



עפ"א 64461/05/21 - עאדל עיסא נגד הוועדה המרחבית לתכנון ולבנייה שפלת הגליל

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליימ

תיק חיצוני:

עפ"א 64461-05-21

עפ"א 60065-05-21

בפני כבוד השופטת תמר שרון נתנאל
מערער בעפ"א 64461-05-21 עאדל עיסא
משיב בעפ"א 60065-05-21 ע"י ב"כ עוה"ד גב' תסנים אשקר
נגד
משיבה בעפ"א 64461-05-21 הוועדה המרחבית לתכנון ולבנייה שפלת הגליל
מערערת בעפ"א 60065-05-21 ע"י ב"כ עוה"ד רן עמיאל

פסק דין

1. לפני שני ערעורים שהוגשו על פסק דינו של בית משפט השלום בעכו (כב' השופטת ג'ני טנוס) מיום 18.04.21 שניתן בתיק תו"ב 9289-05-17, לפיו הורשע המערער, עאדל עווד עיסא (להלן: "**עיסא**" או "**המערער**") לאחר ניהול הוכחות ושמיעת עדים, בעבירות של ביצוע עבודות בניה ללא היתר - עבירה לפי **סעיף 204(א)** לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**החוק**"); ביצוע עבודות בניה בסטייה מתכנית - עבירה לפי **סעיף 204(ב)** לחוק. עיסא הואשם גם בעבירה של הפרת צו הפסקה מנהלי, לפי סעיף 237 לחוק, אך זוכה ממנה.

עיסא הגיש ערעור (בתיק עפ"א 64461-05-21) הן על הכרעת הדין והן על חומרת העונש, ואילו הוועדה המרחבית לתכנון ולבנייה שפלת הגליל (להלן: "**הוועדה**") הגישה ערעור (בתיק עפ"א 60065-05-21) על קולת העונש.

2. העבירות בוצעו בגוש 18581 חלקה 50 מאדמות טמרה (להלן: "**המקרקעין**") במתחם המיועד גם למגורים על פי תכנית מתאר כוללנית לעיר טמרה - ג/15756 (י.פ. 6698, מיום 19.11.13) לפיה ייעוד המקרקעין (שהיה חקלאי) שונה, כך שהמקרקעין מיועדים לשימושים וייעודים שונים ובהם מגורים, מוסדות ציבור ושצ"פ (להלן: "**התכנית**"). מדובר בתכנית מתאר, שלא ניתן להוציא היתרים מכוחה ותכנית מפורטת טרם אושרה. לפיכך, טרם ניתן להוציא התרי בנייה.

3. עסקינן במקרקעין בשטח של 3,082 מ"ר, אשר מצויים בבעלות פרטית של צדדים שונים, וביניהם המערער. על שמו של עיסא רשומים בלשכת רישום המקרקעין 220/1541 חלקים מהמקרקעין (**מוצג ת/11**).

עמוד 1



4. על פי עובדות כתב האישום, שהוגש ביום 07.05.2017, **במהלך השנים 2016-2017**, הקים עיסא, ללא היתר, ובניגוד לתכנית, מבנה מגורים בן 3 קומות בשטח כולל של כ-558 מ"ר (להלן: "הבנייה").

5. בהכרעת הדין מיום 27.11.2019, (שניתנה כאמור, לאחר ניהול הוכחות) זיכה בית משפט קמא, את עיסא מעבירה של הפרת צו הפסקה מנהלי. הסנגור לא חלק על כך שהמסמך מיום 18.10.2016 (אשר נחזה להיות צו מנהלי להפסקת עבודות וסומן בבימ"ש קמא כמוצג ת/4) נמסר לעיסא, אך חלק על תוכנו. בימ"ש קמא קבע כי מאחר שמהנדס הוועדה אשר ערך, לכאורה, את המסמך ואף העיד במשפט, לא נתבקש להעיד על נסיבות הוצאתו, לא הוכח תוכנו של המסמך ולכן זיכה את עיסא מהעבירה של הפרת צו. הוועדה לא ערערה על זיכוי זה.

6. ביום 30.11.2020 נשמעו הטענות לעונש, והמאשימה הגישה, חרף התנגדות ב"כ המערער חוות דעת שמאי לצורך "כפל תשלום היטל השבחה". לא הוגשה חוו"ד נגדית והשמאי נחקר על חוות דעתו. גזר הדין ניתן ביום 18.04.21 ושני הצדדים לא השלימו עמו. מכאן הערעורים.

7. ביום 08.07.21 התקיים הדיון בשני הערעורים יחדיו ופסק דין זה ניתן בשניהם.

עיקרי גזר דינו של בית משפט קמא

8. בית משפט קמא קבע, כי העבירות שבוצעו על ידי המערער פוגעות בערכי דיני התכנון, בשלטון החוק ובסדר הציבורי. צוין שטח הבנייה הגדול - 558 מ"ר, שנבנה ללא היתר, לצורך מגורים ונקבע כי יש בכך פגיעה משמעותית בערכים החברתיים המוגנים וחתימה תחת עקרונות התכנון והבנייה.

9. בית משפט קמא קבע מתחם עונש הולם, הכולל קנס אשר נע בין 60,000 ₪ ל- 150,000 ₪, בנוסף להתחייבות ולעונשים נלווים, תוך שצוין, כי אין לפסול אפשרות להכשרת הבניה בעתיד, לאור כך שהמקרקעין נמצאים במתחם המיועד לתכנון על פי התכנית הכוללנית שהופקדה, אך הוסיף, כי הכשרת הבנייה איננה צפויה בעתיד הקרוב, שכן מדובר בראשיתו של הליך מורכב.

10. בהתייחס לגזירת העונש בתוך המתחם, התחשב בית משפט קמא, לקולה, בעברו הנקי של המערער ובאפשרות להכשיר את הבנייה.

11. עם זאת קבע בית משפט קמא כי אין לזקוף לזכותו של עיסא חסכון בזמן שיפוטי, שכן הוא כפר בכל המיוחס לו בכתב האישום, ללא שסייג את כפירתו לעבירה של הפרת צו ובחר לנהל הליך הוכחות מלא.

