



עפ"א 35588/07/22 - טעאן גו'מעה נגד מדינת ישראל - היחידה הארצית לאכיפה דיני התכנון ובניה

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

15 מאי 2023

עפ"א 35588-07-22 גו'מעה נ' לאכיפה דיני התכנון ובניה

בפני כב' הנשיא רון שפירא

מבקש

נגד

משיבה

1. טעאן גו'מעה ע"י ב"כ עו"ד ג'את נאסר

מדינת ישראל - היחידה הארצית לאכיפה דיני התכנון ובניה
ע"י ב"כ עו"ד ויסאם פארס

החלטה

הרקע לבקשה וטענות הצדדים:

המבקש הגיש לבימ"ש זה ערעור על החלטתו של בימ"ש השלום בעכו (כב' השופט ויליאם חאמד), שניתנה ביום 15.06.22 בתיק בצה"מ 29216-09-21 ובמסגרתה דחה בימ"ש קמא את בקשתו לביטול צו הריסה מנהלי שניתן ביום 01.09.21 ובו ציווה נותן הצו להרוס מבנה שלד בטון ובלוקים בשטח של 195 מ"ר לערך שהוקם על המקרקעין שבנדון שייעודם חקלאי בכפר ערב אלעראמשה, אשר בנה המבקש לטענתו באפריל - מאי 2020 עבור בנו.

במסגרת דיון שהתקיים בבימ"ש זה ביום 03.10.22 בפני כב' השופטת רונית בש, קיבל המבקש את הצעת בימ"ש לחזור בו מהערעור תוך שבימ"ש יורה על עיכוב ביצוע צו ההריסה המנהלי לפרק זמן של 6 חודשים על מנת לתת למבקש שהות להכשיר את הבניה. במסגרת פסק הדין שניתן בערעור הורה ביהמ"ש המחוזי על מחיקת הערעור ועיכוב ביצוע צו ההריסה המנהלי לתקופה של 6 חודשים. ביהמ"ש ציין במסגרת פסק הדין כי עסקינן בשלד של מבנה שנבנה לפני כשנתיים וחצי והמבקש לא ביצע פעולות בניה נוספות כלשהן באותו מבנה במשך כל התקופה הנ"ל. לכן ניתן עיכוב ביצוע צו ההריסה המנהלי בתקווה שתחול התקדמות משמעותית בתכנית אליה התייחס ב"כ המבקש בטיעונו.

ביום 03.04.23 הגיש המבקש בקשה לדחיית מועד ביצוע צו ההריסה המנהלי לתקופה של שנה ולחילופין לתקופה של שישה חודשים. הבקשה הובאה בפני בשל פרישתה של כב' השופטת בש.

במסגרת הבקשה נטען כי המועצה האזורית מטה אשר, שהישוב ערב אלעראמשה הוא מבין ישוביה, יזמה תכנית להרחבת שטחי המגורים בתכנית הכפר, כאשר המבנה של המבקש שבנדון נמצא באחד המתחמים המיועדים להרחבה ואף הוצג בדיון בערעור ביום 03.10.22 מכתב מהמועצה מתאריך 25.09.22. כן נטען כי המבקש לא ביצע שום עבודות בניה חדשה במבנה והמבנה נותר כפי שהיה לאורך ההליכים. נטען כי בינתיים חלה התפתחות משמעותית בהכנת התכנית הכוללת את המתחם שבו מצוי המבנה של המבקש. נטען כי מדובר בתכנית מוסדית המקודמת על ידי המועצה האזורית ולכן סיכוייה להיות מאושרת גבוהים יותר ועם סיום התהליך ואישור התכנית ניתן יהיה להסדיר את המבנה בהליך



רישוי שכן התכנית מייעדת את השטח שעליו יושב המבנה של המבקש למגורים. נטען כי התקדמות זו מצדיקה דחיית ביצוע הצו לתקופה של שנה כדי לאפשר סיום אישור התכנית. נטען כי בנסיבות העניין לא ייגרם נזק לאינטרס הציבורי במידה שהריסת המבנה תמשיך להיות מעוכבת ולא תבוצע כל בניה נוספת במבנה עד לאישור התכנית.

