



עפ"א 18468/03/15 - חוסני פקרה נגד ועדה מקומית לתכנון עירון

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

עפ"א 18468-03-15 פקרה נ' ועדה מקומית לתכנון עירון
תיק חיצוני:

בפני	כבוד השופטת תמר שרון נתנאל
מערער	חוסני פקרה
נגד	
משיבה	ועדה מקומית לתכנון עירון

פסק דין

1. לפניי ערעור על החלטת בית המשפט לעניינים מקומיים בחדרה (כבוד השופט אהוד קפלן), מיום 11/2/15 בתיק תו"ב 412-01-10, לפיה נעתר בימ"ש קמא לבקשת המשיבה (להלן: "**המדינה**") והאריך את המועד לביצוע צו הריסה על ידה, למשך 6 חודשים נוספים.

מדובר בביצוע צו הריסה (להלן: "**צו ההריסה**" או "**הצו**"), אשר ניתן עוד ביום 24.2.10, בעקבות הרשעת המערער בביצוע בניה בלתי חוקית על אדמה חקלאית, במקרקעין הידועים כחלקה 28 בגוש 8757 (להלן: "**הבנייה**"). צו ההריסה חייב את המערער להרוס את הבניה בתוך 3 חודשים וקבע, כי אם לא יעשה כן, תהינה המאשימה ו/או הועדה המחוזית רשאיות לבצע את צו ההריסה בתוך 3 חודשים נוספים.

המערער לא הרס את הבניה ואף המדינה לא ביצעה את הצו, חרף ארכות רבות שניתנו לה, שהצטברו לכדי 4 שנים.

2. מדובר בבנייה רחבת היקף, הכוללת שלושה מבנים. על פי תצהירו של מר חיים דוד, מפקח בנייה ביחידה הארצית לפיקוח על הבניה במשרד הפנים, מחוז חיפה (להלן: "**המפקח**"). כפי שעלה מביקורו של המפקח בשטח ביום 4.8.14, חרף ההליכים המשפטיים שהתנהלו נגד המערער, המשיך המערער בעבודות הבנייה.

הדין וההחלטה בבימ"ש קמא

3. המדינה טענה בפני בימ"ש קמא, כי במשך 4 השנים בהן היא לא ביצעה את הצו, היו מצבים מבצעיים



ואחרים, אשר מנעו ממנה את ביצועו, כפי שפרט בימ"ש קמא: **"ביקור האפיפיור, יום האדמה, יום העצמאות, התפרעויות כאלה ואחרות, לפני, במהלך ואחרי מבצע צוק איתן, וחגים של העדות השונות, במהלכן נמנעת המשטרה מביצוע צווי הריסה"**.

המערער התנגד לבקשה וטען, כי יש לסלק את הבקשה על הסף מחמת כך שהיא לא הוגשה בתוך 21 ימים מהמועד האחרון שנקבע לביצוע ההריסה, כנדרש בתקנות התקנון והבניה (סדרי דין בבקשה לפי סעיף 207 לחוק) תשס"ט-2008 (להלן: **"התקנות"**). המועד האחרון לביצוע היה 27/7/14, בעוד שהבקשה הוגשה ביום 11/8/14 - כלומר באיחור של כשלושה שבועות.

לאחר שבימ"ש קמא ששמע עדים רבים, הוא החליט להיעתר לבקשה, בקבעו, בהסתמכו, בין היתר, על פסק הדין שניתן ברע"פ 4025/14 - **עבד אגבאריה נ' מדינת ישראל**, (17/06/2014), כי מתקיימים במקרה דנן נימוקים מיוחדים, כנדרש בתקנה 6 לתקנות, לשם הארכת המועד, אשר זו לשונה:

"6. אי-עמידה בתקנות

בית המשפט לא ידון בבקשה שלא מתקיימים בה כל התנאים הקבועים בתקנות אלה, אלא מנימוקים מיוחדים שיירשמו".

בדונו בבקשת הארכה לגופה, קבע בימ"ש קמא, כי **"ספק אם היה מלכתחילה מקום להגביל את המדינה בזמן לביצוע צו ההריסה מקום שהנאשם ממאן לבצע את ההריסה בעצמו. הגבלה כזו היא מקור לתקלות שתחייבנה התדיינויות חוזרות ונשנות ויש בה משום מתן פרס למפר-החוק"**. עם זאת, ציין בימ"ש קמא, כי **"משנעשתה ההגבלה בגזר הדין, היא תקפה כמובן, אך לבית המשפט נתונה סמכות להאריך את המועד"**.

