



## רע"פ 146/18 - סלמאן חלבי, נדין בע"מ נגד מדינת ישראל

### בית המשפט העליון

רע"פ 146/18

לפני:

כבוד השופט א' שהם

המבקשים:

1. סלמאן חלבי  
2. נדין בע"מ

נגד

המשיבה:

מדינת ישראל

בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה, מיום 02.01.2018, בעפ"א 64380-12-17, שניתן על ידי כב' השופטת ר' בש

בשם המבקשים:

עו"ד שכיב אבו רוכן

בשם המשיבה:

עו"ד עמית אופק

### החלטה

1. לפניי בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה (כב' השופטת ר' בש), בעפ"א 64380-12-17, מיום 02.01.2018. בגדרו של פסק הדין, נדחה ערעורם של המבקשים על החלטתו של בית משפט השלום בחיפה (כב' השופטת ט' תדמור-זמיר), בתו"ח 43970-11-14, מיום 25.12.2017, אשר במסגרתה נדחתה בקשתם, למתן ארכה בת שנתיים, טרם כניסתו לתוקף של צו ההריסה שהוצא נגדם.



בהחלטתי מיום 07.01.2018, הוריתי על עיכוב ביצוע צו ההריסה, עד אשר תוכרע הבקשה לרשות הערעור.

## רקע והליכים קודמים

2. נגד המבקשים הוגש כתב אישום לבית משפט השלום בחיפה, אשר לאחר תיקונו ייחס להם את העבירות הבאות: ביצוע עבודות בנייה ושימוש טעונות היתר, ללא היתר, לפי סעיף 204(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: חוק התכנון והבניה); ביצוע עבודות בניה ושימוש בסטייה מהיתר או מתכנית, לפי סעיף 204(ב) לחוק התכנון והבניה; ושימוש בקרקע חקלאית בניגוד להוראות, לפי סעיף 204(ג) לחוק התכנון והבניה, בצירוף סעיפים 208(א)(2); 208(א)(3); 208(א)(7); ו-253(2) לחוק התכנון והבניה.

3. מכתב האישום המתוקן עולה, כי המבקשים (חברה ובעליה שהוא גם מנהלה) עשו שימוש ללא היתר, בסטייה מתכנית, ושימוש בקרקע חקלאית בהתייחס למבנה בן שלוש קומות בשטח של 1,923 מ"ר (להלן: המבנה), במקרקעין הידועים כגוש 11502 חלקות 34 ו-35, המצויים במרחב התכנון של הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה (להלן: המקרקעין). עוד עולה מכתב האישום, כי השימוש שעשו המבקשים במבנה הוא שימוש מסחרי, והם אף השכירו חלקים ממנו תמורת רווח כספי, בניגוד לייעוד המקרקעין ובניגוד לתכניות שחלות עליהם.

4. ביום 09.05.2016, הורשעו המבקשים, על פי הודאתם, בעבירות שיוחסו להם בכתב האישום המתוקן. ביום 10.11.2016, נגזר דינם של המבקשים בבית משפט השלום. בית משפט השלום הורה למבקשים, בין היתר, "להרוס את המבנה מושא האישום כמצבו ביום ההריסה, על פינוי ההריסות מן המקרקעין ועל השבת המקרקעין למצבם המקורי בטרם בניית המבנה" (להלן: צו ההריסה). בית משפט השלום קבע, כי צו ההריסה ייכנס לתוקפו ביום 01.01.2018, "אלא אם עד לאותו מועד יינתן היתר כדין".