המשיבה טוענת כי צו ההריסה הנוכחי שאת עיכובו מבקש כעת המבקש (לאחר שהצו עוכב לחצי שנה בפסק דין מיום 03.10.22) הינו "צו סופי" כמשמעותו בסעיף 254ט' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק"). נטען כי אין אפשרות להורות על עיכוב ביצוע נוסף משהמבקש אינו עומד באמות המידה לקיומו של היתר בהישג יד ומשעה שאין תכנית שמכוחה ניתן להכשיר את העבודות האסורות הנוגדות את ייעוד המקרקעין. כן נטען כי את הבקשה לעיכוב ביצוע היה המבקש צריך להגיש לבימ"ש קמא, שכן המצב המשפטי קובע כי בקשה לעיכוב ביצוע יש להגיש לבית המשפט האחרון שדן בעניין, כאשר ההלכה קובעת כי הכוונה לערכאה הדיונית האחרונה שדנה בעניין ולא לערכאה הערעורית. עוד נטען כי נקבע בפסיקה כי ככלל צו הריסה יבוצע במועדו ואילו היעדרות לבקשה לדחיית המועד לביצוע הצו תיעשה רק במקרים חריגים ויוצאי דופן שבהם היתר הבניה מצוי בהישג יד ורק עיכוב פורמלי מעכב את קבלתו. סעיף 254ט' לחוק מגביל את הסמכות להאריך מועד לביצוע צווי הריסה לחצי שנה בלבד ומטעמים מיוחדים שיירשמו. לצד זאת נקבע חריג שמאפשר הארכה לתקופה נוספת של שישה חודשים בנסיבות חריגות ויוצאות דופן ומטעמים מיוחדים שיירשמו. נטען כי העבודות מושא הצו אינן תואמות את התכנית החלה על המקרקעין ואין מדובר במצב שבו קיימת תכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בניה בלא צורך באישורה של תכנית נוספת. הבקשה אינה מקיימת את התנאים המצטברים שנקבעו בסעיף 254ט' לחוק שכן העבודה האסורה אינה תואמת את ייעוד המקרקעין והבקשה ואינה מעלה נימוק מיוחד מדוע יש להיעתר לה מכיוון שאין ודאות בדבר אופן תכנוני וספק אם הוא קיים כלל. אין ערובה כי התכנית החדשה תאושר ואם בכלל, הדבר צפוי להיות עוד זמן רב מאוד. הבניה אינה חוקית, אינה תואמת את התכנית הנוכחית ועלולה לגרום לנזק. המבנה הוא מחוץ לתכנית המתאר ומנסים להכניס פנימה את המבנה ולהרחיב את תכנית המתאר. מדובר בצו משנת 2020 שבוטל והוצא מחדש. עוד נטען כי העובדה שהמבקש לא מקדם את הבניה לא משנה את העובדה שמדובר במבנה לא חוקי כבר שלוש שנים ולא הייתה התקדמות ממשיית כי הדבר לא פשוט.

המבקש טוען בתגובה לטענות המשיבה כי כאשר הסכים על מחיקת הערעור נאמר לו שניתן יהיה לקבל ארכה נוספת של חצי שנה. כן נטען באשר לטענת הסמכות שהעלתה המשיבה כי ביהמ"ש המחוזי הוא בית המשפט האחרון שדן בעניין ולכן בהתאם לחוק הבקשה צריכה להיות מופנית אליו. המבקש שומר על המצב הקיים וכב' השופטת בש קבעה שבנסיבות אלה כאשר יש התקדמות בתכנית יש לעכב את הצו ולאפשר למבקש להכשיר את הבניה. קיימת תכנית שמיעדת את המקרקעין למגורים והמבקש אפילו לא היה צריך לקדם תכנית בעצמו. המועצה האזורית מקדמת את התכנית בגלל מצוקת דיור בכפר. התכנית כבר הוגשה. הוועדה המקומית יודעת שיש צורך בהתרחבות הישוב הזה. המבנה לא מפריע לאף אחד וכבר קיים כביש ליד המבנה. נטען כי אין הגיון בהריסת המבנה כעת.

