש כתב אישום בגין בניה שבוצעה בלא היתר ברחוב הצלבנים 24 בחיפה, גוש

11682 חלקה 21, המערערת ביקשה כי יינתן צו המורה למשיבים להרוס את הבניה, וכן כי יחויבו בתשלום אגרות והיטלים.

בתאריך 19/10/15 הגיעו הצדדים להסכמה כי המשיבים יודו בעובדות כתב האישום, וכי יוטל עליהם קנס בסך 10,000 ₪, והם יחתמו על התחייבות כספית, וישלמו מיסים, וכן תירשם הערת אזהרה, ויוטל צו הריסה שביצעו יעוכב ב-18 חודשים על-מנת לאפשר הליכי הכשרה.

לאור הסכמות אלה, ניתנה הכרעת-הדין, שעל-פיה הורשעו המשיבים בעבירות שיוחסו להם בכתב האישום, והכוללות בניה בקומת המרתף, בניה בקומת קרקע בשטח של 24 מ"ר, ובניית גרמי מדרגות מקומת המרתף לגג של תוספת הבניה שבקומת הקרקע.

בית-משפט לעניינים מקומיים גזר על המשיבים תשלום קנס בסך 10,000 ₪, חתימה על התחייבות כספית בסך 20,000 ₪, תשלומי כפל אגרות ותשלומי חובה בסך 3,808 ₪, וכן צו הריסה המתייחס



לבניה שנבנתה שלא כדין, תוך הוראה כי הצו יבוצע עד 30/4/17 אלא אם כן עד לאותו מועד יקבלו המשיבים היתר בניה כחוק.

כן נתן בית-משפט לעניינים מקומיים הוראה במסגרת גזר-הדין על רישום הערה בדבר קיומו של צו ההריסה, בלשכת רישום המקרקעין.

3. במשך שנים עוכב ביצוע צו ההריסה מסיבות שונות, ואף היתה תקופה שבה התנגדה המערערת למתן אורכה נוספת, ובית-המשפט לעניינים מקומיים קיבל את ההתנגדות, ולא האריך את עיכוב הביצוע של צו ההריסה, אולם לאחר בקשה חוזרת ומנומקת, השתנתה עמדת המערערת, והיא הסכימה לאורכה נוספת.

ב-19/7/18 הגישו המשיבים בקשה שבה ציינו כי הוגשה בקשה מחודשת ומתוקנת לשינוי תב"ע נקודתית בהתאם לנוהל המבא"ת, ופירטו את מספרה של הבקשה החדשה, וכן ציינו את אי-קידום בקשה קודמת בשל בעיה עם אדריכל קודם שלטענתם רימה אותם, ופירטו החלטה עקרונית של וועדה מקומית להגדיל את אחוזי הבניה ברחוב הצלבנים, ואת כל השתלשלות העניינים באשר להגשת הבקשות הקודמות, ולאי-תיקון התכניות על-ידי האדריכל הקודם.

המשיבים אף הגישו תצהיר של האדריכל החדש, שאת שירותיו שכרו, ופירטו את פעולות האדריכל החדש אל מול מחלקת התכנון בעירייה.

הבקשה הועברה לתגובת המערערת.

המערערת, בתגובתה לבקשה, הסכימה לעיכוב ביצוע צו ההריסה.

וזו לשון תגובת המערערת לבקשת המשיבים, כפי שהוגשה לבית-משפט לעניינים מקומיים בחודש 8/18:

"המשיבה ערכה בדיקה עם מנהלת המחלקה לתכנון עיר לפי הנראה כי ביום 23/7/18 הוגשה תכנית לגליזציה למבנה קיים (תוספת שטח) אשר בסמכות וועדה מקומית. בשלב הבא יוחלט על קידומה של התכנית במקביל לבדיקת עמידתה בתנאי סף. לפיכך, מסכימה המשיבה לעיכוב ביצוע צו ההריסה למשך 90 ימים, בכדי לאפשר למבקשים שהות הולמת לצורך קידום ומיצוי הליכי הלגליזציה."

לאור עמדה זו של המערערת, ניתנה החלטת כב' השופטת בסול בבית-משפט לעניינים מקומיים בחיפה על עיכוב ביצוע צו ההריסה עד ליום 31/12/18.