5. ביום 07.12.2017, הגישו המבקשים לבית משפט השלום בחיפה בקשה להארכת המועד לביצוע צו ההריסה וצו איסור השימוש במקרקעין, בשנתיים. ביום 25.12.2017, דחה בית משפט השלום (כב' השופטת ט' תדמור-זמיר) את הבקשה, בקובעו, כי "המבקשים לא הוכיחו שהיתר הבניה מצוי ב'הישג ידם' ולא שוכנעתי כי מתקיימים טעמים מיוחדים אחרים המצדיקים דחיית ביצוע צו ההריסה". בית משפט השלום הטעים, כי "היות התכנית בשלבים אחרונים של הפקדה משמע כי אנו מצויים בראשיתו של תהליך ארוך ומורכב מאוד, ואפילו תאושר תכנית המתאר ותיכנס לתוקף אין די בכך, שכן יהיה על המבקש להגיש בקשה להיתר בניה, וגם הליך זה דרכו להימשך חודשים מספר, לכל הפחות". בית משפט השלום הוסיף וקבע, כי מעשיהם של המבקשים קוראים תיגר על שלטון החוק ועל הסדר הציבורי הטוב, שכן הם עושים שימוש במבנה רחב היקף, לצרכי מסחר ועשיית רווח, ללא היתר ובניגוד לתכניות החלות על המקרקעין. בהמשך, הבהיר בית משפט השלום, כי מקום בו מתבצעת עבירה לשם רווח כספי, קשה לקבל טענה שהפסקת השימוש תגרום למבצע העבירה נזק כלכלי; וכי במצב דברים זה, פגיעה במבקש, אפילו תהא זו פגיעה קשה, אינה מהווה כשלעצמה הצדקה לאי קיום צו ההריסה.

6. יום לפני כניסתו של צו ההריסה לתוקף, הגישו המבקשים ערעור ובקשה לעיכוב ביצוע צו ההריסה, לבית המשפט המחוזי בחיפה. בית המשפט המחוזי עיכב באופן ארעי את ביצוע צו ההריסה, עד לדיון בערעור. ביום 02.01.2018, דחה בית המשפט המחוזי את ערעורם של המבקשים (כב' השופטת ר' בש), בקובעו כי:



"עסקינן בהליך תכנוני ממושך, הצפוי להיארך תקופה משמעותית, כך שברי כי איננו מצויים במצב של 'היתר הנמצא בהישג יד'. זאת ועוד, המבנה רחב ההיקף שנועד, כאמור, לצרכי עסק, כופה על רשויות התכנון עובדה מוגמרת בשטח, דבר העלול להכביד על ההליך התכנוני ולפגוע בד בבד באינטרס הציבורי, כפי שנטען על ידי ב"כ המשיבה, ובצדק".

בית המשפט המחוזי הוסיף עוד, כי תיקון 116 לחוק התכנון והבניה, הגם שאינו חל במקרה דנן, מלמד על כוונת המחוקק להגביל את האפשרות לעכב ביצועם של צווי הריסה שיפוטיים, וזאת לא בכדי. על יסוד האמור, קבע בית המשפט המחוזי, כי לא נפל כל פגם בהחלטת בית משפט השלום, לפיה יש לדחות את בקשת המבקשים לעיכוב ביצוע צו ההריסה.

### הבקשה לרשות ערעור

7. בבקשת רשות הערעור שלפניי, משיגים המבקשים על פסק דינו של בית המשפט המחוזי. במסגרת הבקשה טוענים המבקשים לקיומן של שאלות משפטיות, שהן לשיטתם בעלות חשיבות ציבורית החורגת מעניינם הפרטי. שאלות אלה נוגעות, בין היתר, "לצורך לסטות מההלכה שנפסקה בעניין דומה ולתת פרשנות מרחיבה למושג היתר בניה בהישג יד בהתחשב בהתקדמות הנמרצת שאירעה מיד אחרי מתן גזר הדין בתחום התכנוני באזור בכלל ובשטח המבנה בפרט"; ולהיותו של "הסכם ההבנות ומפת הסכמות, המהווה הבטחה שלטונית, אשר נחתם בין עיריית הכרמל עם רשט"ג, לפיו סומנו והוסכמו תחומי השיפוט המוניציפלי והוגדר המרחב התכנוני של הכפרים, עספיא ודליאת אל כרמל", משום אופק תכנוני וקיומו של היתר בהישג יד. המבקשים טוענים, בהקשר זה, כי שגה בית המשפט המחוזי עת קבע כי אין בידי המבקשים היתר בניה בהישג יד, שעה ש"המבקשים נמצאים בשלב מתקדם להסדרת הבניה של המבנה ולקבלת ההיתר במסגרת תכנית ה-AS IS ומכאן שכל העיכוב בקבלתו הינו פורמאלי ושאינו דורש תקופות זמן ממושכות". לשיטת המבקשים, אין בעיכוב ביצוע צו ההריסה כדי לפגוע באינטרס הציבורי, או להוות מכשול או הפרעה למי מהציבור ורשויות האכיפה, וזאת בשל קיומו של אישור מטעם מוסדות התכנון כי השינוי התכנוני המתבצע יוביל להסדרתם החוקית של המבנה והמקרקעין. המבקשים הוסיפו וטענו, כי, בנסיבות העניין, "הכף נוטה בכל המבחנים לטובתם של המבקשים ומצביעה על צורך במתן החלטה חיובית בדבר הצורך בעיכוב הביצוע של גזר הדין נשוא הבקשה". על יסוד האמור, גורסים המבקשים כי יש ליתן להם רשות ערעור, לקבל את ערעורם לגופו, ולהורות על "עיכוב ביצוע צו ההריסה ולאפשר למבקשים להגיש נימוקי ערעור מפורטים לגופו של עניין כנגד פסק דינו של כבוד בית המשפט קמא".