כאמור, בהתבססו על העדויות מטעם המדינה, שנשמעו בפניו, קיבל בימ"ש קמא את טענתה העובדתית של המדינה בדבר קשיים שונים, אשר בגינם לא בוצעה ההריסה עד כה וקבע, כי מאחר שגם לאחר שחלפו כמעט 5 שנים מאז מתן הצו, לא קיים אופק תכנוני, הגיע הזמן לבצע את הצו.

4. בערעורו, אשר בפניו, חוזר המערער על כל הטענות שנטענו על ידו בבימ"ש קמא אך, למעשה, טענתו העיקרית היא, כי קיים כיום אופק תכנוני וכי יש באופק זה כדי להצדיק דחיית ביצוע הצו למשך שנה נוספת, על מנת לאפשר השלמת ההליך התכנוני והכשרת הבנייה.

מאחר שהמדינה הגישה תעודת עובד ציבור בלתי מעודכנת, ביחס למצבם של המקרקעין, נדחה הדיון, שהיה קבוע ליום 18.5.15, ליום 31.5.15 ולמועד זה המציאה המדינה תעודת עובד ציבור עדכנית, שנערכה ביום 25.5.15 (להלן: **"התעודה"**).



על פי האמור בתעודה, שטח המקרקעין מוכרז כשטח חקלאי ומוגדר כחלק מיער טבעי לטיפול. עוד נכתב, כי לא הוגשה ללשכת התכנון תוכנית חדשה להסדרת הבנייה במקרקעין. עם זאת, נאמר, (בסעיף 6 לתעודה) כי, **"בהליכי תכנון ראשוניים מצויה תכנית מתאר כוללנית לעיר באקה אל גרביה, במסגרתה ייקבעו כיווני הפיתוח של העיר..."**

5. ב"כ המערער טען, בדיון בפניי, כי בפרוטוקול הישיבה של ועדת משנה להתנגדויות, אשר היה בפני בימ"ש קמא, ייעוד החלקה, כייעור, בוטל וכי בפני הוועדה המקומית מונחת תכנית מפורטת שהוגשה בשנת 2012.

לפנים משורת הדין, על פי בקשת ב"כ המערער, שמעתי דברים מפי ראש העיר, מר מורסי אבו מוך, שהגיע לשני הדיונים שהתקיימו בפניי והביע תמיכה בערעורו של המערער.

לדברי ראש העיר, עיריית בקה והמערערים יזמו תכנית מפורטת לשינוי ייעוד הקרקע עליה בנויים הבתים נשוא הערעור, כבר ב 2012, אך הדיון בה הושהה מאחר שמדובר בקרקע שייעודה יער. לפי בקשתו אפשרתי למערער להגיש, למערכת הנט, את המסמכים אליהם התייחס ראש העיר, אולם המסמכים לא הוגשו (למרות החלטה שנוספת שניתנה על ידי ביום 27.7.15) ובמקומם הוגשה הודעה, אליה אתייחס בהמשך.

ראש העיר אישר את האמור בתע"צ, לפיו התכנון הוא בתחילתו וטען, כי הסיבה לכך היא עיכוב הוועדה המחוזית, המובילה את התכנית, בהוצאת המכרז. לדבריו, הוועדה המקומית התבקשה על ידי הוועדה המחוזית, להודיע לה מה היא מבקשת לתקן בתמ"א 35.

ראש העיר הוסיף ואמר, כי הבית שנבנה על ידי המערער סמוך לשכונת מגורים, בה קיימים יותר מ- 300 בתים, אשר לגבי כולם קיימים צווי הריסה.

ב"כ המערער אישר, גם הוא, שמדובר בתכנון המצוי בשלבים ראשוניים, אך טען, כי קצב העבודה ביחס לאישור התכנית הוא מאוד מהיר ויארך בין חצי שנה לשנה, עד שהתכנית תאושר וכי רשות מקרקעי ישראל הכריזה, שהיא תשווק קרקעות, באזור, בתחילת שנת 2017, בהתאם לתכנית החדשה, המצויה "בשלבי עבודה ממשיים".

לפיכך, ביקש ב"כ המערער, כי תינתן למערער שהות בת 9 חודשים על מנת להכשיר את הבנייה ולייתר את הצורך בהריסה.

6. ב"כ המשיבה השיב ואמר, שלא ידועה לו כוונה לשנות את הייעוד של השטח עליו בנויים הבתים הנדונים וכי, נכון להיום, על החלקה חלות תכנית ג' 400 המייעדת את השטח לאזור חקלאי, תמ"א 22 ותמ"מ 6 שאושרה ב 2013 ועל פיהן הקרקע מוגדרת כחלק מיער טבעי בפקוח.



לדבריו, ככל הנראה קיימת כוונה בעירייה, לשנות את פני הדברים, אך לעירייה אין כל סמכות לשנות את התכנית וכיום לא קיים אופק תכנוני.