12. בימ"ש קמא חייב את עיסא אך ורק בסכום היטל השבחה (שהוא בגדר תשלום חובה שהיה משולם ממילא, אילו נעשתה הבנייה כדין) ודחה את בקשת המאשימה לחייב את המערער בכפל היטל השבחה, חרף חוות דעת שמאי שהוגשה מטעם הוועדה ושקבעה כי שווי הבנייה הוא 528,000 ₪. נקבע, כי למרות שהמערער לא הגיש חוות דעת



נגדית מטעמו ולמרות שלא הוכחו פגמים מהותיים בחוות הדעת, המערער "לא יצא נשכר" מביצוע הבנייה וממכלול השיקולים הרלוונטיים עולה כי אין לחייב את המערער בכפל היטל השבחה, זאת - בהתחשב בכך שהבנייה לא נעשתה למטרות מסחריות/ עסקיות; היא לא בוצעה תוך הפרת צו מנהלי או שיפוטי; ואף קיים סיכוי, כאמור, להכשרתה בעתיד, גם אם לא בעתיד הקרוב.

13. בסופו של דבר, השית בית משפט קמא על עיסא, את העונשים הבאים:

- א. **קנס בסך 80,000 ₪ או 800 ימים מאסר תמורתו, לתשלום ב-40 תשלומים שווים ורצופים בסכום של 2,000 ₪.**
- ב. **חתימה על התחייבות בסך 70,000 ₪ להימנע משך שנתיים מביצוע עבירה של עבודה אסורה, כהגדרתה בחוק התכנון והבניה.**
- ג. **היטל השבחה בסכום של 116,052 ₪ לתשלום בתוך שנה ממועד מתן גזר הדין.**
- ד. **כפל אגרה בסכום של 36,047 ₪ לתשלום תוך 6 חודשים ממועד מתן גזר הדין.**
- ה. **צו הריסה למבנה נשוא כתב האישום וצו איסור שימוש בו. נקבע כי צו ההריסה יבוצע בתוך שנה מיום מתן גזר הדין, אלא אם יתקבל עד אז היתר.**
- ו. **בית משפט קמא הורה על רישום הערת אזהרה בפנקס המקרקעין בדבר צו ההריסה.**

טיעוני הוועדה בערעור מטעמה (עפ"א 60065-05-21)

14. ב"כ הוועדה הדגיש את הנסיבות החמורות של ביצוע עבירות הבנייה ואת העובדה כי מדובר בבניית מבנה מגורים, בהיקף עצום, שנעשתה ללא היתר כאשר, כיום, כלל לא ניתן להוציא לגביה היתר בנייה. הובהר, כי נגד "מתחם התכנון" בו נמצאת הבנייה, תלוי ועומד הליך משפטי ולכן התכנון מעוכב ואין תכנית איחוד וחלוקה, כך שבוודאי לא ניתן יהיה להוציא היתר בנייה להכשרת הבנייה בזמן הקרוב.

נטען, כי בית משפט קמא חרג לקולה בגזר הדין ממתחם הענישה ההולם את העבירות שבוצעו בתיק זה, מבלי שקיימות נסיבות שיצדיקו חריגה שכזו.

15. נטען, כי הקנס שהוטל על המערער, (בגובה 80,000 ₪) אינו משקף את מתחם הקנס ההולם בנסיבות דנן אשר, לטענת הוועדה נע בין **150,000 ₪ ל- 180,000 ₪**.

16. לגבי העונש שהוטל בתוך המתחם, כפי שנגזר על ידי בימ"ש קמא, נטען, תוך הפנייה לפסיקה, כי גזר הדין שהוטל בסופו של דבר הוא גזר דין מקל, אשר אינו תואם את ההיקף הגדול של הבנייה ואת חומרת העבירה וכי הוא רחוק מרף הענישה הראוי שנקבע בפסיקת בית המשפט העליון, כמו גם בפסיקה מנחה של בתי המשפט המחוזיים.



ב"כ הוועדה הוסיף וציין, כי אחת התכליות העיקריות בענישה היא שלילת ההנאה מפרי העבירה, לבל יצא החוטא נשכר ועל כן, לשיטתו, טעה בית משפט קמא בהטילו על עיסא עונש מקל, אשר שולח "מסר נרפה" לציבור הרחב באשר למחיר ה"זול" של ביצוע עבירות בנייה.

הודגש, כי בבנייה ללא היתר נוצר רווח מובנה למבצע העבירה, אשר גורף לכיסו מאות אלפי שקלים וכי קמה חזקה שהמערער חסך לעצמו עלויות של קידום הליכי רישוי עד סופם. לכן - כך נטען, יש לאיין את הכדאיות הכלכלית בדרך של גזירת עונשים כספיים משמעותיים.

17. כן ביקש ב"כ הוועדה להשית על המערער כפל היטל השבחה בסך של 232,500 ₪ (במקום חיובו בהיטל השבחה של 116,041 ₪) וזאת - לאור חוות הדעת שהוגשה, המפרטת את אומדן שווי מרכיב הבנייה.

18. ב"כ הוועדה עתר גם להגדלה משמעותית של סכום ההתחייבות הכספית וביקש שסכומה יעמוד, לכל הפחות, על גובה הקנס שייפסק במסגרת ערעור זה.

19. ב"כ הוועדה הדגיש, כי הוא אינו מערער על העונשים הנוספים שנגזרו על ידי בית משפט קמא, שהם: כפל אגרה; צו הריסה; ואיסור שימוש; אך הערעור מוגש גם על קביעתו של בית משפט קמא, לפיה צו ההריסה ואיסור השימוש ייכנסו לתוקף **תוך 12 חודשים** ממועד גזר הדין.

נטען כי, בנסיבות דן ובשל העדר אופק תכנוני כנדרש בפסיקה, יש להורות על הריסה מידית של המבנה ללא מתן כל ארכה, מעבר לארכה סבירה הדרושה להתארגנות.

נטען, כי מתן ארכה של שנה לביצוע הצו איננה בסמכותו של בית המשפט, אשר מוסמך להאריך את המועד לביצוע הצו ב-6 חודשים בלבד, אלא אם סבר בית משפט קמא, כי מדובר ב"מקרה מיוחד", המצדיק מתן בארכה מעל 6 חודשים ואם סבר כך, היה עליו לנמק זאת ובגזר הדין לא הובא כל נימוק. לכן, יש להתערב גם בעניין זה.

20. לגבי הארכה לביצוע צו איסור השימוש עצמו נטען, כי לא היתה כל סיבה לאפשר למערער להמשיך ולהשתמש במבנה שנה נוספת, אלא היה על בית משפט קמא להורות כי צו איסור השימוש ייכנס לתוקף באופן מיידי ואף להוציא צו המונע ביצוע עבודות במקום.