### תגובתה של המשיבה לבקשה לרשות הערעור

8. בתגובה לבקשה לרשות הערעור, טוענת המשיבה כי בקשתם של המבקשים אינה מעלה כל שאלה בעלת חשיבות משפטית או ציבורית כללית, אלא שמדובר בעניינם הפרטי של המבקשים בלבד. זאת ועוד, נטען על ידי המשיבה כי בקשתו של המבקש אינה מעלה כל טענה חדשה אשר לא נבחנה על ידי הערכאות הקודמות והוכרעה על ידן באופן מנומק ומפורט. אשר לטענת המבקשים, כי הערכאות הקודמות שגו בהחלטותיהן, משדחו את הבקשה להארכת מועד כניסתו של צו ההריסה לתוקף, טוענת המשיבה כי הליכים תכנוניים ראשוניים להפקדת תכנית אינם עונים על המבחן שקבע בית המשפט העליון לצורך מתן ארכה לביצוע צו הריסה, וכי בענייננו היתר הבניה אינו מצוי בהישג יד. המשיבה מוסיפה וטוענת, בהקשר זה, כי מאחר שלא הופקדה תכנית מפורטת שמכוחה ניתן להכשיר את המבנה, הרי שגם לאור המבחן המקל שנקבע ברע"פ 6742/17 עלאוי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה עירון (27.12.2017), אין הצדקה



לדחיית מועד כניסתו לתוקף של צו ההריסה, מה גם שאין מדובר במבנה המיועד למגורים, על כל המשתמע מכך. עוד נטען על ידי המשיבה, כי הגם שהוראות תיקון 116 לחוק התכנון והבניה אינן חלות על הצו נושא בקשה זו, על בית המשפט לשים דגש על השאלה האם קיימת תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתר בניה. לשיטת המשיבה, אם אין בנמצא תכנית כזו, ודאי שלא ניתן לדבר על קיומו של "היתר בהישג יד". בהמשך, גורסת המשיבה כי יש לדחות את טענת המבקשים לפיה ההסכם שנחתם בין רשות הטבע והגנים ובין עיר כרמל, שעניינו גריעה של שטחים נרחבים מהגן הלאומי, מהווה הבטחה שלטונית להימנע מאכיפה של בניה בלתי חוקית; וכי על בית המשפט לגלות אורך רוח והתחשבות, שעה שעמדה בפני המבקשים תקופה ארוכה במהלכה ניתנה הזדמנות למבקשים להשיג היתר בניה במקרקעין. המשיבה דוחה אף טענת המבקשים, כי יש להתחשב בעובדה כי ביצוע צו ההריסה עלול להסב להם נזק כלכלי, וטוענת כי פגיעה במבקשים, קשה ככל שתהא, אינה מהווה, כשלעצמה, הצדקה לאי קיום צו ההריסה. לאור האמור, סבורה המשיבה כי לא נפל כל פגם בהחלטת בית המשפט המחוזי, ולפיכך יש לדחות את הבקשה לרשות הערעור על הסף ולגופו של עניין.

