



עפ"א 53256/08/22 - ואל עקל נגד מדינת ישראל - ופרקליטות המדינה המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

עפ"א 53256-08-22 עקל נ' מדינת ישראל - ופרקליטות המדינה המחלקה לאכיפת דיני
מקרקעין
תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת עידית וינברגר
המבקש/המערער ואל עקל
ע"י ב"כ עוה"ד נרמין אבו מוך
נגד
מדינת ישראל - ופרקליטות המדינה המחלקה לאכיפת דיני
מקרקעין
ע"י ב"כ עוה"ד ויסאם פארס

החלטה

- לפני בקשה לעיכוב ביצוע צו ההריסה מנהלי, אשר נכללה בגוף כתב הערעור שהגיש המבקש ביום 24.8.22 על החלטתו של בית משפט השלום בחדרה (כב' השופט אהוד קפלן) מיום 25.07.22 בתיק בצה"מ 41889-05-22.
- במסגרת ההחלטה מושא הערעור נדחתה בקשת המערער לביטול צו ההריסה המנהלי לבנייה בחלקה 1 בגוש 12118 שנחתם על ידי מנהל מחוז צפון ביום 12.5.22.
- צו ההריסה המנהלי, שהוצא מכוח סעיף 221 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**חוק התכנון והבניה**") מתייחס לשלד בבנייה, ללא קירות בלוקים ויציקת גג ראשון, בשטח של כ-142 מ"ר, שהקים המבקש בשוב כפר קרע, ללא היתר.

3. לטענת המערער ביום 28.1.21 אושרה תוכנית מתאר כוללנית של הישוב כפר קרע לפיה שונה ייעוד החלקה עליה הוקם המבנה, מושא צו ההריסה, מקרקע חקלאית לקרקע למגורים, ולאחרונה הוכרז השטח עליו ממוקם המבנה כשטח מועדף לדיור בסמכות הוותמ"ל מס' תמ"ל 1116 ובישיבת ההתנעה של התמ"ל שהתקיימה ביום 25.4.22 סוכם כי בחודש ספטמבר 2022 יתקיים שולחם עגול בהשתתפות כל נציגי המשרדים לדיון בהצעת התכנון של מתחם זה ועל פי לוח הזמנים שנקבע, הצפי להגשת התוכנית להפקדה הוא עד 12/22. לטענת המבקש, תוכניות כאלה הן בעלות אופק תכנוני ודאי ומתאשררות בלוחות זמנים קצרים, כאשר הצפי לאישור תוכנית כזאת הוא בין 18-20 חודשים, ועל כן למקרקעין הנ"ל קיים אופק תכנוני ברמת סבירות גבוהה, לאישור בייעוד מגורים. על כן, מדובר בנסיבות המצדיקות מתן ארכה לביצוע ההריסה עד 31.12.22. מוסיף המערער כי במידה וצו ההריסה יבוצע, יהיה בכך משום יצירת נזק

עמוד 1



בלתי הפיך למערער, ומאחר שהנכס עליו קיים הבית נמצא בהליכי תכנון, אין מדובר בהפיכת אופיו של המקום ויצירת מצב שלא ניתן להכשירו בדיעבד.

4. המשיבה המתנגדת לבקשה, טוענת כי הטענה המרכזית בבסיס הערעור אודות קיומו של אופק תכנוני, נדונה ונדחתה ע"י בית המשפט קמא ולו מן הטעם שלשם הכשרת הבנייה נדרשת תכנית מפורטת שטרם הוגשה. מכאן, טוענת המשיבה, כי לא קיים בעניינו של המערער היתר בהישג יד ולא ניתן כלל להעריך את סיכויי הכשרת הבנייה לנוכח העובדה שאין תכנון מפורט. על כן, הערעור והבקשה אינם עומדים בתנאיו של סעיף 254ט' לחוק התכנון ובנייה, הקובע את העיקרון המנחה לפיו עיכוב ביצוע צו הריסה, ייעשה במקרים חריגים ומטעמים מיוחדים שיירשמו ובס"ק ד(1) מתנה את העיכוב בשני תנאים מצטברים: האחד - כי העבודה האסורה אינה מהווה סכנה לשלום הציבור והשני - כי העבודה האסורה תואמת את התוכנית החלה על המקרקעין. שני התנאים אינם מתקיימים במקרה שלפנינו, שכן גם בהנחה שהמבנים נבנו לפי התקן ולא טמונה בהם סכנה בטיחותית ממשית, אין המערער מעלה נימוק מיוחד המצדיק את מתן הצו, ולא מתקיים התנאי השני שכן מדובר בעבודה אסורה, לצרכי מגורים, שעה שאין תכנית מפורטת מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה לפי המצב התכנוני כיום.

5. לאחר שעיינתי בטענות המבקש כפי שנטענו במסגרת הודעת הערעור ובתגובת המשיבה, מצאתי כי הבקשה אינה מצריכה דיון במעמד הצדדים, ולהלן החלטתי.

6. צו הריסה מנהלי, הוא כלי שניתן לרשות במטרה למנוע יצירתן של "עובדות מוגמרות" בשטח. על כן, ברירת המחדל היא קיום הצו (רע"פ 2842/22 אבו שאח נ' מדינת ישראל - היחידה הארצית לאכיפת דיני תו"ב (2022)) ומידת התערבותו של בית המשפט בהוצאת צווי הריסה מנהליים היא צרה ומוגבלת לפגמים חמורים, העלולים להביא בסופו של דבר לבטלות צו ההריסה (רע"פ 9242/16 מרזוק נ' יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז צפון (2018)).