כן נטען, בעניין זה, כי מדובר בעבירת שימוש נמשכת, וכי גם כיום המערער ממשיך לבנות ולבצע עבירות בנייה, והיה על בית המשפט קמא להביא זאת בחשבון בגזירת העונש.

תגובת עיסא לטיעוני הוועדה

21. באת כוחו של המערער ביקשה לדחות את הערעור שהוגש על ידי הוועדה וטענה כי הוועדה מנסה להטעות את



בית המשפט, בכך שהיא ממשיכה לטעון בסעיף 5(ג) להודעת הערעור, כי עיסא הפר צו מנהלי, וזאת למרות שעיסא זוכה מעבירה זו בהכרעת הדין.

22. נטען, כי הזיכוי מעבירה זו, מהווה רכיב משמעותי ביותר בקביעת המתחם ויש להביא זאת בחשבון, לזכותו של עיסא.

23. בהתייחס לגובה הקנס שהושת על המערער, טענה ב"כ המערער, כי רשימת הפסיקה אליה הפנתה הוועדה איננה מתאימה למקרה דנן, שכן מדובר שם במקרים חמורים בהרבה מענייננו. במקביל, הפנתה ב"כ המערער לרשימת פסיקה מטעמה, אשר מתאימה לדידה לנסיבות דנן, לפיה הושתו קנסות נמוכים יותר (סעיף 55 להודעת הערעור).

24. בהתייחס לבקשת הוועדה להטיל על עיסא כפל היטל השבחה, נטען כי בית משפט קמא נימק באופן מפורט, מדוע לשיטתו אין לעשות כן - הבנייה לא בוצעה למטרות עסקיות; קיים אופק תכנוני להכשרת הבנייה, גם אם רחוק; הבנייה לא בוצעה תוך הפרת צו מנהלי וכי אין להתערב בכך.

נטען, כי למאשימה אין קריטריונים ברורים למקרים בהם היא עותרת לכפל היטל השבחה, לעומת מקרים בהם היא בוחרת שלא לעתור לכפל היטל ונראה כי היא נוהגת באיפה ואיפה. על מנת להמחיש את חוסר השוויון הפנתה ב"כ עיסא לפסק דין בנסיבות חמורות יותר, לשיטתה (תו"ב 3957-09-19), שם המאשימה לא עתרה לכפל היטל השבחה. אציין, כבר כעת, כי אין בסיס לטענה זו, שכן גזר הדין שם, ניתן על פי הסדר טיעון אליו הגיעו הצדדים.

תמצית טיעוני עיסא בערעורו (עפ"א 64461-05-21)

25. בהתייחס לערעור על הכרעת הדין, טענה ב"כ המערער, כי דין הכרעת הדין להתבטל, שכן זיהוי המקרקעין לא הוכח והמאשימה לא הרימה את הנטל המוטל עליה להוכחת אשמתו של עיסא.

נטען, כי המפקח לא היה בטוח בזיהוי המקרקעין מידיעתו האישית ומכוח תפקידו כמפקח. הוא טען בחקירתו שהוא "מכיר את החלקות 48-50" ובאותה נשימה, אישר כי "על מנת שלא לטעות בזיהוי המקרקעין" הוא משתמש במערכת תצ"א ו-GIS (עדותיו בעמ' 13-14 לפרוטוקול הדיון מיום 11.07.2018).

לטענת ב"כ המערער, לאור דבריו הברורים של המפקח, לא ניתן להסתפק בעדותו לפיה הוא "מכיר את השטח", שאין בה מידת הוודאות הנדרשת בהליך הפלילי, שכן, על מנת שלא לטעות, הוא עשה שימוש בתצ"א ו-GIS.

26. הודגש, כי לא ניתן להרשיע את עיסא על סמך הודאתו בלבד, מבלי שיש ראיות נוספות שהן בבחינת דבר מה נוסף שיחזק את העדות.

27. כן הפנתה ב"כ המערער לדבריו של המהנדס מטעם הוועדה, בנוגע לזיהוי המקרקעין (בעמ' 18-20 לפרוטוקול הדיון מיום 01.07.2018) מהם עולה, לשיטתה, כי המהנדס זיהה את המקרקעין באמצעות תכנית המתאר;



מערכות ממוחשבות וצילומי אוויר, תוך שאישר כי לא קיימות מערכות הגנה למערכות הממוחשבות, עליהן הוא הסתמך ולכן לא ניתן לסמוך את הזיהוי על עדותו.

28. נטען, כי צילום האוויר אינו קביל כראיה שכן הוא לא הוגש בדרך המקובלת בהליך הפלילי ולכן התצ"א, שנעשה בו שימוש לצורך זיהוי המקרקעין בענייננו, אינו קביל.

29. ב"כ המערער הוסיפה והדגישה כי לאור האמור לעיל, שגה בית משפט קמא בקבעו כי די בעדותו של המפקח לפיה הוא "ידע לזהות את המקרקעין מידיעתו האישית" על מנת להוכיח את זיהוי המקרקעין וכן שגה בהנחה כי התצ"א שהוגשה בתיק, למרות שלא הוגשה כראוי, מאפשרת לוועדה לעמוד בנטל ההוכחה המוטל עליה, אף מבלי שהוכחה תקינות מערכת GIS.

30. עוד נטען, כי גם תכנית המתאר עליה סמכו המפקח והמהנדס את ידם, לא הוגשה לתיק כראיה.

31. לאור האמור לעיל, ביקשה ב"כ המערער לבטל את הכרעת הדין, ולהורות על זיכוי המערער משתי העבירות בהן הורשע.

32. בהתייחס לערעור על גזר הדין עצמו, נטען, כי גזר הדין ניתן בניגוד להוראות החוק הרלוונטיות, שהוא בלתי מאוזן, בלתי מידתי ובלתי סביר באופן קיצוני ולכן יש להתערב בו.

33. לטענת ב"כ המערער, גזר הדין לא נערך בהתאם לפרמטרים של תיקון 113, ומתחם הענישה שקבע בית משפט קמא רחב מאוד, כך שההפרש בין הרף התחתון לרף העליון שנקבע עומד על סך של 90,000 ₪.

הובהר, כי מתחם ענישה רחב שכזה, אינו משרת את תכלית תיקון 113, שמטרתו להבנות שיקול דעת שיפוטי ולגרום לאחידות בענישה.

