



## עפ"א 44635/08/20 - פואד אגבאריה נגד ועדה מקומית לתכנון ובנייה עירון, היחידה הארצית לאכיפה דיני התכנון ובניה

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

עפ"א 44635-08-20 אגבאריה נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה עירון ואח'  
תיק חיצוני:

|         |                                                                                 |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------|
| בפני    | כבוד השופט יחיאל ליפשיץ                                                         |
| המבקש   | פואד אגבאריה                                                                    |
| נגד     |                                                                                 |
| המשיבות | 1. ועדה מקומית לתכנון ובנייה עירון<br>2. היחידה הארצית לאכיפה דיני התכנון ובניה |

### החלטה

#### כללי

1. בקשת רשות ערעור על החלטת ביהמ"ש קמא (כב' השופט יניב הלר) מיום 12.7.20 ובה נדחתה בקשת המבקש להאריך את המועד לקיום צו הריסה שיפוטי (תו"ב (בית משפט לעניינים מקומיים חדרה) 37156-12-18).
2. המבקש, יליד 1953 ותושב אום אל פאחם, מחזיק בחלק מחלקה 37 גוש 12172 בערערה (להלן: החלקה) במרחב תכנון עירון. מדובר בקרקע שייעודה חקלאי לפי תכנית מאושרת ענ/124.
3. עובר לחודש 9/18 בנה המבקש שלא כדין שני מבנים (שלדי מבנים בגובה 3 קומות) - הראשון בהיקף של 600 מ"ר; והשני בהיקף של 340 מ"ר.
4. בנדון התקיימו שני הליכים - פלילי ומנהלי.
5. במסגרת ההליך הפלילי הוגש כנגד המבקש כתב אישום ביום 11.11.18 באמצעות הועדה המקומית לתכנון ובניה עירון. ביום 7.4.19 הורשע המבקש על פי הודייתו בביצוע עבודה אסורה בקרקע חקלאית. הצדדים הגיעו להסדר טיעון לגבי רכיבי הענישה. עם זאת, הותר למבקש במסגרת ההסדר לעתור לעיכוב ביצוע צו הריסה כדי שיוכל לקדם את אישור התוכניות שלטענתו חלות בנדון. המבקש טען, באמצעות בא כוחו, כי: "המבנה נכלל בתוכנית של כפר ערערה אשר אושר להפקדה לפני חודש..." (עמוד 7, שורה 19 ואילך, לדיון מיום 30.6.19).
6. ביום 30.6.19 נגזר דינו של המבקש - הוא נדון לקנס; התחייבות; תשלום אגרה; ולגבי צו ההריסה ניתנה ארכה

עמוד 1



עד ליום 30.6.20, תוך שבית המשפט קמא הפנה לטיעוני בא כוחו וכן להוראות החוק הקובעות כי בהיעדר נסיבות מיוחדות לא תתאפשר ארכה נוספת.

7. ביום 16.2.20 - כ 6 חודשים לאחר מתן גזר הדין, הודיעה היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה (להלן: היחידה הארצית) על קבלת הייצוג מטעם המאשימה מכוח ס' 254ג'(ב) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: החוק).

במקביל, הוגשה בקשה לביטול עיכוב ביצוע צו ההריסה. נטען, כי המבקש הטעה את בהמ"ש קמא כאשר טען, כאמור לעיל, כי קיימת תכנית המייעדת את המקרקעין למגורים שמכוחה ניתן להוציא היתר בניה. עוד התרעמה היחידה הארצית כי המבקש לא הביא לידיעת ביהמ"ש קמא כי כבר במועד גזר הדין היו תקפים צווי הריסה מנהליים. נטען כי לו ביהמ"ש קמא היה מודע לשני הנתונים לעיל, לא היה קובע כי מתקיימים טעמים מיוחדים לעיכוב צו ההריסה השיפוטי. בקשה זו נמחקה בסופו של דבר משום הסכמה אליה הגיעו הצדדים בהקשר למועד כניסת צווי ההריסה המנהליים לתוקף (לגביהם הוסכם כי ייכנסו לתוקף ביום 1.7.20).

8. נשוב להליך הפלילי בהמשך, אך כעת נסקור בקצרה את ההליך המנהלי - ביום 4.12.18 נחתמו צווי הריסה מנהליים לגבי המבנים מושאי הליך זה (צה"מ שלום חדרה 34168-12-18). ביום 17.12.18 הגיש המבקש בקשה לביטול, אך זו נדחתה לאחר עיכובים רבים (החלטה מיום 3.11.19). ערעור שהוגש לבית המשפט המחוזי נדחה (עפ"א 33027-11-19, מיום 2.12.19 כב' השופט ג'האשן); ורשות ערעור פלילי שהוגשה על ידי המבקש נמחקה (רע"פ 282/19 החלטה מיום 7.4.20).

