

**ע"פ 62117/09 - פואד ג'אד נגד ועדת מקומית לתוכנית ובניה בקעת
בית הכרם**

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעערורים פליליים

עפ"א 62117-09 ג'אד נ' ועדת מקומית לתוכנית ובניה בקעת בית הכרם

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט רונית בש

פואד ג'אד המערער

נגד

המשיבה

פסק דין

ועדה מקומית לתוכנית ובניה בקעת בית הכרם

1. בפני ערעור על החלטת בית משפט השלום בקריות, כב' השופט יוסי טורס (להלן: בית משפט קמא) מיום 16.8.17 שניתנה בתיק ת"ב 47653-09-09 (להלן: ההחלטה או ההחלטה בבית משפט קמא), ובגדה נדחתה בקשה המערער להארכת מועד לביצוע צו הריסה, אשר הוגשה מכוח סעיף 207 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה- 1965 (להלן: חוק התכנון והבנייה).

2. נגד המערער הוגש בפני בית משפט קמא ביום 24.9.12 כתוב אישום בתיק הנ"ל, וזאת בגין עבירות של בנייה ושימוש ללא היתר כדין ואי קיום צו שיפוטי (להלן: כתוב האישום). בעובדות כתוב האישום נטען, כי המערער בנה ללא היתר, בקרקע שיועדה חקלאי, שתי קומות בשטח של כ- 157 מ"ר, כל אחת (להלן: המבנה), וזאת על גבי מבנה קיים אשר אף הוא נבנה ללא היתר חוק (להלן: המבנה התיכון). ביחס למבנה התיכון קיים צו הריסה עוד מיום 25.9.05 אשר לא קיים. ביום 15.6.16 נזרר דין של המערער על ידי בית משפט קמא (להלן: גזר הדין). במסגרת גזר הדין חיב המערער, בין היתר, להרים, בנוסף לצו הריסה שניית לגבי המבנה התיכון, גם את שתי הקומות שנבנו על גבי וזאת עד יום 1.7.17 (להלן: צו הריסה). המערער הגיע בפני בית משפט קמא בקשה להאריך את המועד לביצוע צו הריסה בשנה נוספת.

החלטה בית משפט קמא

3. בפתח ההחלטה ציין בית משפט קמא, כי הבקשת שהגיש המערער מתייחסת לשני צוii הריסה שונים. הוטעם כי נגד המערער ניתנו שני צוii הריסה נפרדים במסגרת הליכים נפרדים למבנים שונים. הובהר, כי הצו הראשון שניתן בבית משפט השלום בעכו בשנת 2005 במסגרת תיק 21169/05 מתייחס למבנה התיכון, ואילו הצו השני שניתן במסגרת גזר הדין, מתייחס לשתי קומות שנבנו מעל המבנה התיכון.

4. בית משפט קמא התייחס תחילה למסגרת הנורמטיבית ולאמור בתקנה 2(א) לתקנות התכנון והבנייה (סדרי דין בבקשה לפי סעיף 207 לחוק), התשס"ט-2008 (להלן: התקנות), לפיה יש להגיש את הבקשה להארכת מועד לביצוע

צו הרישה לבית המשפט שנותן את הצו, וזאת 21 ים טרם המועד שנקבע לביצוע צו ההרישה. נקבע, בהתאם, כי בית משפט קמא ידון אך ורק בעניינו של צו ההרישה שניתן על ידו במסגרת גזר הדין, קרוי: צו ההרישה שניתן ביחס לשתי הקומות העליונות של המבנה. על אף שמדובר בבית משפט קמא כי ישנו טעם ממשי בטענת המשיבה, לפיה כל עוד קיים צו הרישה ביחס למבנה התחתון, הרי שאין מקום לדון בבקשת המערער ביחס לשתי הקומות העליונות, הוא החליט לדון בבקשתה.

5. בית משפט קמא קבע, ראשית, כי דין הבקשה להידוחות מחייב אי קיום תנאי מהותי בתיקנות. הוטעם כי המערער לא צירף תצהיר, כנדרש בסעיף (ג) לתקנות אלא את מכתבו של ראש הרשות. בית משפט קמא סבר כי אין לראות במסמך זה משום קיום הוראות התקנות. הובהר כי הדרישת לתחזיר של איש מקצוע נועדה על מנת להביא בפני בית המשפט תמונה מצב עדכנית וברורה באשר למצב התכנוני והצפוי להשגת היתר בזמן הקרוב, על רקע התאמת המבנה הנוכחי למצב התכנוני. צוין כי מכתבו של ראש הרשות אינו כולל את הפירוט הנדרש בדבר מצבו התכנוני של המבנה, ולא ניתן להסתפק בטענה, לפיו קיימת כוונה לשנות את ייעוד הקרקע למגורים. משכך, ובהתאם לתקנה 6 לתקנות, לפיה אין לדון בבקשתה שלא מתקנאים בה כל תנאי התקנות, אלא "מנימוקים מיוחדים שיישרמו", סבר בית משפט קמא כי דין הבקשה להידוחות ولو מטעם זה בלבד.