34. ב"כ המערער ביקשה להורות על הפחתה משמעותית בקנס שהוטל, תוך שטענה כי גזר הדין לא נימק את מדיניות הענישה הנהוגה וכי המתחם נקבע באופן לאקוני מבלי שבית משפט קמא הפנה אפילו לפסק דין אחד, על פיו קבע את המתחם.

ב"כ המערער הפנתה למספר פסקי דין אשר, לשיטתה, דומים לענייננו ואף חמורים ממנו, בהם נפסקו סכומי קנס נמוכים יותר, תוך שטענה כי פערים כאלה מצדיקים התערבות של ערכאת הערעור.

35. נטען, כי גזר הדין מתעלם לחלוטין מנסיבות ביצוע העבירה ומהתנהלותו של עיסא. הובהר, כי מדובר באדם מבוגר בן 61, נורמטיבי, ללא עבר פלילי, עובד קבלן אשר משתכר 4,000 ₪ לחודש ואשתו אינה עובדת וכי אין זה צודק ומידתי להטיל עליו קנס בסך 80,000 ₪, מבלי לייחס משמעות כלשהי ליכולתו להשתכר ולמצבו הכלכלי.

כן נטען, כי פסק הדין פגע פגיעה חמורה בעיסא, ואף הפלה אותו ביחס לנאשמים אחרים בעלי יכולת כלכלית.

36. ב"כ המערער הוסיפה והדגישה, כי מדובר במבנה שהוקם למטרת מגורים ושלא לשם הפקת רווחים כלשהם וכי מוסדות התכנון בעצמם, גילו דעתם כי הייעוד והשימוש הראוי בקרקע הוא לבנייה, והיה על בית משפט קמא להביא זאת בחשבון.



37. עוד נטען, כי בית משפט קמא לא נתן את המשקל הראוי לכך שהמערער זוכה מעבירת הפרת צו מנהלי, עובדה שהיתה אמורה להטיב עמו.

38. בהתייחס לחיוב המערער בכפל אגרה, נטען, כי בית משפט קמא חייב את המערער בתשלום כפל אגרה, באופן לאקוני וללא נימוקים. הובהר, כי מדובר בעבירות שנעברו לפני תיקון 116 לחוק, ובמצב שכזה בית משפט קמא לא היה מוסמך לחייב באגרה או בכפל אגרה ללא הנמקה וללא טעמים מיוחדים. לאור האמור, ביקשה ב"כ המערער לבטל את החיוב בכפל האגרה, שהושת על המערער.

תמצית תגובת הוועדה לטיעוני המערער

39. בהתייחס לערעור בעניין הכרעת הדין, הבהיר ב"כ הוועדה כי התצ"א כן הוגש וסומן (ת/10), חרף התנגדות הסנגור, תוך שבית המשפט קבע כי שאלת הקבילות תוכרע במסגרת הכרעת הדין.

40. בהתייחס לערעור בעניין העונשים שהוטלו, טען ב"כ הוועדה כי טענה בעניין "מצבו הכלכלי" של המערער, לצורך הקלה בעונשו, היתה צריכה להיטען בפני בית משפט קמא והיה צורך להוכיח אותה בראיות, דבר שלא נעשה. לגופה של הטענה נטען, כי מהיקף הבנייה העצום שבנה המערער, ניתן ללמוד על מצבו הכלכלי האמיתי.

דין והכרעה

41. אדון, תחילה, בערעור על ההרשעה.

אומר מיד, כי לא מצאתי כל ממש בערעור זה. מדובר בערעור סרק שטוב היה אילו לא היה מוגש. בית משפט קמא קבע, עובדתית, כי הוועדה הוכיחה את הבנייה ואת זיהוי המקרקעין וקביעתו מבוססת היטב בחומר הראיות ובהלכות המשפטיות.

מדובר בקביעות עובדתיות שאין דרכה של ערכאת הערעור להתערב בהן, אלא במקרים חריגים. כידוע, הטעם לכך נעוץ ביתרונה המובנה והברור של הערכאה הדיונית, השומעת את העדים ויכולה להתרשם מהם באופן ישיר ובלתי אמצעי, יתרון שאינו מצוי בידי ערכאת הערעור [ראו: ע"פ 9352/99 יומטוביאן נ' מדינת ישראל, פ"ד נד(4) 632 (5.10.2000); ע"פ 993/00 אורי שלמה נור נ' מדינת ישראל, פ"ד נו(6) 205 (4.9.2002); ע"פ 6890/04 מקסים בלאוסוב נ' מדינת ישראל (13.9.2005)].

אמנם, לכלל זה קיימים חריגים כגון, כאשר ממצאי הערכאה הדיונית נסמכים על שיקולי סבירות והיגיון; כאשר נפלו טעויות של ממש באופן הערכת העדויות וקביעת המהימנות; כאשר הובאו בפני הערכאה הדיונית עובדות ממשיות, לפיהן לא ניתן היה לקבוע את הממצאים שקבעה - ע"פ 604/16 עלאא בדארנה נ' מדינת ישראל (22.1.2017), פסקה 18]; כך גם, כאשר הממצאים שנקבעו על ידי הערכאה הדיונית מתבססים על התרשמות מראיות "אובייקטיביות", כגון מסמך, חפץ, עדות מצולמת וכיוצ"ב, שהן ראיות אשר ערכאת הערעור יכולה להתרשם מהן כמו הערכאה הדיונית - ע"א 7144/14 נתן מכנס נ' מעון רוחמה (3.9.2015); או במקרים בהם נפלו טעויות של ממש באופן הערכת המהימנות, או כשערכאת הערעור שוכנעה כי על פי הראיות הקיימות, לא יכולה הייתה הערכאה הדיונית לקבוע את הממצאים שקבעה - ע"פ 8630/14 פלוני נ' מדינת ישראל (19.2.2017) וכן כאשר מתגלים בפסק דינו של בית משפט



קמא פגמים מהותיים, היורדים לשורש העניין, בהערכת הראיות ובקביעת העובדות - ע"א 4351/14 פלוני נ' קופת חולים של הסתדרות הכללית של העובדים בארץ ישראל (8.11.2015); כך גם, כאשר מדובר במסקנות שהסיקה הערכאה הדיונית מהראיות שהובאו בפניה - ע"פ 6073/11 סגל נ' מדינת ישראל, פסקה 22 (11.6.2012). ראו גם: ע"פ 8808/14 אלי פחימה נ' מדינת ישראל (10.1.2017).

