

**עפ"א 44635/08 - פואד אגבאריה נגד ועדת מקומית לתכנון ובניה  
עירון, היחידה הארץית לאכיפה דין התכנון ובניה**

בית המשפט המחוזי בחיפה שבתו כבית-משפט לעערורים פליליים

עפ"א 20-08-44635 אגבאריה נ' ועדת מקומית לתכנון ובניה עירון ואח'  
תיק חיצוני:

|         |  |
|---------|--|
| בפני    | כבוד השופט יחיאל ליפשיץ                  |
| ה המבקש | פואד אגבאריה                             |
| נגד     | 1. ועדת מקומית לתכנון ובניה עירון        |
| המשיבות | 2. היחידה הארץית לאכיפה דין התכנון ובניה |

**החלטה**

**כללי**

1. בקשה רשות ערעור על החלטת בהם"ש קמא (כב' השופט יניב הלר) מיום 20.7.20 ובה נדחתה בקשה המבקש להאריך את המועד לקיום צו הריסה שיפוטי (תו"ב (בית משפט לעניינים מקומיים חדרה) 37156-12-18).

2. המבקש, יליד 1953 ותושב אום אל פאחים, מחזיק בחלק מחלוקת 37 גוש 12172 בערערה (להלן: החלוקת) במרחב תכנון עירון. מדובר בקרקע שייעודה חקלאי לפי תוכנית מאושרת ענ/124.

3. עובר לחודש 18/9 בנה המבקש שלא כדין שני מבנים (שלדי מבנים בגובה 3 קומות) - הראשון בהיקף של 600 מ"ר; והשני בהיקף של 340 מ"ר.

4. בגין התקיימו שני הליכים - פלילי ומנהלי.

5. במסגרת ההליך הפלילי הוגש כנגד המבקש כתב אישום ביום 18.11.2011 באמצעות הוועדה המקומית לתכנון ובניה עירון. ביום 19.4.2019 הורשע המבקש על פי הodium בביצוע עבודה אסורה בקרקע חקלאית. הצדדים הגיעו להסדר טיעון לגבי רכיבי הענישה. עם זאת, הותר למבקש במסגרת ההסדר לעתור לעיכוב ביצוע צו הריסה כדי שיווכל לקדם את אישור התוכניות שלטענתו חולות בנזון. המבקש טען, באמצעות בא כוחו, כי "המבנה בכלל בתוכנית של כפר ערערה אשר אושר להפקדה לפני חודש..." (עמוד 7, שורה 19 ואילך, לדין מיום 19.6.2019).

6. ביום 19.6.2019 נוצר דין של המבקש - הוא נדון לקנס; התחייבות; תשלום אגרה; ולגבי צו הריסה ניתנה ארכה עמוד 1

עד ליום 30.6.20, תוך שבית המשפט קמא הפנה לטיעוני בא כוחו וכן להוראות החוק הקובעות כי בהיעדר נסיבות מיוחדות לא תתאפשר ארכה נוספת.

7. ביום 16.2.20 - כ 6 חודשים לאחר מתן גזר הדין, הודיעה היחידה הארץית לאכיפת דין התכנון והבנייה (להלן: היחידה הארץית) על קבלת הייצוג מטעם המאשימה מכוח ס' 425ג(ב) לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: החוק).

במקביל, הוגשה בקשה לביטול עיקוב ביצוע צו הריסה. נטען, כי המבוקש הטעה את בהמ"ש קמא כאשר טען, כאמור לעיל, כי קיימת תכנית המייעדת את המקרקעין למגורים שמכוחה ניתן להוציא היתר בניה. עוד הטרעמה היחידה הארץית כי המבוקש לא הביא לידיут בהמ"ש קמא כי כבר במועד גזר הדין היו תקפים צו הריסה מנהליים. נטען כי לו בהמ"ש קמא היה מודיע לשני הנזונים לעיל, לא היה קובלע כי מתקנים טעימים מיוחדים לעיקוב צו הריסה השיפוטי. בקשה זו נמחקה בסופו של דבר משום הסכמה אליה הגיעו הצדדים בהקשר למועד כניסה צו הריסה המנהליים לתוקף (לגביהם הוסכם כי ייכנסו לתוקף ביום 1.7.20).