9. חזרה להליך הפלילי. ביום 1.7.20, יום לאחר שפקע המועד של עיכוב הביצוע שניתן כאמור במסגרת גזר הדין, הגיש המבקש לבהמ"ש קמא בקשה להארכת מועד לעיכוב ביצוע צו ההריסה השיפוטי. נטען, כי הגם שהקרקע עליה נבנו המבנים היא בייעוד חקלאי, מדובר ב"מובלעת חקלאית" אשר נמצאת בתוך הקו הכחול של התוכנית ולכן יש סיכוי של ממש לשינוי היעוד למגורים. נטען כי המבקש החל בהכנת תכנית נקודתית מפורטת לצורך שינוי היעוד אותו הוא מבקש לקדם. עוד נטען, כי בקשתו האחרונה אושרה על ידי הועדה המקומית לתכנון והבניה ואף הוגשה לוועדת התכנון המחוזית; בהמשך נדרשו השלמות כדי שהתוכנית תעמוד בתנאי הסף; השלמות אלה בוצעו ואף נשמעו התנגדויות.

10. ביום 15.7.20 דחה ביהמ"ש קמא את הבקשה לעיל. צוין, כי לו היה בית המשפט קמא מודע לקיומם של הצווים המנהליים, לא היה מעכב את ביצוע הצו השיפוטי. בית המשפט קמא קבע כי בכך פעל המבקש בחוסר ניקיון כפיים, כפי שהדבר בא לידי ביטוי גם בטענתו כי קיימת תכנית המאפשרת להוציא היתר בניה. זאת ועוד, נקבע לגופו של עניין כי אין טעם מיוחד להארכה נוספת שכן היתר לא נמצא ב"הישג יד שכן גם אם תאושר התוכנית הכוללת, עדיין ארוכה הדרך להיתר בניה והיא אף אינה עומדת בתנאי הסף. לכן, כאמור נדחתה הבקשה וקבע כי מדובר ב"מסע לעבר דחיית הקץ".



11. ביום 21.8.20 הגיש המבקש בקשה דחופה לעיכוב ביצוע ההחלטה לעיל ובמקביל הגיש בקשת רשות ערעור. נטען, כי ביום 13.8.20 נשמעה בוועדה המחוזית לתכנון ובניה התנגדותו לתוכנית הכוללנית וההחלטה בנדון צפויה להינתן ביום 2.9.20. עוד נטען, כי התוכנית הנקודתית בעניינו צלחה את תנאי הסף וממתינה לדיון בוועדה המחוזית.

12. הוריתי על צו ארעי לעיכוב צו ההריסה וכן על חיוב המבקש בהפקדה כספית בסכום של 15,000 ₪.

13. בתגובת המשיבה לבקשה צוין, כי המדינה כבר נערכה לביצוע ההריסה וכן הקצתה כוחות רבים לכך. המשיבה הפנתה לכלל טענותיה בביהמ"ש קמא ולכך כי אין תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים וכל מטרתו של המבקש היא לדחות את הקץ.

#### תמצית טענות הצדדים

14. במסגרת הדיון לפניי חזרו הצדדים על עיקר טענותיהם לעיל.

15. בנוסף, עלה כי לאחר הגשת בקשת רשות הערעור דחתה ועדת המשנה של הועדה המחוזית לתכנון ובניה את התנגדות המבקש לתוכנית המתארית. מדובר בהחלטה מיום 2.9.20 (צורפה לתגובת המשיבה מיום 4.10.20).

16. המבקש היה ער מטבע הדברים להחלטה לעיל, אך טען כי דרכו להשגת ההיתר טרם נחסמה וייתכן ויגיע למטרתו באחד משני המסלולים הבאים:

ראשית, טען כי הגיש תכנית נקודתית אשר ממתינה לדיון בוועדת המשנה של הועדה המחוזית וכי מדובר בתוכנית אותה הוא מקדם וזוכה ל"רוח גבית" על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

שנית, נטען כי הועדה המקומית עירון הגישה ערר על החלטת ועדת המשנה לעיל מיום 2.9.20 [אע"פ, כי לא הוצג בפניי כל מסמך או תיעוד בנדון]. עוד באותו הקשר טען המבקש כי נפגע נוסף מאותה החלטה של ועדת המשנה מיום 2.9.20, הגיש עתירה מנהלית כנגד אותה החלטה ויש מקום להמתין לתוצאות אותה עתירה.