42. בעניינו, עיסא הודה, בהודעה שגבה ממנו המפקח, כי המקרקעין שייכים לו וכי הוא זה שמבצע את הבנייה ואף הסביר מדוע הוא בונה. בימ"ש קמא שמע את המפקח והמהנדס מטעם הוועדה, בנוגע לזיהוי המקרקעין ולא נפל כל פסול בהסתמכותו על דבריהם, אשר לא נסתרו.

לא מצאתי כי מקרה זה נכלל בגדר חריג כלשהו מהחריגים הנ"ל. נהפוך הוא; כפי שכבר ציינתי, הכרעת דינו של בית משפט קמא מבוססת היטב על העובדות ועל הראיות שהובאו בפניו וכן על ההלכות המשפטיות הרלבנטיות.

43. המפקח, מר אמיר שקור, ביקר במקום בו בוצעה הבנייה ובאותו מקום, כשהם עומדים ליד הבנייה נגבתה הודעתו של עיסא (ת/3). בהודעתו אישר עיסא שהמגרש עליו נבנה המבנה שייך לו ושהזכויות במקרקעין רשומות על שמו בלשכת רישום המקרקעין, כפי שאכן מופיע בנסח הרישום. כן אישר עיסא, כאמור, שהוא מבצע את הבנייה והסביר שהוא בונה בית עבור בנו, בהעדר פתרון מגורים עבורו. די היה בהודאה זו, בנסח שהוגש (ת/11) ובעדותו של המפקח בדבר גביית ההודאה ובדבר היכרותו את המקרקעין, בצירוף תמונות הבנייה שהוגשו, כדי לבסס את מיקום הבנייה והקשר של עיסא אליה. נסיבות אלה מהוות יותר מאשר "דבר מה" הנחוץ להודאה.

בעובדה שהמפקח בחר לבדוק את עצמו באמצעים נוספים, לא היה כדי לערער את אמינות עדותו בעיני בית משפט קמא וכאמור - ערכאת הערעור איננה מתערבת בכך.

44. בנוסף, בפני בית משפט קמא העיד גם מהנדס הוועדה, אשר הגיש תעודת עובד ציבור (ת/12) לגבי התוכנית שחלה על המקרקעין והסביר בעדותו שהוא עשה שימוש במספר מקורות מידע על מנת לזהות את המקרקעין, ובכלל זה תוכנית המתאר, תצלום אוויר והמערכות הממוחשבות שעומדות לרשותו (GIS). גם עדותו הייתה אמינה על בית משפט קמא.

45. ואם לא די בכך - שתיקתו של עיסא בבית המשפט ובחירתו שלא להעיד, מקבלת משנה תוקף במקרה דנן, דווקא לאור הודאתו ולאור עדותו של המפקח, כפי שהיא עולה מפרוטוקול הדיון וכפי שפורטה בהכרעת הדין. הודאתו החתומה של עיסא בפני המפקח ועדותו של המפקח ושל מהנדס הוועדה לא נסתרו ושתיקתו של עיסא מחזקת ראיות אלה חיזוק של ממש, העולה אף כדי סיוע {ראו סעיף 162א לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], התשמ"ב-1982}.

בדין הורשע עיסא ואני דוחה את הערעור על הכרעת הדין.

אשר לערעורים על גזר הדין

הכרעה בערעור של עיסא על חומרת העונש

46. דין ערעור זה דחייה.



לא מצאתי כל ממש בטענת ב"כ המערער לפיה גזר הדין לא נערך, כביכול, על פי תיקון 113. בית משפט קמא קבע מתחם ענישה, בשים לב לערכים המוגנים ולשאר הרכיבים שיש לבחון ולאחר מכן קבע את העונש ההולם בתוך המתחם. מידת הפירוט אשר בגזר הדין צריכה להיעשות על פי הנדרש בכל מקרה לגופו. לא מצאתי כי בימ"ש קמא לא מילא אחר הנדרש, במקרה דנן.

בניגוד לנטען מטעם עיסא - בימ"ש קמא בהחלט נתן דעתו לכך שהתכנית מאפשרת בנייה למגורים ושקיימת אפשרות להכשרת הבנייה בעתיד (עמ' 20 לגזר הדין, שו' 10-4). בימ"ש קמא אף נתן דעתו לכך שעיסא זוכה מעבירה של הפרת צו מנהלי (עמ' 20 לגזר הדין, שו' 10-4) ולא מצאתי כל פגם בשיקול דעתו שלא להקל עמו בשל זיכוי זה, נוכח כך שהוא בחר לנהל הוכחות גם לגבי הבנייה הבלתי חוקית.

בהודעת הערעור מטעם עיסא נטען כי היה על בית משפט קמא להתחשב במצבו הכלכלי, שכן הוא משתכר סך של 4,000 ₪ בלבד ואשתו איננה עובדת. טיעון זה כלל לא הובא בפני בית משפט קמא ולכן לא ניתן היה להעלותו בערכאת הערעור. מעבר לכך יש לומר, כי מדובר בטיעון בעלמא, אשר כלל לא הוכח וכי נוכח ההיקף הגדול של הבנייה שבוצעה, ברי כי יש בידי עיסא אמצעים כלכליים ניכרים.

לא רק שגזר הדין אינו מחמיר עם המערער, אלא שהוא מקל עמו ומצאתי לקבל, חלקית, את ערעור הוועדה.

הכרעה בערעור הוועדה על קולת העונש

47. לאחר ששקלתי את טיעוני הצדדים, זה בכה וזה בכה, מצאתי לקבל, חלקית, את ערעור הוועדה.

48. גזרי הדין אליהם הפנתה ב"כ המערער:

מבין חמשת גזרי הדין אליהם הפנתה ב"כ המערער, שלושת האחרונים אינם רלבנטיים לענייננו, שכן נסיבותיהם שונות והם דנים בבנייה שאיננה למגורים. אין כל סיבה לנסות "להתאים" גזרי דין הדנים בנסיבות שונות לחלוטין, שעה שקיימים גזרי דין רבים, אשר דנים בבנייה למגורים, בנסיבות דומות לאלה אשר בפנינו.

שני גזרי הדין הראשונים אליהם הפנתה ב"כ המערער דנים אמנם בבנייה למגורים, אך נסיבותיהם שונות בתכלית וקלות משמעותית מענייננו.