מתוכן תגובת המשיבה, עולה כי המשיבה סברה שיש לאפשר למשיבים לקדם תכנית לגליזציה שהגישו - תכנית שמספרה 304-0651968, ולמצותה, שהרי אם לא אלה הם פני הדברים, על מה ולמה



הסכימה המשיבה לאותו עיכוב ביצוע מ-8/18? ולמה התכוונה ב"כ המערערת באמירה שעניינה מתן שהות כוללת לקידום ומיצוי הליכי הלגליזציה? אם המערערת סברה, וידעה, שבכל מקרה לא ניתן יהיה לקבל היתר סופי בתוך אותם 90 ימים, מדוע ניתנה הסכמתה. סביר יותר להניח כי המערערת התכוונה לראות שבתוך פרק זמן זה מתקדמת התכנית לצורך הנחתה על שולחן הוועדה לאישור, ובהנחה זו על שולחן הוועדה יש כדי להצביע על אופק תכנוני בסבירות גבוהה.

4. בנסיבות אלה, יש לבחון מה התקדם בקשר לאותה תכנית 304-0651968 שהוגשה, והאם המשיבים עשו את המוטל עליהם והמציאו כל מסמך נדרש על-מנת לאפשר הבאת התכנית לדיון בוועדה.

5. בדיון שהתקיים ב-8/1/19, לאחר שחלפה האורכה שנתן בית-משפט לעניינים מקומיים עד סוף חודש 12/18, והמשיבים ביקשו אורכה נוספת, והמערערת התנגדה לה, התייצבה מנהלת המחלקה לתכנון עיר בעיריית חיפה, הגב' רפפורט, להעיד, וזאת על-מנת לברר היכן עומדת אותה תכנית ללגליזציה.

הגב' רפפורט העידה, כי התכנית החדשה התקבלה בחודש 7/18, וכי יש לבחון עמידה בתנאי סף, יש להוציא דרישה מה צריך לתקן, ולאחר קבלת כל הדרישות התכנית נכנסת ומועברת לוועדה.

הגב' רפפורט העידה כי נבדקו תנאי הסף בהתייחס לתכנית, וכי היתה מחלוקת מסוימת בנוגע לאישורי השכנים הנוספים באותו בניין, אולם עניין זה סודר, ובהתאם לעדותה מ-8/1/19: **"נכון לעכשיו אני יכולה לקלוט"**.

הגב' רפפורט ציינה כי הוגש יפוי כח המייפה את כוחם של המשיבים להגיש את התכנית גם בשם בעלי הדירות האחרות באותו בניין ברח' הצלבנים 24, ובהתאם לעדותה, ניתן יהיה להביא את התכנית לוועדה בתוך 3 חודשים, דהיינו עד חודש 4/19.

כאשר נשאלה הגב' רפפורט על-ידי ב"כ המערערת האם יכול להיות שיתגלו חוסרים בטרם תועבר התכנית לוועדה, השיבה כי התכנית נקלטה, והיא תובא לדיון, ואזי ניתן יהיה לראות מה תהייה ההמלצות, וככל שהתכנית תהא תקינה, היא תמליץ עליה לפני הוועדה על-מנת שיפקידו אותה.

גב' רפפורט חזרה בעדותה על כך, שנדרשים לה 3 חודשים על-מנת להביא את התכנית לוועדה.

לאור עדותה זו של הגב' רפפורט, החליטה כב' השופטת בסול בבית-משפט לעניינים מקומיים לעכב ביצוע צו ההריסה עד לתאריך 30/6/19 (יש להדגיש כי כב' השופטת בסול לא נעתרה לבקשת המשיבים למתן אורכה, כפי שביקשו, ותחמה את האורכה שנתנה לאותו פרק זמן של הבאת העניין לפני הוועדה,



מתן החלטת הוועדה, וככל שהחלטה תהא אישור התכנית, קבלת היתר בהתאם לתכנית).

6. על האמור לעיל אוסיף, כי בתאריך 10/1/19 נשלח למשיבים מכתב של הגב' רפפורט, על קליטת התכנית, ועל כך שהתכנית תופנה לרפרנטית מטעם המחלקה לתכנון עיר - הגב' מריאנה דורפמן על-מנת לקדם אותה לדיון בפני הוועדה המקומית.