במצב תכנוני, כפי הקיים כיום, בו מדובר במקרקעין שייעודם חקלאי, אין ברצונו של ראש העיר ואף לא בהחלטה של ועדה מקומית, שהוועדה המחוזית מתנגדת לה, כדי להקים אופק תכנוני, בוודאי לא כזה המצדיק עיכוב נוסף של צו הריסה שהיה צריך לבצעו לפני כ- 4 שנים.

7. ב"כ המשיבה ציין, כי המדיניות היא לא לבצע צווי הריסה בחודש הרמדאן, ולפיכך ביקש שהתקופה של ששת החודשים שנקבעה על ידי בימ"ש קמא תתחיל לאחר חודש הרמדאן, היינו - החל מיום 1.8.15.

8. לאחר ששקלתי את טענות הצדדים, לא שוכנעתי כי קיים אופק תכנוני המצדיק עיכוב נוסף של ביצוע הצו וסבורה אני שאין להתערב בהחלטת בימ"ש קמא.

מדובר בצו הריסה שניתן לפני כחמש שנים וטרם בוצע, כאשר החובה המקורית והראשונית לבצעו מוטלת על המערער. אמנם, גם למדינה אחריות לכך שהצו טרם בוצע, שכן גם כאשר ביצעו הוטל עליה, היא התמהמהה בביצוע. עם זאת, בימ"ש קמא השתכנע, לאחר שמיעת עדים רבים, כי הייתה למשיבה הצדקה לאי ביצוע הצו במסגרת הארכות הקודמות שניתנו לה ובקביעה עובדתית זו אין מקום להתערבות ערכאת הערעור.

בראייה כוללת של הדברים וב"איזון לשעה", שעל ביהמ"ש לערוך בין הצורך לעמוד על קיומו של החוק ועל קיומם של צווי בימ"ש ובין צרכיו של הפרט ובשים לב גם למשמעות החלטה שלא ליתן למשיבה ארכה לביצוע הצו, יש מקום ליתן למדינה ארכה נוספת, על אף שהצו לא בוצע על ידה עד כה ועל אף האיחור שאחריה בהגשת הבקשה [ראו, בעניין זה: רע"פ 4357/01 **יעקב סבן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה אונז**, פ"ד נו (3) (29.4.2007); רע"פ 3146/07 **חוסין ג'דיר נ' מדינת ישראל הועדה המחוזית לתכנון ובניה** (12.4.2007)].

9. בהקשר ל"אופק התכנוני" לו טוען המערער אציין, כי בטרם ניתן פסק הדין, המציא ב"כ המערער הודעה לתיק ביהמ"ש (במסגרת בקשה מס' 11), בה נכתב, כי על פי החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה עירון מיום 26.4.15, לשינוי תוכנית מתאר ע/1179, הוחלט על שינוי ייעוד המקרקעין, מקרקע חקלאית לקרקע למגורים א' ועל חלוקת המגרשים ללא הסכמת הבעלים (להלן: "**התוכנית המוצעת**") והוועדה המקומית המליצה לוועדה המחוזית להורות על הפקדת התוכנית המוצעת.

לפיכך, נטען, כי במצב דברים זה, יש בהותרת הצו על כנו משום גרימת נזקים בלתי הפיכים למערער, שכן בעתיד הנראה לעין יעברו המקרקעין שינוי ייעוד ויהא בידי המערער לקבל היתר בנייה.

בתגובת המשיבה, שהוגשה ביום 20.8.15, נאמר, כי לא חל שינוי מהותי, אם בכלל, באופק התכנוני. התוכנית המוצעת הובאה לדיון בוועדה המקומית, לאור דרישתו של ראש העיר בקה אל גרביה, בניגוד לסעיף 61א(ג)(4) לחוק התכנון והבניה - מבלי שעברה בדיקה תכנונית ומבלי שניתנה חוות דעתם של מהנדס הוועדה ויועמ"ש



הוועדה. נטען, כי מדובר בתוכנית המצויה בסמכותה של הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה חיפה, שעמדתה היא, כי התוכנית איננה תואמת להוראות תכנית המתאר הארצית, תמ"א 35, לאור העובדה שהיא איננה צמודת דופן לתכניות מאושרות ואף חורגת מתחום הפיתוח שנקבע לעיר בקה אל גרביה בתכנית המתאר המחוזית תמ"מ 6.