- בתו"ב (קרית שמונה) 30900-11-13 מעלה חרמון נ' דעאבס (5.11.2015) הורשע הנאשם בבניה ובשימוש במבנה דו קומתי בשטח 380 מ"ר וביציקת בטון בשטח של 520 מ"ר בקרקע שייעודה חקלאית ונדון לקנס בסך 40,000 ₪, למאסר על תנאי ולהתחייבות בסך 100,000 ₪.

אלא ששם, בניגוד לענייננו, הנאשם הודה, ייעוד הקרקע שונה, הוא לא עשה שימוש במבנה ואף קיבל היתר בנייה כחודשיים לפני מתן גזר הדין. בנוסף, הובאו שם ראיות למצב כלכלי קשה של הנאשם (אשר משפיע גם על קביעת המתחם).

הנה כי כן, הקנס משקף את המצב הכלכלי של הנאשם, שם (אשר, כאמור, הוכח בראיות) אולם, על אף הנסיבות המקלות, הושת עליו, בנוסף לקנס, מאסר על תנאי וכן התחייבות בסכום גבוה מזה שהושת על עיסא.



- בע"פ (מחוזי חיפה) 43681-07-17 דראושה נ' הוועדה המקומית לב הגליל (2.11.2017) [פסק הדין בערעור ניתן על ידי] הורשע הנאשם, בדומה לעניינו, בבניית בית מגורים בן 3 קומות בשטח של כ- 512 מ"ר על מקרקעין שיעודם חקלאי והושת עליו קנס בסך 60,000 ₪ וכן התחייבות ע"ס 50,000 ₪. ערעורו של הנאשם נדחה.

אלא, שגם במקרה הנ"ל היו נסיבות מקלות שאינן מתקיימות במקרה דנן; הנאשם, בן 72, הודה במיוחס לו; הוא הביא ראיות לכך שהוא חי מקצבת זקנה בסך 2,100 ₪ בחודש; לאחר שינוי ייעוד המקרקעין הוא קיבל היתר בניה, מספר חודשים לפני שניתן גזר הדין.

יש לציין, כי בתיק שהתנהל בבימ"ש השלום - תו"ב 41196-04-14, טענה המאשימה שבנסיבות שם, מתחם הקנס ההולם נע בין 60,000 ל- 75,000 ₪ ובית המשפט קבע כי המתחם נע בין 40,000 ל- 80,000 ₪.

49. גזרי הדין אליהם הפנה ב"כ הוועדה את בימ"ש קמא:

- בעפ"א 11955-01-19 (מחוזי חיפה) הוועדה המרחבית לתכנון ולבנייה שפלת הגליל נ' מוחמת יוסף עואד (7.3.2019) נבנו מבנה מגורים בן 2 קומות בשטח של 254 מ"ר וגדר בטון היקפית למבנה, באורך של 100 מ'. נשמעו ראיות. בית המשפט המחוזי התערב בקנס הנמוך שהטיל בימ"ש השלום והשית על הנאשם (המשיב בערעור שם) קנס בסך 70,000 ₪, תוך שהוא מצוין כי "בקביעת הסכום הנ"ל, נלקחה בחשבון ההלכה כי ערכאת הערעור אינה ממצה את הדין".

- בעפ"א 11883-04-19 סואעד נ' הוועדה המקומית לתכנון משגב (15.4.2019) אשר דן בבניית מבנה בשטח של 280 מ"ר (כמחצית מהמבנה דנן) ובו נגזר על הנאשם (לאחר התערבות חלקית של ערכאת הערעור) עונש של מאסר על תנאי 4 חודשים, קנס 140,000 ₪, כפל אגרה וחתימה על התחייבות כספית 60,000 ₪, אינו רלבנטי לעניינו, מאחר ששם הורשע הנאשם גם בהפרת צו שיפוטי.

- בעפ"א 41205-06-15 (מחוזי חיפה) מדינת ישראל נ' רפיק סלאמה (31.12.2015) קיבלה ערכאת הערעור את ערעור המדינה על גובה העונש. שם נבנה מבנה בשטח 272 מ"ר, תוך הפרת צו שיפוטי. בימ"ש השלום גזר על הנאשם עונש של 4 חודשי מאסר וקנס של 45,000 ₪ לצד כפל אגרה. ביהמ"ש המחוזי (בפסק דין שניתן על ידי) קיבל את הערעור וגזר על הנאשם קנס בסך 120,000 ₪, העלה את ההתחייבות לסכום של 150,000 ₪ והותיר את עונש המאסר על כנו. גם מפסק דין זה אין להקיש ישירות לעניינו, שכן גם שם היה מדובר בהרשעה בעבירה של הפרת צו שיפוטי ובפסק הדין ניתן לכך משקל משמעותי.

- בע"פ 24261-02-10 קחיזי נ' הוועדה המקומית גבעות אלונים (3.6.2010) הורשע הנאשם על פי הודאתו בשני כתבי אישום שייחסו לו בניית בית מגורים בן 2 קומות מעל קומת עמודים, בשטח כולל של 782 מ"ר, על קרקע שיעודה ציבורי. הנאשם הודה ונדון על ידי בימ"ש השלום לעונשים הבאים: קנס בסך 80,000 ₪; כפל אגרות בנייה; התחייבות ע"ס 60,000 ₪. בנוסף, הוצא צו הריסה למבנה וצו איסור שימוש. בית המשפט המחוזי דחה (בין היתר) את ערעור הוועדה על גזר הדין. ב"כ הוועדה הפנה לגזר הדין לעניין חיוב בכפל שווי מבנה, על מנת ליצור הרתעה כלכלית, אולם אין להתעלם מתוצאת פסק הדין ומהנימוקים לתוצאה זו.

50. הלכה היא, כי ערכאת הערעור לא תתערב בעונש שנגזר על ידי הערכאה הדיונית, אלא במקרים חריגים יוצאי



דופן, מקום בו נפלו טעויות מהותיות בגזר הדין או שהוא חורג, באופן קיצוני, לקולא או לחומרה מרמת הענישה הנהוגה במקרים דומים.

51. לא מצאתי כי קמה עילה להתערב בגובה הקנס שהושת על עיסא. אמנם, מדובר בקנס על הצד הנמוך, אולם לא במידה אשר תצדיק התערבות של ערכאת הערעור אשר, כידוע, איננה ממצה את הדין. אציין כי, עיינתי גם בפסקי הדין אליהם הפנה ב"כ הוועדה בהודעת הערעור מטעמו, אולם לא מצאתי שיש בהם כדי לשנות מעמדתי זו.