6. יחד עם זאת, החליט בית משפט קמא לבחון את הבקשה לגופה, תוך שدن בשאלת האם הבקשה עומדת בתנאי סעיף 207 לחוק התכנון והבנייה, שהינו הסעיף המKENה לבית המשפט את הסמכות להאריך את ביצועו של צו הרישה, זאת מקום בו ביצוע צו ההרישה יגרום לבקשתו נזק רב וכשיקומו של היתר לבניה מצוי בהישג יד ובतווה הנראה לעין. בית משפט קמא ציין, כי המערער לא טען בבקשתו כי החיל בהליך תכנוני כלשהו, אלא כל שנטען בבקשתה הוא שרשויות התכנון החלו בהליך תכנוני הכלול שנייה ייעוד הקרקע עליה מצוי המבנה, כך שייאפשר לקבל באזרע היתר בניה למגורים. בית משפט קמא יצא מנזקודה הנחה כי גם אם התוכנית הופקדה, הרי שזו לא אושרה. הובהר, כי לא הובאו נתונים באשר למצב התכנוני נכון למועד הגשת הבקשה, היינו האם הוגש התנגדויות והאם נדונו, וכן מתי צפואה התוכנית להיות מאושרת, אם בכלל, ובאיזה תנאים, מה גם שהמעערער לא הגיע בקשה להיתר בניה.

7. לפיכך, קבע בית משפט קמא, כי מצבו התכנוני של המבנה אינו עומד בתנאים שנקבעו בסעיף 207 לחוק התכנון והבנייה ובמבחןים שנקבעו בפסיכיקה, היינו קיומו של "היתר בהישג יד" וברא, כי לא מדובר בהליך שעומד בפני עצמו הנראה לעין. ביחס לטענות שהعلاה המערער בדבר שינוי מדיניות האכיפה במגזר הערבי, קבע בית משפט קמא, כי אלו לא רלוונטיות להליך שבפניו, ובסיקומו של דבר דחה, כאמור, את בקשת המערער להארכת מועד לביצוע צו הרישה.

טייעוני הצדדים

8. המערער טען הן בהודעת הערעור והן בדיון בפניו כי חלה התקדמות תכנונית, המלמדת בדבר קיומו של סיכון להכשרת המבנה מושא כתוב האישום לגביו ניתן צו הרישה. המערער ציין כי קיימות מספר תכננות - תכנית של המשיבה, אשר פורסם דבר הפקודה וכן תכנית שהגישה המועצה המקומית. המערער טען כי מחצית המבנה מצוי במרקען שייעודם למגורים, ואת חציו השני של המבנה צריך להכשיר, דבר הנitin לביצוע לאחר אישור התוכנית התכנונית. לדברי המערער, בטוחה של שנה עד שנה וחצי, צפוי להתקבל ההיתר לבניה הלא חוקי.

9. מטעם המערער הוגש, בהסכמה ב"כ המשיבה, תצהירו של מהנדס המועצה המקומית, אשר נחתם ביום 16/09/2017 (מ/ה): תצהיר מהנדס. מתחair המהנדס עולה כי תכנית המתאר הכלכלנית של הכר ראה מהמספרה 260-0343491, הוגשה למשיבה ונדונה בישיבת המלאה שלה, שז' הוחלט להמליץ על הפקדתה בוועדה המחויזת לתכנון ובניה. עוד הובהר בתצהיר המהנדס, כי התכנית הנ"ל נדונה בוועדה המחויזת, הופקדה וגם פורסמה לעיון הציבור להגשת התנגידויות. הוראות התכנית דנות בעיירן בקביעת שטח בניה עד לשנת 2035. עוד עולה מתחair המהנדס, כי מחיצתו של הבניין שבבעלות המערער, מצוי בשטח המאושר לבניה ומחיצתו השנייה מצוי בשטח חקלאי, הנכלל בשטח שייעודו למגורים, זאת במסגרת התוכנית הכלכלנית הנ"ל, ולפיכך, צפוי המבנה לקבל היתר. בנוסף עולה מתחair המהנדס, כי המועצה פועלת להכנת תוכניות מפורטות, הכוללות איחוד וחילוקה ולפיהן ניתן להוציא היתר בניה, וכי הזמן המשוער להשלמת ההליך התכנוני, הוא כשתיים. לפיכך, ונוכח העובדה הבניין היחיד למגורים של הנאשם ובני משפחתו, מתבקש בית המשפט על פי תצהיר המהנדס, לקבל את ערכו של המערער ולתת לו ארכה, למצער, של שנה וחצי, על מנת לקבל היתר כדין.

