

עפ"א 23348/02/22 - סלימן חסן נגד מדינת ישראל

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעערורים פליליים

עפ"א 22-02-22 23348 חסן נ' מדינת ישראל
תיק חיזוני:

בפני כבוד השופטת תמר שרון נתנהל
מעורער סלימן חסן
נגד מדינת ישראל
משיבה
פסק דין

הבקשה

1. בקשה ערעור זאת עניינה בהחלטת בית משפט השלום בקרים מיום 7.2.2022 (כב' השופטת א' ה' ביטון פרלה) בתיק צה"מ 54370-08-21, שלא קיבל את בקשה המבקש לעיכוב צו הריסה שניית ביום 11.8.2021 (להלן: "הצז") נגד בנייה אסורה, הכוללת מבנה מבנייה קלה מעץ עם קונסטרוקציה ברזל, מעל לרצפת בטון בשטח 122 מ"ר (להלן: "המבנה") שנבנתה על מקרקעין הידועים כחלק 57 גוש 80268 שבאדמת שפרעם (להלן: "המקרקעין").

אין חולק שהמעורער, **סלימן חסן** (להלן: "המעורער") זכאי להירשם כבעלי של מלאה הזכות בחלוקת של 1244/25529 מהמקרקעין, אשר רשומות, נכון להיום, על שם אביו המנוח.

2. לטענת המעורער, ביום 11.4.2021 הוא לכה באירוע מוחי, שבגינו הוא נזקק לאשפוז, לטיפולים ולטיפולים ארוך וממושך.

عقב מצבו של המעורער ומגוריו, אותה עת, בקומה שלישית, המצריכה טיפול של 32 מדרגות, הוא החליט לבנות את המבנה, במטרה לגור בו במהלך תקופה השיקום.

העובדות הרלוונטיות והשתלשלות העניינים

3. צו ההריסה הומצא ביום 12.8.2021 בידי פקח של המשיבה באמצעות הדבקה על שער הכניסה למקרקעין, בהתאם למכרז התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

בתגובה לכך הגיע המעורער בקשה לביטול צו ההריסה, שבה נטען, בין היתר, כי הבניה האסורה נבנתה "כיצמוד
עמוד 1

זמני וחלק מהליך שיקומי בלבד", על מקרקעין בבעלות פרטית, עליהם **כבר חלה תכנית כוללת**, אשר לפיה ייעוד המקרקעין יהיה למגורים.

4. ביום 25.8.2021 הגיע המערער מסמך מטעם מהנדס עירית שפרעם בו צוין כי "העירייה מתכוננת בעתיד הקרוב, הכנת תכנית מפורטת למתחם 8, שמכוחה ניתן להוציא היתר בניה כדין".

לאחר דין ודברים בין הצדדים, הגיעו הצדדים להסכמה, לפיה יינתנו למערער חודשיים על מנת לבצע את הצע בעצמו, ואם לא יבצע את הצע עד לתום החודשיים, המשיבה תהא רשאית לבצעו בתוקף חודשיים נוספים. בנוסף, הוסכם בין הצדדים שהמבקש יפקיד 12,000 ₪ להבטחת ביצוע הצע.

5. לאחר שעבירה התקופה המוסכמת, בה היה על המערער להרים את המבנה, הגיע המערער, ביום 11.1.2022 בקשה לעיקוב נוסף של צו הריסה. לבקשת צורפו, בין היתר, מכתבים מטעם מהנדס העיר שפרעם, י"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה של שפרעם וסגן ראש העיר שפרעם, אשר מהם עולה כי מסתמן נתיב שיאפשר את הכשרת הבניה האסורה, אך ללא אופק ברור לגבי לוחות הזמנים שבהם יקרה הדבר.

לאחר שבית משפט קמא שקל את טיעוני הצדדים, הוא מצא לנכון לדחות את הבקשה ועל כן הוגשה הבר"ע אשר לפניו.