דין והכרעה:

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים הגעתי למסקנה כי יש לדחות את הבקשה.

בכל הנוגע לטענת הסמכות שהעלתה המשיבה - יש לקבל את טענתה כי היה על המבקש להגיש את הבקשה לערכאה הדיונית שדנה בעניין ושומעת ראיות ולא לערכאת הערעור. סעיף 254ט(א)(1) לחוק קובע כי בקשה לעיכוב ביצוע צו



הריסה תוגש "לבית המשפט האחרון שדן בעניין". אמנם נראה כי ביהמ"ש העליון טרם נדרש לסוגיה אך עיון בפסיקה אליה מפנה המשיבה מראה כי בית המשפט המחוזי בירושלים קבע כי בית המשפט "שדן בעניין" הוא הערכאה הדיונית ששומעת ראיות ולא ערכאת הערעור [רע"פ (מחוזי י-ם) 28122-02-22 **מדינת ישראל נ' מוחמד ג'ודה** (10.03.2022)]. אני מסכים עם פסיקה זו ואף עם הקביעה כי מדובר בבקשות המוגשות בהמשך להליכים פלייט או מנהליים בהליך שלעיתים אף נדרשת בו הבאת ראיות ואפשר שתידרש חקירת עדים, הליכים שאינם מתנהלים בערכאות הערעור השונות אלא בערכאה הדיונית. כמו כן, כפי שנקבע שם, ככל שתתקבל פרשנות המבקש יוכלו הצדדים להעביר את הדיון בבקשות לדחיית מועדי ביצוע צווים באופן קבוע לערכאת הערעור על ידי הגשת בקשות סרק שנועדו להפוך אותו ל"בית המשפט האחרון שדן בעניין". בנוסף, בית המשפט המחוזי יהפוך לערכאה הראשונה הדנה בבקשה לדחיית ביצוע צו הריסה שההליכים לגבי התקיימו בבית משפט השלום ובבימ"ש לעניינים מקומיים וערכאת הערעור תהיה ביהמ"ש העליון. לא ניתן לקבל פרשנות זו. על כן, אני סבור כי היה על המבקש להגיש את הבקשה לבית המשפט לעניינים מקומיים.

לגופו של עניין אני סבור כי יש לדחות את הבקשה שכן מדובר במבנה שנבנה ללא היתר ובניגוד ליעוד המקרקעין על פי התכנית החלה על המקרקעין. אמנם המבקש טוען כי חלה התקדמות בתכנון תכנית שתהפוך את החלקה למיועדת למגורים, אך התכנית לא נמצאת בשלב מתקדם ולא נראה כי בעתיד הקרוב יהיה ניתן להכשיר את הבניה בהתאם לתכנית החלה על המקרקעין. תכליתו של צו ההריסה היא סילוק בניה בלתי חוקית הפוגעת במרקם התכנוני, בשמירה על שלטון החוק והסדר הציבורי. הבניה הבלתי חוקית הוגדרה בפסיקה כ"מכת מדינה" ומהווה זלזול בשלטון החוק. אי כיפה של החוק במקרים אלו גורמת לפגיעה באמון הציבור בשלטון החוק ובאכיפת החוקים וכך פוגעת באינטרס הציבורי.