52. לא כך הדבר לגבי החלטת בימ"ש קמא לחייב את עיסא בהיטל ההשבחה בלבד ולא בכפל ההיטל; לחייבו בהתחייבות ע"ס 70,000 ₪ בלבד ולגבי הההוראה לפיה הצווים (הריסה ואיסור שימוש) ייכנסו לתוקף תוך 12 חודשים ממועד מתן גזר הדין.

בנושאים אלה הקל בית משפט קמא עם עיסא, יתר על המידה, עד שהתמונה הכללית של העונש שהוטל על עיסא, איננה מגשימה את מטרות הענישה בענייני תכנון ובנייה.

53. רבות נכתב על עבירות התכנון והבנייה, אשר הפכו, זה מכבר ל"מכת מדינה", אשר מחייבת נקיטת יד קשה נגד עברייני הבנייה. ראו, למשל, את דברי השופט ס' גובראן, שנאמרו לפני שנים רבות, ברע"פ 6665/05 מריסאת נ' מדינת ישראל (17.5.2006): "על העונש שנגזר על מי שמורשע בעבירות נגד חוקי התכנון ובניה לשקף את חומרת המעשים והפגיעה בשלטון החוק ולשמש גורם הרתעה נגדו ונגד עבריינים פוטנציאלים, במטרה להפוך את ביצוע העבירות לבלתי כדאיות מבחינה כלכלית. כבר נפסק בעבר, כי בתי-המשפט מצווים לתת יד למאבק בעבירות החמורות בתחום התכנון והבנייה, שהפכו לחזון נפרץ בימינו" (ההדגשה אינה במקור).

54. לטעמי, בימ"ש קמא לא נתן משקל הולם לצורך לקבוע ענישה כלכלית, אשר תפגע בכדאיות של בנייה ללא היתר, כפי ששנו בתי המשפט, חזור ושנה, לא רק לגבי עבירות של בנייה לצרכי מסחר, אלא גם לגבי עבירות של בנייה למגורים. ראו, למשל, סעיפים 32 ו-43 לפסק דינו של כבוד השופט ש' מנדלבוים בת"ב (מחוזי חיפה) ועדה מקומית לתכנון ולבנייה שפלת הגליל נ' וחד ח'לף (10.9.2020). ראו גם פסקה 23 בפסה"ד שניתן על ידי בעניין סלאמה, דלעיל.

55. חיוב בכפל היטל ההשבחה ובכפל אגרות, צריך לתת ביטוי ל"רווח" הכלכלי והאחר אשר עושה מי שבונה ללא היתר בנייה. עוד יש לתת את הדעת לאבחנה החשובה, שבין עברייני הבנייה לבין אזרחים שומרי חוק, אשר תחילה מקבלים היתר בנייה (ומשלמים את כל האגרות וההיטלים) ורק אחר כך בונים ולוודא שמצבם של אזרחים שומרי חוק, לעניין זה, לא יהיה גרוע יותר ממצבו של עברייני הבנייה, אשר בונה ללא היתר, שאחרת לא תושג ההרתעה הנדרשת בתחום זה.

56. בנוסף, בימ"ש קמא קבע, כי הוא לא מצא פגמים מהותיים בחוות דעתו של השמאי וכי קביעותיו המקצועיות של השמאי מקובלות עליו (עמ' 20 לגזר הדין, שו' 26-29) אולם חרף זאת, הוא בחר, ללא נימוקים ראויים, שלא להביא בחשבון את חוות דעתו, אשר קבעה כי שווי הבניה הוא 528,000 ₪. מנגד, נתן בימ"ש קמא משקל רב, יתר על המידה, לסיכויים לקבל היתר בנייה, על אף שסיכוי זה רחוק מכדי שיוכל להוות משקל משמעותי. בנוסף, עיסא אמנם זוכה מהעבירה של אי קיום צו שיפוטי, אולם יש לתת משקל לחומרה, לכך שהוא המשיך בבנייה, חרף ביקורו של המפקח בשטח, בשנת 2016 וחרף האזהרה שיוגש נגדו כתב אישום, שנשלחה אליו בדואר רשום (אז היה המבנה בן קומה אחת בלבד) וחרף ההודאה שנגבתה ממנו בביקור נוסף, בשנת 2017 (שאז נבנו כבר כל 3 הקומות).



57. לאור כל זאת, יש להתערב בהחלטת בית משפט קמא שלא לחייב את עיסא בכפל היטל השבחה, בפרט נוכח הקנס הנמוך, יחסית, שהושט עליו.

לפיכך, אני מורה כי חלף האמור בגזר הדין, **יחוייב עיסא בכפל היטל השבחה, בסך של 232,500 ₪.**

58. אשר להתחייבות- מטרתה של ההתחייבות צופה פני העתיד וסכומה נועד להרתיע את הנאשם מלשוב ולעבור עבירות דומות. חשיבותה רבה במיוחד שעה שניתנים נגד הנאשם צווים כפי שניתנו במקרה דנן.

עוד יש להדגיש, כי הפעלת ההתחייבות מסורה, כל כולה, בידיו של הנאשם. ירצה - יימנע מלבצע עבירות בתחום התכנון והבנייה וההתחייבות לא תופעל. לא יימנע מכך ויורשע בדין - תופעל ההתחייבות. סכום ההתחייבות מהווה, אפוא, רכיב חשוב בהרתעה הנדרשת בתחום פרוץ זה וסכומו צריך להוות הרתעה ממשית, מלחזור ולבצע עבירות בנייה.

לפיכך, אני מורה על **הגדלת סכום ההתחייבות והעמדתו על סך של 120,000 ₪**, חלף הסכום שנקבע על ידי בימ"ש קמא. תנאי ההתחייבות כפי שנקבעו על ידי בימ"ש קמא, נותרים בעינם. עיסא יחתום על ההתחייבות המוגדלת (כנגד ביטול ההתחייבות עליה חתם בבימ"ש השלום) בתוך 7 ימים מהיום, שאם לא כן ייאסר למשך 60 יום.

59. אשר למועד שנקבע על ידי בימ"ש קמא לביצוע צו ההריסה וצו איסור השימוש (שניתן כצו אחד) טוען ב"כ הוועדה, כי על אף שהוראת סעיף 16 לתיקון 116 [חוק התכנון והבנייה (תיקון 116) התשע"ז-2017 (ס"ח 2635 מיום 25.4.2017, בעמ' 923)] איננה חלה על העבירות בהן הורשע עיסא, יש להחיל את הוראות תיקון 116 על צו ההריסה ואיסור השימוש, עליהם הורה בית משפט קמא בגזר הדין.