10. לכתב תשובה, שהוגש לתגובת המדינה, ביום 27.8.15, צורף פרוטוקול דיון, שהתקיים ביום 4.6.15, בוועדה המקומית לתכנון ובנייה, במסגרתו נדונה תכנית שהוגשה על ידי המערער, בתמיכת ראש העירייה. כן צורף "דו"ח 120 הימים להתמודדות עם מצוקת הדיור ביישובי המיעוטים", מחודש יוני 2015, שהוקם על בסיס החלטת הממשלה מס' 2365 מיום 21.12.14 ונספחים.

ב"כ המערער טוען, כי המסמכים שצורפו על ידו מעידים, שהתכנית תאושר בתקופה הקרובה ושבמסגרתה יאושר שינוי ייעוד גם לחלקה הנדונה.

11. עיינתי היטב במסמכים שצורפו. לא מצאתי בהם אינדיקציה לאופטימיות אשר מביע בא כוחו של המערער.

הדברים ברורים ועולים מכל המסמכים שבפניי, כמו גם מתוכן דבריו של ראש העיר, בדיונים בפניי (כפי שהובאו לעיל). אומר בקצרה, כי אין בטענותיו של המערער, או במסמך שצורף על ידו להודעתו הנ"ל, כדי להצביע על אופק תכנוני, המצדיק קבלת הערעור ואין במסמכים הנוספים שצורפו, כדי לשנות מכך.

אציין, כי במסגרת ערעור זה הרחבתי את היריעה עד מאד ואף מצאתי לנכון לקיים שני דיונים ולאפשר הגשת טיעונים נוספים בכתב ומסמכים נוספים, על אף שהדבר אינו מקובל וזאת - במטרה לבחון אם, אמנם, שינוי הייעוד וקבלת היתר לבנייה, נמצאים בהישג יד - כטענת ב"כ המערער - אך לא שוכנעתי כי כך הדבר.

המקרה בענייננו בעייתי עוד יותר מהמקרה שנדון ברע"פ 3146/07 - **חוסין ג'דיר נ' מדינת ישראל - הועדה המחוזית לתכנון ובניה**, (12/04/2007), שנזכר לעיל, שם כבר היה מדובר בתחילתו של הליך וביהמ"ש העליון לא התערב בהחלטות הערכאות דלמטה ולא עיכב ביצוע ההריסה באמרו: "... אין עסקינן בתכנית מתאר מאושרת ובמצב שרישיון הבנייה נמצא בהישג יד ורק עיכוב פורמאלי מעכב את הכשרת המבנה. להיפך, מדובר בתחילתו של תהליך ארוך ומורכב, שסיכוייו נכון לעת הזו אינם ידועים, ואפילו תאושר תכנית המתאר ותיכנס לתוקף, יהיה על המבקש להגיש בקשה להיתר בנייה, וגם הליך זה דרכו להימשך זמן לא מבוטל. לפיכך, סבורני כי לא נפל כל פגם בהחלטתו של בית-משפט קמא, ואין מקום להתערב באיזון שערך".

לא למותר להפנות גם לדבריו של כבוד השופט רובינשטיין בע"פ 563/14 **יניב נ' עיריית תל אביב** (2.2.2014) שם אמר:

"בניה ללא היתר, הייתה מכבר לחזון נפרץ במחוזותינו, ורבים המבקשים להכשיר את השרץ



לאחר פתיחת הליך פלילי. הוראות החוק אינן בגדר 'המלצה', בבחינת כל הרוצה יבוא ויקיימן, וכל החפץ ירמסן [...] אכן זכותו של כל אדם לנסות להעביר את רוע הגזירה השיפוטית, אך חובתו של בית המשפט לומר, במקרה המתאים, עד כאן [...] דומה שאין ספק כי המדובר בניסיון למשוך הליכים בתקווה שבמועד עתידי תבוא בשורה ותוכשר הבניה הבלתי חוקית, שעל אי חוקיותה אין חולק. המערער עושה שימוש בפתחים שפתח לו הדין, מתוך הנחה שטחנות הצדק טוחנות לאט ובינתיים אולי רווח והצלה יעמדו ממקום אחר..."

כך, למעשה, נוהג גם המערער דנן, ללא שיש בידו בסיס ממשי לטענתו, לפיה הבנייה אכן תוכשר בתוך זמן קצר.

12. התוצאה היא, שאני דוחה את הערעור.

לאור בקשת המשיבה בפניי, בשים לב למועד מתן פסק דין זה ועל מנת למנוע פניות נוספות להארכת מועד מטעם המשיבה, אני קובעת, כי מניין הארכה בת 6 החודשים שניתנה למשיבה לביצוע ההריסה, בהחלטתו של בימ"ש קמא, **יחל מיום 2.9.15**.

המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים.

ניתן היום, י"ח אלול תשע"ה, 02 ספטמבר 2015, בהעדר הצדדים.