7. למעשה, לא ברור מערעור המערערת, כמו גם מטיעונה היום לפני, מה בדיוק סברה המערערת שהמשיבים יכולים לעשות ולא עשו, נכון להיום, בכל הקשור בתכנית החדשה שהוגשה, ואשר לצורך מיצוי האפשרות לגליזציה במסגרתה, הסכימה המערערת לאורכה, כמפורט בהודעה מחודש 8/18.

התכנית, נכון להיום, נקלטה באגף לתכנון עיר בעירייה, ונתקבלה הודעה על עמידת תכנית בתנאי סף, ולמעשה הטענה שהושמעה מפי ב"כ המערערת, והמתייחסת למשיבים, היתה אי-קיום פגישה עם המפקח על-מנת למדוד את המצב בשטח בהשוואה לתכנית, אלא שהמערערת לא פירטה מתי בדיוק פנה המפקח על-מנת לתאם בדיקה, והאם המדובר בסחבת של חודש ומעלה מטעם המשיבים, או שהמדובר, כגרסת המשיבים, בפניה שנעשתה רק לאחרונה, בעת שהמשיבים היו בחו"ל ולא שהו בארץ, וכאשר בהתאם להצהרת ב"כ המשיבים לפרוטוקול, תואמה פגישה עם המפקח לשבוע הבא.

8. נכון הוא, כי הכלל הינו שצו הריסה יש לבצע במועד, וכי יש צורך בטעמים כבדי-משקל על-מנת לעכב ביצועו, שכן עבירות על חוקי התכנון והבניה הינן עבירות חמורות, שהפכו למכת מדינה ופוגעות בשלטון החוק, בסדר הציבורי, ובמדיניות התכנונית.

יחד עם זאת, בנסיבות שפורטו לעיל, הנני סבורה כי לא נפל פגם בשיקול דעתו של בית-משפט קמא בעת שנתן אורכה, כפי שנתן, על-מנת למצות את האפשרות לקבל את החלטת הוועדה בקשר לתכנית החדשה שמספרה 304-0651968.

שילוב של תגובת המשיבה מ-8/18, עדות הגב' רפפורט והמכתב מ-10/1/19, כמו-גם העדר ראיה כי מאז אותו מכתב מ-10/1/19 נדרשו המשיבים לבצע פעולה כלשהי על-מנת להביא את עניינם לפני הוועדה, והם לא ביצעו זאת, יש בו כדי להביא למסקנה של קיום אופק תכנוני ברמת סבירות גבוהה.

אדגיש, כי אין טענה של המערערת, שאין אפשרות תכנונית באזור הרלוונטי להכשיר את הבניה, שכן אם זו היתה הטענה, הרי לא היה מקום למתן עיכוב ביצוע, ואף לא היה מקום להסכמה מ-8/18.

עניינם של המשיבים אף שונה מ-רע"פ 4797/14 סאלח ג'מאל ואח' נ' מדינת ישראל (20/7/14),



שהוזכר על-ידי המערערת, שכן בעניין **ג'מאל**, ניתנו החלטות של וועדת הערר המחוזית, שקבעו שאין אפשרות להכשיר את הבניה, ואין מקום להשגות של המבקשים במסגרת הליך תכנוני על החלטות שאין להכשיר את הבניה.

בענייננו, לא ניתנה החלטת הוועדה שאין אפשרות להכשיר את הבניה, והמערערת אף אינה טוענת שמסיבה עקרונית כלשהי לא ניתן יהיה להכשיר את הבניה.

כמו-כן, ולפחות לכאורה, פרק הזמן עד לקבלת החלטת הוועדה, אמור להיות קצר, ובתוך אותה תקופה של עיכוב שקבע בית-משפט קמא.

ככל שישתבר במהלך התקופה שבית-משפט קמא קצב לעיכוב הביצוע, כי קיימת פעולה כלשהי שהמשיבים נדרשים לבצע, ואינם מבצעים אותה באופן מיידי ובמהירות, על-מנת להביא העניין לפני הוועדה, או ככל שהוועדה תהא סבורה כי אין לאשר התכנית, יעמוד צו ההריסה על כנו, ולא יהיה טעם בהמשך עיכוב ביצוע, שכן לא ניתן יהיה לומר כי אישור מצוי בהישג-יד.

9. לאור האמור לעיל, הערעור נדחה.

ניתן היום, ל' אדר א' תשע"ט, 07 מרץ 2019, בהעדר הצדדים.