10. מנגד, ביקש ב"כ המשיבה לדחות את הערעור, תוך שzieין כי המערער לא הגיע כל בקשה להיתר. לטענת ב"כ המשיבה, המצב התכנוני כוון אינו מאפשר הגשת בקשה להיתר, ולפיכך אין עסקין בהיתר המוצע בהישג ידו של המערער. עוד ציין ב"כ המשיבה, כי עסקין במבנה בן 3 קומות וכי לגבי המבנה התיכון, שאינו מושא הערעור בתיק זה, קיימ צו הריסה שניית בשנת 2005 ונכנס לתקופו זה מכבר. לפיכך, טען ב"כ המשיבה, כי לא ניתן ברמה הפרקטית להאריך את תוקפו של צו הריסה לגבי המבנה, המוצע בחלוקת העליון של הבניין, בעוד המבנה התיכון מציע תחת צו הריסה.

ב"כ המשיבה טען כי התכניות אליו התייחס, כאמור, המערער, מציעות בשלבי הפקדה ולפיכך הדרך לאישורן היא ארוכה, דבר העולה גם מתחair המהנדס.

דין והכרעה

11. אקדמי ואצין כי הכלל הנוגע בפסקה הוא כי, ככל, צו הריסה יבוצע במועדו ואילו העתרות לבקשת למתן ארכה לביצוע הצו, תעsha רק במקרים "חריגים ווציאי דופן", בהם היתר הבנייה מצוי בהישג יד ורק יעקוב פורמלי מונע את קבלתו (ראו: רע"פ 2341/2014 סלים נ' הוועדה המחויזת לתכנון ובניה, פסקה 10 (28/05/2014)). הנטול להוכיח כי קבלת היתר קרובה, מוטל על המבקש את יעקוב ביצועו של צו הריסה, ואין די בטענות בעלמא בדבר קיומו של הליך תכנוני כלשהו (reau"פ 15/2015 רשות כפאה נ' מדינת ישראל (27/12/2015))).

12. במקרה שבפנינו מבקש המערער, מכוח סעיף 207 לחוק התכנון והבנייה, ליתן לו ארכה לביצוע צו הריסה שהושתת, כאמור, בגזר דיןו של בית משפט קמा. דא ע"א, שמייענו של המערער ומתחair המהנדס עולה כי הדרך לקבלת היתר הבנייה למבנה הלא חוקי, היא דרך ארוכה. בנסיבות זו יפים דבריו הבאים של בית המשפט העליון, כפי שנאמרו במקרה דומה, ברא"פ 3146/07 חוסין ג'ידר נ' מדינת ישראל - הוועדה המחויזת לתכנון ובניה (12/04/2007):

"במקרה דנן, אין עסקין בתכנית מתאר מאושרת ובמצב שרישון הבנייה נמצא בהישג יד ורק יעקוב פורמלי מעכב את הכשרת המבנה. להיפך, מדובר בתחום של תהליך ארוך ומורכב, שסיכויו נכון

לעת זה אינם ידועים, ואפלו תאושר תכנית המתאר ותיכנס לתקף, יהיה על המבוקש להגיש בקשה להיתר בניה, וגם הлик זה דרכו להימשך זמן לא מבוטל. לפיכך, סבורני כי לא נפל כל פגם בהחלטתו של בית-משפט קמא, ואין מקום להתערב באיזון שערך".

13. כך גם במקרה שבפנינו, מצוי המבנה הלא חוקי שנבנה ע"י המערער בתחילתו של תהליך ארוך ומורכב, וטרם אישורה של תכנית תכנונית כלשהי. המערער עצמו אישר בדיון בפניי, כי נדרש פרק זמן של כhana עד שנה וחצי לצורך קבלת ההחלטה, ומתוךair המהנדס עולה כי התקופה הנדרשת עד להשלמת ההליך התקופה היא תקופה של כשנתיים.

14. הנה כי כן, אין עסקין במקרה בו תכנית המתאר מאושרת ורישון הבניה נמצא בהישג יד, בטוחה קרוב הנראה לעין. מעבר לנדרש, ניתן כי גם לבניה התחתון ניתן, כאמור, צו הריסה התלוי ועומד משנת 2005. אי לכך, נכון ב"כ המשיבה בטיעונו, לפיו גם מטעם זה אין מקום להיעתר לבקשת המערער ולאפשר לו מתן ארוכה לביצוע צו הריסה. לפיכך, נכון בימ"ש קמא עת שהחלטת לדחות את בקשתו של המערער למתן ארוכה לביצוע צו הריסה.

15. סיכומו של דבר - הערעור נדחה.

המציאות תשלח עותק מפסק דין זה לצדים ותווודא המצאתו לצדים.

ניתן היום, י"ג חשוון תשע"ח, 02 נובמבר 2017, בהעדר הצדדים.