17. נוסף על האמור לעיל, טען המבקש כי כניסתה של המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין "בנעלי" הועדה המקומית לתכנון ובניה נעדרת חוקיות ולכל הפחות מעלה קשיים משמעותיים. נטען בהקשר האחרון, כי היחידה הארצית נכנסה לנעלי הועדה המקומית (עוד בבית המשפט קמא) רק בשלב הבקשה להארכת מועד לביצוע צווי ההריסה והדבר אינו תואם את הוראות ס' 254ג(ב) המתיר "חילופי ייצוג" רק לצורך "הטיפול בכתב אישום". בקשות להארכת מועד אינן נכללות, אליבא למבקש, בהגדרה זו.

18. מנגד, חזרה המשיבה על כלל טענותיה שנטענו בבית המשפט קמא; וכן הוסיפה והפנתה לדחיית התנגדות המבקש בוועדת המשנה (ההחלטה לעיל מיום 2.9.20). עוד נטען כי הבקשה אינה עומדת כלל וכלל בתנאי הוראות ס'



254ט' ולו מהטעם הבסיסי והעקרוני כי אין כל תכנית שמכוחה יהיה ניתן להוציא היתר.

19. בהקשר לתוכנית הנקודתית אותה מנסה המבקש לקדם בימים אלה - נטען כי לזו אין מעמד סטטוטורי וקשה לדעת מה צפוי לה בעתיד. במלים אחרות, נטען כי מדובר בתוכנית שרק נקלטה, טכנית, לדיון והיא אמורה לעבור הליך ממושך בטרם, אם בכלל, תופקד; וגם בהנחה ותופקד צפוי לה הליך ממושך של התנגדויות והחלטות בנדון. בא כוח המשיבה טען בהקשר זה כי "מדובר בהליך ארוך, מסורבל וסיכויי אינם ידועים כלל ועיקר בשלב זה".

20. לעניין העתירה המנהלית שהוגשה (על ידי אחר) ובהקשר לדחיית ההתנגדות לתוכנית הכוללנית, נטען כי הבנייה הבלתי חוקית אותה ביצע המבקש היתה לאחר הכנת התוכנית. משמע, מדובר בבנייה לא חוקית שמטרתה לסכל את התוכנית, או כהגדרת המשיבה "בנייה ה'מזהמת' את התכנון". משכך, הסיכוי לקבלת העתירה אינו גבוה ובכל מקרה היא אינה יכולה להביא לעיכוב ביצוע צו ההריסה בענייננו.

21. באשר לכניסת המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין בנעלי הועדה המקומית, נטען כי העברת הטיפול היתה כדין ואין לקבל את הטענה כי העברת הטיפול מוגבלת עד לשלב מסוים בהליך נתון.

#### דיון ומסקנות

22. לאחר שבחנתי את כלל הנתונים ואת טיעוני הצדדים, הגעתי למסקנה כי דין בקשת רשות הערעור להידחות.

23. מדובר במבקש שעשה דין לעצמו בכך שבנה שלא כחוק 2 מבנים בהיקף משמעותי על קרקע שייעודה חקלאי. הריסת המבנים עוכבה על ידי בית המשפט קמא לאחר שהוצגו על ידי המבקש נתונים שלכל הפחות אינם מלאים ואינם מדויקים. בכל אופן, אין בסיס להמשך עיכוב ביצוע צווי ההריסה, שכן היתר הבניה אינו בהישג יד ולא ברור כי ניתן יהיה בעתיד לקבל היתר בנייה במקרה זה.

24. אפנה להוראות ס' 254ט' לחוק, הדן בתנאים בהם רשאי בית המשפט ליתן עיכוב ביצוע בנוגע לצו הריסה.

הסעיף קובע כי -

"בית המשפט לא יעכב את ביצועו של צו הריסה שניתן לפי סעיפים 217, 221, 235, 237, 239 או 254ב (ס' 254ב' הוא הרלוונטי לענייננו - י.ל.) אם העבודה האסורה אינה תואמת את התכנית החלה על המקרקעין או אם מצא כי העבודה שלגביה ניתן הצו נמשכה, לאחר שהומצא הצו; לעניין זה,

"תכנית" - תכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה בלא צורך באישורה של תכנית נוספת.



(ההדגשות אינן במקור - י.ל.).

25. הסעיף לעיל ממשיך וקובע כי לצורך עיכוב ביצוע נדרשים "טעמים מיוחדים"; תקופת הביצוע לא תעלה על 6 חודשים; ורק "בנסיבות חריגות ויוצאות דופן ומטעמים מיוחדים שיירשמו" יהיה ניתן לעכב ביצוע "לתקופה אחת נוספת שלא תעלה על שישה חודשים".

26. אין ולא יכול להיות חולק כי תנאי הסעיף לעיל אינם מתקיימים. אין בנמצא תכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בנוגע למבנים אותם בנה המבקש שלא כדין; וזאת אף מבלי להידרש ליתר התנאים והמועדים לעיל.