בטענה זו מבקש ב"כ הוועדה להסתמך על הפסיקה הקובעת כי צו הריסה, שניתן בעקבות הרשעה בעבירות תכנון ובנייה אינו נחשב "עונש" ולכן, לטענתו, המועד הרלבנטי לתחולת תיקון 116, הוא מועד גזר הדין, במסגרתו הוצא הצו.

60. צודק ב"כ הוועדה בטענתו. שאלת תחולתו של תיקון 116 על צווים שהוצאו לאחר כניסתו לתוקף של תיקון 116, בנוגע לעבודות בנייה שהחלו והסתיימו טרם כניסתו לתוקף של התיקון, נדונה והוכרעה בהחלטות שניתנו על ידי בית המשפט העליון, אשר קבע כי על צווים כאלה חל תיקון 116, היינו - הדין החדש.

השאלה נדונה ברע"פ 5790/19 ראיד עזון נ' מנהל היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבנייה (10.11.2019). כבוד השופט ג' קרא קבע, בהסתמך על הוראת המעבר אשר בסעיף 16(ג) לתיקון, הקובעת: **"הוראות סימנים ד', ה', ז' ו-ח' בפרק י' לחוק העיקרי, כנוסחם בסעיף 4 לחוק זה, יחולו על צווים שניתנו מכוח הסימנים האמורים ביום התחילה ואילך"**, כי מאחר שיום תחילת התיקון הוא 6 חודשים מיום פרסומו (היינו - 25.10.17), כי "על צו הריסה שהוצא לאחר יום התחילה, יחול הדין החדש" (שם, פסקה 6 להחלטה). ראו גם רע"פ 4545/20 סמיחה עליאן נ' מדינת ישראל (6.8.2020), שם צוין כי: "על צווים שהוצאו לאחר כניסתו לתוקף של תיקון 116 שעניינם בעבודות בנייה שהחלו והסתיימו טרם כניסתו לתוקף של התיקון, חלות הוראות תיקון 116 לחוק התכנון והבנייה".

61. במקרה דנן, על פי כתב האישום, עיסא הקים את המבנה בן שלוש הקומות המתואר בו, בין השנים 2016-2017, היינו - לפני כניסתו לתוקף של תיקון 116, ולכן על הצו שהוצא במסגרת גזר הדין חלות הוראות חוק



התכנון והבנייה, לאחר תיקון בתיקון 116.

62. עסקין, אפוא, בצו שיפוטי אשר ניתן על פי סעיף 254ב(א) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ואשר חלות עליו הוראות סעיף 254ג ו-ד לחוק, הקובעות כדלקמן:

"254ג. (א) צו שנתן בית משפט לפי סעיף 254ב יבוצע בידי מי שהורשע בביצוע העבירה או מי שבית המשפט קבע שביצע את העבירה (בפרק זה - מורשע)..."

254ד. (א) צו שנתן בית המשפט לפי סעיף 254ב יבוצע על ידי המורשע בתוך 30 ימים מיום שניתן הצו, ואולם רשאי בית המשפט, אם נוכח כי העבודה האסורה או השימוש האסור שלגביהם חל הצו אינם מסכנים את שלום הציבור או את בטיחותו, לדחות את מועד ביצוע הצו, מטעמים מיוחדים שיירשמו, ובלבד שמועד ביצוע הצו לא יידחה ביותר משנה מיום שניתן."

(ב) בית המשפט יתנה את דחיית המועד לביצוע הצו כאמור בסעיף קטן (א) בתנאים שייראו לו, ובכלל זה התנאים המנויים להלן, אלא אם כן קיימים טעמים מיוחדים שלא לקבוע תנאים כאמור:

- (1) תנאים שיבטיחו את קיום הצו, לרבות הפקדת ערובה;**
- (2) תשלום ההוצאות שנגרמו או שייגרמו לרשות האוכפת בשל דחיית מועד ביצוע הצו;**
- (3) תשלום האגרות ותשלומי החובה האחרים לפי סעיף 254י."**

63. בית משפט קמא לא נימק את החלטתו לתת אורכה בת שנה לביצוע הצו ואף לא קבע תנאים לדחיית המועד, כנדרש בסעיף 254ד(ב) הנ"ל.

בעניין זה ראוי להפנות אל רע"פ 140/18, סלמאן חלבי ואח' נ' מדינת ישראל (8.2.2018) שם נאמר (מפי כב' השופט שוהם) בהתייחס לאורכה בת 14 חודשים לביצוע צו הריסה, כי: "תכליתו של צו הריסה היא סילוק בניה בלתי חוקית מעל פני השטח, וזאת על אחר, ובכדי למנוע קביעת עובדות מוגמרות... מדובר באורכה 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."

64. יש לזכור, כי זכויותיו של עיסא בחלקה הן זכויות במושע וכי כל שאושר היא תכנית כוללנית. בטרם ניתן יהיה להגיש בקשה לקבלת היתר בניה יהיה צורך להגיש תכנית מפורטת ולאחר מכן תכנית איחוד וחלוקה. לא רק שיש לעבור עוד דרך ארוכה בטרם קבלת היתר, אלא שהבניה "קובעת עובדות בשטח" באופן העלול להציב אילוצים בפני המתכננים ולהפריע לתכנון מיטבי ולשוויון בין בעלי הזכויות במקרקעין, והדברים ידועים.

בנסיבות אלה לא היה מקום לתת אורכה לביצוע הצו, מעבר לאורכה הדרושה לשם התארגנות לביצוע הצו ובוודאי שלא היה מקום לדחות את צו איסור השימוש, במיוחד נוכח טענת הוועדה לפיה עיסא ממשיך בבניה - טענה אשר לא הוכחה.



65. לפיכך, אני מבטלת את האורכה בת 12 החודשים שקבע בימ"ש קמא וקובעת כי צו ההריסה יבוצע על ידי עיסא, עד לא יאוחר מ- 30 יום מהיום בו פסק דין זה יתקבל אצל באת כוחו. צו איסור השימוש נכנס לתוקף מהיום.

66. שאר חלקי גזר דינו של בימ"ש קמא נותרים בעינם.

המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים ותסגור את התיק.

ניתן היום, י"ז אב תשפ"א, 26 יולי 2021, בהעדר הצדדים.