דין והכרעה

9. הלכה היא שרשות ערעור "בגלגול שלישי" תינתן במשורה והיא שמורה למקרים חריגים, בהם מתעוררת שאלה משפטית כבדת משקל או סוגיה ציבורית רחבת היקף, החורגת מעניינם הפרטי של הצדדים להליך; או למקרים בהם מתעורר חשש מפני עיוות דין מהותי או אי-צדק שנגרם למבקש (רע"פ 9171/16 **כלבונה נ' מדינת ישראל** (5.1.2017); רע"פ 10059/16 בדיר נ' מדינת ישראל (14.3.2017); רע"פ 5995/17 **כהן נ' מדינת ישראל** (5.9.2017)). **לאחר שעיינתי בבקשת רשות הערעור ובנספחיה, נחה דעתי כי הבקשה אינה עומדת באמות המידה האמורות**, שכן מדובר בעניינם הפרטי של המבקשים, ואין מתעורר חשש לעיוות דין או לחוסר צדק שנגרם להם. בנוסף, טענות המבקשים כבר הועלו, רובם ככולם, בפני ערכאת הערעור, אשר התייחסה אליהן ודחתה אותן לגופן, ומשכך, נראה כי הבקשה מהווה ניסיון לערוך מעין "**מקצה שיפורים**" לתוצאת הערעור, ניסיון שאין להיעתר לו (רע"פ 7364/17 הרניב נ' מדינת ישראל (24.09.2017); רע"פ 7665/16 א. סביח למסחר כללי בע"מ נ' מדינת ישראל - משרד התמ"ת (14.11.2016)). די בטעמים אלו, כדי לדחות את הבקשה.

10. למעלה מן הצורך, אציין כי גם לגופו של עניין דין הבקשה להידחות. אין חולק כי הבניה המדוברת נעשתה שלא כדין. תכליתו של צו הריסה היא סילוק בניה בלתי חוקית מעל פני השטח, וזאת על אתר, ובכדי למנוע קביעת עובדות מוגמרות (רע"פ 1288/04 נימר נ' יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה (09.03.2004)). בנסיבות אלה, עומדת משוכה גבוהה בפני נאשם, המבקש מבית משפט להורות על עיכוב ביצוע צו הריסה שהוצא בעניינו. כפי שציינתי ברע"פ 9218/17 חבשי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה (21.01.2018):

"ככלל, במקרים מתאימים, עשוי בית המשפט להורות כי צו הריסה ייכנס לתוקף בחלוף פרק זמן מסוים, בו תינתן למבקשים הזדמנות להכשיר את הבניה הבלתי חוקית. יחד עם זאת, יש לדחות מכל וכל את הסברה, לפיה ביצוע צו ההריסה יעוכב, כל אימת שעומדים על הפרק הליכים תכנוניים כלשהם, ויודגש כי סמכות זאת של בית המשפט צריכה להישמר במקרים חריגים ויוצאי דופן".

סבורני, כי המקרה שלפנינו אינו נופל לגדר אותם מקרים חריגים ויוצאי דופן. צו ההריסה ניתן ביום 10.11.2016, אך מועד כניסתו לתוקף נדחה ליום 01.01.2018, וזאת בכדי לאפשר למבקשים להשיג היתר בניה כדין.



המדובר בארכה משמעותית בת כ-14 חודשים, אשר חורגת מן התקופה המותרת על פי תיקון 116 לחוק התכנון והבניה. משלא עלה בידי המבקשים להסדיר את נושא היתר הבניה, ומשהיתר הבניה בענייננו אינו מצוי, לטעמי, בהישג יד, שכן התכנית, שמכוחה ניתן להוציא היתר בניה, טרם הופקדה ואושרה, אין כל מקום להמשיך ולהורות על עיכוב ביצוע צו ההריסה.

עוד יצוין, כי לא מצאתי ממש בטענות המבקשים בדבר היות ההסכם, אשר נחתם בין רשות הטבע והגנים ובין עיר כרמל, משום הבטחה שלטונית להמנע מאכיפה של בניה בלתי חוקית; וכי הפגיעה הכלכלית במבקשים מהווה הצדקה לאי קיום צו ההריסה. אין להקל ראש בעבירות בהן עסקינן במסגרת בקשה זו, שיש בהן משום התרסה על שלטון החוק והפרה בוטה של דיני התכנון והבניה, ולא נותר לי אלא לקבוע כי בדין דחו הערכאות הקודמות את בקשתם של המבקשים לעיכוב ביצוע צו ההריסה.

11. סוף דבר, הבקשה לרשות ערעור נדחית בזאת.

עיכוב הביצוע עליו הוריתי, בהחלטתי מיום 07.01.2018, מבוטל בזאת, וצו ההריסה ייכנס לתוקף ביום 01.03.2018.

ניתנה היום, כ"ג בשבט התשע"ח (8.2.2018).

ש ו פ ט