כמו כן, בפסיקה נקבע כי אל לו לבית המשפט ליתן יד לבניה בלתי חוקית, בוודאי לא להניח לה להימשך עד אין קץ. צו הריסה יש לבצע, אלא במקרים חריגים ויוצאי דופן, כגון שהיתר הבניה מצוי בהישג יד ועיכוב פורמלי הוא שמעכב את קבלתו. הנטל להוכיח כי קבלת היתר הבניה מצויה בפתח, ולמצער שקיימת אפשרות לקבל היתר בתוך פרק זמן סביר, מוטל על המבקש ובעניין זה ניצבת משוכה גבוהה בפניו ואין די בטענות בדבר קיומו של הליך תכנוני כלשהו [ראו: רע"פ 1331/23 **אבו חג' נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה - עיריית טייבה** (21.02.2023); ע"פ 4450/20 **אגבריה נ' מדינת ישראל הוועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה** (14.10.2020); רע"פ 4877/18 **אלאטרש נ' מדינת ישראל** (04.09.2018)]. אמנם הדברים נאמרו לגבי עיכוב ביצוע צו הריסה שיפוטי אך נכונים גם לענייננו.

בענייננו, כאמור, המבקש אינו מצביע על הליך תכנוני בשלבים מתקדמים להכשרת הבניה והשימוש במבנה. התכנית שאליה מפנה המבקש אינה נמצאת בשלבים מתקדמים ולא הוכח כי קבלת היתר בניה מצויה בפתח או שניתן לקבל היתר בתוך פרק זמן סביר.

אוסף עוד כי הטענה לפיה היתר הבניה או אישור התכנית לאזור עומדת בפתח היא טענה השגורה בפי כל אלו הבונים ללא היתר. אם אזרח שומר חוק יודע כי האישור המיוחל בדרך והליך ההסדרה יסתיים בקרוב - יתכבד וימתין לאישור המיוחל בטרם בניה וקביעת עובדות. בהתאם, כך לגישתי, יש מקום לצמצם את מתן היתרי הבניה או עיכובי ביצוע ההריסה בטענה שההיתר קרוב רק במקרים חריגים בהם ניתן להביא ראיות כי אכן הליך הסדרת ההיתר מצוי בשלב



הטכני הסופי של הדפסת המסמכים, משלוח ההיתרים למבקשים וכד'. כל אמירה אחרת לפיה ההיתר קרוב לא יכולה להתקבל, בהעדר ראיה משמעותית התומכת בנושא.

יצוין כי צו ההריסה המנהלי נועד להיות יעיל למלחמה בבניה שלא כחוק ומדובר בכלי אכיפה יעיל, מהיר ואפקטיבי שתפקידו להביא לצמצום מידי של תופעת הבניה הבלתי חוקית ולייעל את הליכי האכיפה [ראו: רע"פ 7316/21 וליד **אמאם נ' היחידה הארצית לאכיפה דיני תכנון ובניה** (23.10.2022)]. בענייננו, כאמור, אין פתרון נראה לעין בתוך פרק זמן סביר לבניה הבלתי חוקית של המבקש ולכן יהיה זה בלתי סביר לעכב שוב את צו ההריסה המנהלי, שתפקידו להוות כלי יעיל למלחמה בתופעת הבניה הבלתי חוקית. על כן, בנסיבות אלה, אינני מוצא כי יש מקום להיעתר לבקשה לאור הוראות החוק הדורשות טעמים מיוחדים שיירשמו. סעיף 254ט' לחוק מגביל את הסמכות להאריך מועד לביצוע צווי הריסה לחצי שנה בלבד ומטעמים מיוחדים שיירשמו. לצד זאת נקבע חריג שמאפשר הארכה לתקופה נוספת של שישה חודשים בנסיבות חריגות ויוצאות דופן ומטעמים מיוחדים שיירשמו. בנסיבות העניין, כאשר העבודות מושא הצו אינן תואמות את התכנית החלה על המקרקעין ואין מדובר במצב שבו קיימת תכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בניה והמבקש אף לא הצביע על פתרון בתוך פרק זמן סביר, לא מצאתי כי מתקיימים נסיבות חריגות ויוצאות דופן או טעמים מיוחדים לעיכוב נוסף של הצו.

אשר על כן, לאור המפורט לעיל, הבקשה נדחית.

המזכירות תעביר עותק מהחלטה זו לב"כ הצדדים ולתיק בימ"ש קמא.

ניתנה היום, כ"ד אייר תשפ"ג, 15 מאי
2023, בהעדר הצדדים.
רון שפירא, נשיא