טיעוני הצדדים

6. המשיבה טוענת שיש לדחות את הערעור, לאור סעיף 254ט(ד)(2) לחוק, אשר מגביל את סמכות בית המשפט בעיקוב ביצוע צו הרישה סופי "**אם העבודה האסורה אינה توامة את התכנית הchèלה על המקרקעין**".

טעון, כי מכוח התכנית הכוללת לא ניתן להוציא היתריהם וכי תכנית מפורטת (תכנית איחוד וחלוקת) שהיא תוכנית מורכבת אשר כרכוה, מطبع הדברים, בהנגדויות רבות, טרם הופקדה, כך שאין צפוי לאפשרות לקבל היתר בטוויה הקרוב.

המשיבה טוענת, כי רק אחרי שתאושר תוכנית מפורטת ניתן ידעת מהן ההפרשות לצרכי ציבור והיכן הן מתוכננות, היכן יימצא מגרשו של המערער, מהן זכויות הבניה, קווים בניין וכו'.

עוד טעון, כי ההסכמה בדיון הקודם, לעיקוב של חודשיים, לא נועדה להכשרת הבניה, אלא כדי לאפשר למערער הרישה עצמאית, כפי שעולה מכך שהוסכם על עיקוב של חודשיים בלבד, וכפי שגם נכתב בהחלטה, בפרוטוקול הדיון בבית משפט קמא, מיום 12.10.2021.

7. לאחר שיעינתי בבקשת רשות הערעור ובנספחה ושמעתה את טיעוני הצדדים בדין שהתקיים ביום 22.3.6, מצאתי לנכון לדוחות את הערעור.

המערער מעלה מגוון טענות, אשר מתרצות לנקודה אחת, שלפיה יש לאפשר דחיה נוספת של צו הרישה, כאשר טענתו המרכזית היא, שמאחר שקיימת תכנית כולנית למרקען, אשר ייעודם הוא למגורים, די בכר, בנסיבות מיוחדות של המקרה, כדי לעכב, שוב, את ביצוע הצו ולמנוע את הריסת המבנה. לדבריו, הדרך לאישורה של התכנית המפורטת, אשר תאפשר הוצאה היתר בניה, איננה ארוכה.

8. מצויים אנו במסגרת הוראותיו של החוק, לאחר תיקון 116, אשר מטרתו הבורורה והמצהרת היא, הגברת האכיפה בתחום דיני התכנון והבנייה. במסגרת זו צומצמו סמכויותיו של בית המשפט לבטל צו הרישה מנהלי או לעכב את ביצועו. המחוקק היה עיר להיקף הנרחב של עבירות הבניה הבלתי חוקית ולקושי להרים מבנים, לאחר שבניהם הושלמה, ולפיכך צמצם את התנאים ואת העילות על פיהם מוסמך בית המשפט לבטל צו הרישה מנהלי או אף להורות על עיכובו.

בנוסף, בית המשפט העליון פסק לא אחת, כי הריסת מבנים בלתי חוקיים צריכה להיות הכלל והימנעות מהריסה - החrieg זאת לאור החשיבות הציבורית הגבוהה שיש לייחס לאכיפה מהירה ויעילה של דיני התכנון והבנייה, בין היתר - באמצעות מניעת יצירת עובדות בשטח על ידי מי שמפר את החוק בפרהסיה;

ראו, בעניין זה את רע"פ 2956/13 יעקב דמקני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו (31.7.2013): "בית משפט זה עמד על החשיבות שבניהול מאבק עיל בתופעת הבניה הבלתי חוקית, אשר הפכה ל'מכת מדינה', זאת בשל הפגיעה הקשה בסדר הציבורי וביסודות שלטון החוק (רע"פ 3034/13 לוי נ' מדינת ישראל [פורסם בנבו] (5.5.2013); רע"פ 8496/12 חלפון נ' מדינת ישראל [פורסם בנבו] (23.1.2013)). משנקבע, כפי המקרה דנן, כי עסקין בבניה בלתי חוקית על הריסה להיות הכלל והימנעות ימנה - החrieg' (רע"פ 12/6136 בן זקן נ' מדינת ישראל [פורסם בנבו], פסקה ט (4.9.2012))."