27. המבקש הפנה, בין היתר, לעפ"א (מחוזי חיפה) 7308-01-20 אבו פרג' נ' מנהל היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה (28.1.20), שם הוקלו במקצת התנאים לעיכוב ביצוע, אך אותו מקרה דן בעיכוב ביצוע צו הריסה מנהלי - לגביו חל ס' 254 ח' לחוק. זאת ועוד, בעניין אבו פרג' לעיל הוארך עיכוב ביצוע צו ההריסה לאחר שהוכח כי כבר הופקדה תכנית כוללנית והחלקה הרלוונטית נמצאת בתחומה. ענייננו, כאמור, שונה.

28. עוד אפנה לרע"פ 6742/17 עאלוי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה עירון (27.12.17), שם נקבע כי -

"תמים דעים אני עם בית המשפט המחוזי כי אין להכיר, ככלל, בקיומו של "אופק תכנוני", אלא אם הוצגה תכנית מפורטת שהופקדה, המתייחסת למבנה מגורים, וכאשר ברור כי אותה תכנית מתייחסת למקרקעין שניתן להכשירם לבניה. כאמור, זוהי עמדת העקרונית, ובוודאי שהדברים נכונים כאשר מדובר בהפרת חוק נמשכת, כדוגמת המצב בענייננו. כפי שהובהר על ידי המשיבה, עקרון זה נקבע גם בחקיקה הראשית, באמצעות תיקון 116 לחוק התכנון והבניה, אשר נכנס לתוקף ביום 25.10.2017". (ההדגשה אינה במקור - י.ל.).

עוד ר' בנדון רע"פ 4007/14 ספיר קדמת עדן נ' מדינת ישראל, פסקה 9 (12.6.14); רע"פ 8220/15 כאפיה נ' מדינת ישראל, פסקה 9 (27.12.15).

29. לסיכום, התוכנית המתארית הרלוונטית אינה כוללת את החלקה עליה בנה המבקש את המבנים. מדובר בחלקה שיעודה חקלאי. המבקש הגיש לוועדת המשנה של הועדה המחוזית התנגדות לתוכנית המתאר, במובן זה שעתר לכלול את המבנים הלא חוקיים בה. בקשתו נדחתה ביום 2.9.20. משכך, אין כל תכנית שמכוחה ניתן כיום להכשיר את המבנים. אפנה בנדון להחלטת וועדת המשנה שצורפה לתגובת המשיבה מיום 4.10.20.

30. אכן, המבקש נקט בהליך נוסף במסגרתו הוא מבקש ליזום תכנית חדשה - תב"ע נקודתית, הכוללת בקשה לשינוי ייעוד הקרקע - מחקלאי למגורים. ואולם, מדובר בתוכנית שטרם הופקדה. קשה לקבוע כי סיכויי המבקש בהקשר לתוכנית החדשה אותה הוא מבקש לקדם טובים.



מעבר לנדרש אפנה בהקשר לעיל לנימוקי וועדת המשנה בהקשר לבקשתו לכלול את החלקה עליה בנויים המבנים בתוכנית המתארית, צוין שם כי "...השטח המוחזק על ידי המתנגד הנו החלק הדרומי של החלקה המיועדת לפי תוכנית המתאר ביעוד חקלאי כחלק מתא שטח 678 המיועד כאזור חקלאי ודרך מוצעת החוצה של החלקה ממערב למזרח" עוד צוין בהחלטה כי "לדעת הועדה אין מקום להרחבת בינוי בשכונה זו ולציפוף עירוני, אלא שמירה על הממשק הפתוח". הועדה סבורה כי ראוי לכוון את הפיתוח למרכז היישוב כולל השלמת בינוי בתחום המאושר". (ההדגשות לא במקור - י.ל.). נימוקים אלה, שניתנו אמנם בהתנגדות לתוכנית המתארית, רלוונטיים גם בהקשר לתוכנית החדשה אותה המבקש מנסה לקדם.

31. נתונים אלה מובילים אותי, כאמור לעיל, לקבוע כי (לכל הפחות) סיכויי של המבקש לקבל ביום מן הימים היתר בניה הם רחוקים (מבחינת זמן); ולא ברורים (מבחינת הסיכוי). בכל אופן, אין מדובר בהיתר ב"הישג יד".

32. אעיר, כי לא מצאתי ממש בטענת המבקש בנוגע להעברת הטיפול ליחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון. נימוקי המשיבה מקובלים עליי במלואם. "הטיפול בכתב האישום" מסתיים בתום ההליך בכללותו, גם אם הדבר לאחר מתן גזר הדין.

33. סוף דבר, בקשת רשות הערעור - נדחית.

34. המזכירות תשלח עותק מההחלטה לצדדים וכן תחזיר הסכום הכספי שהופקד על ידי המבקש לידיו.

ניתנה היום, י"א חשוון תשפ"א, 29 אוקטובר 2020, בהעדר הצדדים.