נפסק כי צווי הריסה מינהליים נועדו ליתן מענה מידי ויעיל לבניה בלתי חוקית ולמניעת יצירת "עובדות בשטח" שקשה יהיה לשנותן (ע"פ 1027/21 עאצי נ' היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה, פסקה 5 (16.2.2021); ע"פ 210/14 נדב נ' יו"ר הוועדה המקומית תל אביב יפו, פסקה 3 (21.1.2014)).

על מנת שלא לסכל תכליות אלה, ברירת המחדל היא כי "לא יעכב בית המשפט הדין בבקשה לביטול הצו או בית משפט שלערעור את ביצוע הצו..." (סעיף 254ח לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965; ראו גם: ע"פ 5282/19 מעדני הצפון בע"מ נ' הוועדה מקומית לתו"ב תל אביב-יפו, פסקה 10 (20.8.2019)). עיכוב ביצוע צו הריסה מנהלי עד להכרעה בערעור ייעשה אפוא רק במקרים חריגים בהם המבקש הראה כי קיימת הצדקה ברורה לעשות כן, ולשם כך עליו להראות כי סיכויי הערעור שהגיש טובים וכי מאזן הנוחות נוטה לטובתו.

7. הטענה היחידה, העומדת בבסיס הערעור והבקשה לעיכוב ביצוע ההריסה, הינה כאמור קיומו של אופק תכנוני.



לעניין משך הזמן שיהיה בו כדי להוות "אופק תכנוני", קבעו בתי המשפט כי נדרשת "מידיות" עד להוצאת היתר, ולא די אפילו במקרה שבו נמצאת תכנית בשלבי הפקדה ומתעכבת בשל נסיבות חריגות (בג"ץ 5350/21 **מחאג'נה נ' שר המשפטים** (2021); רע"פ 1094/21 **חג'אוי נ' פרקליטות מדינה, המחלקה להנחיית מוסמכי היוהמ"ש** (2021); עניין **עאצי הנ"ל**).

ראו גם פסק דינו של בית משפט זה (כב' השופטת שרון-נתנאל) בעפ"א (חיפה) 63269-01-17 **מוחמד מסרי נ' מדינת ישראל** (27.7.17).

8. במקרה שלפניי, אין חולק כי לא הופקדה עדיין תוכנית מפורטת שמכוחה ניתן יהיה לקבל היתר בנייה, ואף לטענת המערער, הצפי להגשתה להפקדה הוא בחודש דצמבר 2022, והצפי לאישורה הוא בין 18-20 חודשים (ראו חוות דעתו של המהנדס שהוגשה מטעם המבקש, ד"ר עסלי סובחי, ומכתבה של מהנדסת המועצה).

9. מכאן, שלא הוכח אופק תכנוני ממשי המצדיק את עיכוב ביצוע הצו. מאחר שלא הופקדה תכנית מפורטת שמכוחה ניתן להכשיר את המבנה, הרי שגם לאור המבחן שנקבע ברע"פ 6742/17 **עלאוי נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה עירון** (27.12.17), אין הצדקה לעיכוב ביצועו של צו ההריסה. כך נפסק שם:

"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."

10. לפיכך, החלטתו של בית משפט קמא בדין יסודה, וסיכויי הערעור קלושים.

11. ראוי להפנות עוד לפסק דין שניתן לפני ימים אחדים, על ידי בית המשפט העליון (כב' השופט מינץ) בע"פ 5092/22 **מרים זאקי נ' היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה מחוז מרכז** (29.7.22) במסגרתו נדחה ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי מרכז- לוד (כב' השופט דריואן-גמליאל) שדחתה בקשה לעיכוב ביצוע צו הריסה מנהלי עד להכרעה בערעור, חרף העובדה שמשמעות הדבר היא למעשה, כי הדיון בערעור הופך לתאורטי.

באותו עניין קבע בית המשפט העליון:

"אף אם אניח לטובת המערער שיקימת תוכנית מפורטת המצויה בשלבי הגשה, אין בכך משום אופק תכנוני ממשי המצדיק את עיכוב ביצוע הצו."

12. במסגרת דיון במאזן הנוחות, בעניין **זאקי הנ"ל**, הפנה בית המשפט בין היתר לעע"מ 8759/06 **רג'א נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה - גבעת אלונים** (13.11.2006) שם נפסק:

"אין כל חולק כי הריסת מבנה גורמת לנזק בלתי הפיך. אולם צו הריסה מינהלי הוא אחד האמצעים החשובים לאכיפת היעילה של דיני התכנון והבניה [...]. כאמור, לאחר מתן הצווים המשיכו המבקשים בבניה הבלתי חוקית, תוך קביעת עובדות בשטח. אבקש לחזור ולהטעים את שנאמר לא אחת, כי אין מנוס ממאבק עיקש, ובכלל זה מענה שיפוטי, באשר לתופעות הבניה הבלתי חוקית, אשר הפכו, למרבה הצער, לשגרה במקומותינו...בשעה שסיכויי הערעור אינם גבוהים, ידו של האינטרס הציבורי למימוש פסקי דין על העליונה, ועל כן נוטה גם מאזן הנוחות לאי מתן הסעד הזמני."

עמוד 3



אכן, הריסת המבנה תגרום למערער נזק בלתי הפיך. ברם, בהינתן סיכויי הערעור הלא-גבוהים, ובשים לב לכך שאין בנמצא אופק תכנוני ממשי, אין במאזן הנוחות כדי להצדיק את עיכוב ביצוע צו ההריסה.

13. אשר על כן, משלא הוכח קיומן של נסיבות מיוחדות שבכוחן להצדיק את עיכוב ביצוע צו ההריסה, אני דוחה את הבקשה.

ניתנה היום, א' אלול תשפ"ב, 28 אוגוסט 2022, בהעדר הצדדים.