9. אין בידי לקבל את טענת המערער בדבר קיומו של "אפק תכנוני". סבורה אני כיצדק בית משפט קמא בקביעתו כי לא הוכח אפק תכנוני מצדיך את עיקוב ביצוע הצו; לצורך הוכחת "אפק תכנוני" אשר יכול, בנסיבות מסוימות להצדיק עיקוב צו הרישה, אין די במסמכים שצירף המערער (מחודש אוגוסט 2021) מטעם מהנדס העיר, י"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה וסגן ראש העיר, המנוסחים באופן כללי, ללא מועדים ובהם נכתב כי התכנית הכלכלית אושרה והעירייה מתכוונת "בקרוב" לערוך תכנית איחוד וחולקה "מכוחה יהיה ניתן להוצאה היתרים". מעת עירcit תכנית מפורטת "בקרוב" ועד לאישורה, עוברים חדשניים רבים ולעתים שנים.

אין זה פלא, אפוא, שטענותיו של המערער בדבר צפי להכשרת הבניה לא נתמכו **"במצהיר של איש המקצוע המתפל בהליך הרשמי... אלו יצורפו העתקים של כל המסמכים הנוגעים לעניין"**, כנדרש בתקנה 2(א)(ג)

لتקנות התקנון והבנייה (סדרי דין בבקשת לעניין צו הרישה מינהלי), תש"ע-2010 (להלן: "התקנות"). כבר נפסק כי היליכים לאישור תכנית מפורטת הם **"כידוע הליכים ממושכים הנפרשים בדרך כלל על-פני חודשים ארוכים ואף שניים"** [ראו: ע"פ (א-מ) 40269/07 י"ר הוועדה המקומית לתקנון ובניה ירושלים נ' סרחאן (22.11.2007)].

חסר זה, של תצהיר איש מקצוע, מצדיק, כשלעצמו, דוחית העreau. לא לモתר להציג, כי מעצם כך שאושרה תכנית כוללית, לא ניתן לדעת אם ניתן יהיה להכשיר את הבניה שבסנה המערער, במקום בו היא נמצאת ובהיקפה וכוכנות טענות המשיבה בעניין זה [לענין אופק תכוני ראו: עפ"א (חיפה) 36231-01-21 מס' נ' היחידה הארץית לאכיפה דיני התקנון ובניה (18.4.2021) פסקה 34 (להלן: "**ענין מסרי**").]

10. יש לציין שהמעערער צירף לעreauו, בנוסף למכתבים שצינו לעיל, גם ח"ד של מהנדס מטעמו אשר קובעת שהמבנה עומד בתקנות הבטיחות הנדרשות אבל גם בכך אין כדי לעזור למעערער, ולרפא את הפגמים שהובאו לעיל. בסופו של יום, אין די באישור שהמבנה אינו מסכן את שלום הציבור או את בטיחותו. זה רק תנאי אחד מכל התנאים המאפשרים עיכוב ביצוע צו ושאר התנאים הנדרשים בחוק, אינם מתקיים במקרה זה.

11. יש להציג על מצבו הבריאותי של המערער ואני מוחלת לו החלטה מהירה ושלימה, אך לא ניתן להיעתר לעreauו. את צו הרישה לא ניתן לעכב, עיכוב נוסף ולא מצאתי כל עילה להתערב בהחלטתו של בית משפט קמא.

12. אזכיר כי המערער בקש שככל שהureau ידחה, ניתן לו אפשרות לבקש אישור לשימוש חורג. בית המשפט אינו מכנה זכויות שאין קיימות בחוק והוא שולץ זכויות הקיימות בחוק. ככל שהמעערער סבור שקיימת לו זכות כלשהי, הוא רשאי לפעול בהתאם.

לאור כל האמור לעיל אני דוחה את העreau.

המצוירות תמציא את פסק הדין **לצדדים** ותשגור את התקן.

ניתן היום, י"ג אדר ב' תשפ"ב, 16 מרץ 2022, בהעדך
הצדדים.