8. נשוב להליך הפלילי בהמשך, אך כתע נסקור בקצרה את ההליך המנהלי - ביום 4.12.18 נחתמו צו הריסה מנהליים לגבי המבנים מושאי הליך זה (זה"מ שלום חדרה 18-12-18-34168). ביום 17.12.18 הגיע המבוקש בקשה ל לבטלם, אך זו נדחתה לאחר עיקובים רבים (החלטה מיום 19.11.19). ערעור שהוגשה לבית המשפט המחוזי נדחה (עפ"א 33027-11-19, מיום 2.12.19 כב' השופט ג'הASN); ורשות ערעור פלילי שהוגשה על ידי המבוקש נמחקה (רע"פ 282/19 החלטה מיום 7.4.20).

9. חזרה להליך הפלילי. ביום 1.7.20, יום לאחר שפקע המועד של עיקוב הביצוע שניתן כאמור במסגרת גזר הדין, הגיע המבוקש בהמ"ש קמא בקשה להארכת מועד לעיקוב ביצוע צו הריסה השיפוטי. נטען, כי גם שהקרקע עליה נבנו המבנים היא ב"עוד חקלאי", מדובר ב"mobilitat chakla'it" אשר נמצאת בתוך הקו הכחול של התוכנית ולכן יש סיכוי של ממש לשינויו היעוד למגורים. נטען כי המבוקש החל בהכנות תכנית נקודתית מפורשת לצורכי שינוי היעוד אותו הוא מבקש לקדם. עוד נטען, כי בקשתו الأخيرة אושרה על ידי הוועדה המקומית לתכנון והבנייה אף הוגשה לועדת התכנון המחוזית; בהמשך נדרש השלמות כדי שהתוכנית תעמוד בתנאי הסוף; השלמות אלה בוצעו ואף נשמעו התנגדויות.

10. ביום 15.7.20 דחה בהמ"ש קמא את הבקשת לעיל. צוין, כי לו היה בית המשפט קמא מודיע לקיים של הוצים המנהליים, לא היה מעכבר את ביצוע הצו השיפוטי. בית המשפט קמא קבע כי בכרך פעול המבוקש בחוסר ניקיון כפויים, כפי שהדבר בא לידי ביטוי גם בטענותיו כי קיימת תכנית המאפשרת להוציא היתר בניה. זאת ועוד, נקבע לגופו של עניין כי אין טעם מיוחד להארכה נוספת שכן היתר לא נמצא בהישג יד שכן גם אם תאושר התוכנית הכלכלנית, עדין ארוכה הדרך להיתר בניה והוא אף אינה עומדת בתנאי הסוף. לכן, כאמור נדחתה הבקשת וקבע כי מדובר ב"مسע לעבר דחיתת הקץ".

11. ביום 21.8.20 הגיש המבוקש בקשה דחופה לעיכוב ביצוע ההחלטה לעיל ובמקביל הגיש בקשה רשות ערעור. טען, כי ביום 13.8.20 נשמעה בוועדה המחויזית לתכנון ובניה התנגדותו לתוכנית הכלכלנית וההחלטה בנדון צפואה להינתן ביום 2.9.20. עוד טען, כי התוכנית הנΚודתית בעניינו צלה את תנאי הסף וממתינה לדין בוועדה המחויזית.

12. הוריתי על צו ארכוי לעיכוב צו ההריסה וכן על חיוב המבוקש בהפקדה כספית בסכום של 15,000 ₪.

13. בתגובה המשיבה לבקשה צוין, כי המדינה כבר נערכה לביצוע ההריסה וכן הקצתה כוחות רבים לכך. המשיבה הפנתה לכלל טענותיה בביבה"ש קמא ולכך כי אין תכנית שמקורה ניתן להוציא היתרים וכל מטרתו של המבוקש היא לדוחות את הקץ.

#### תמצית טענות הצדדים

14. במסגרת הדיון לפני חזרו הצדדים על עיקרי טענותיהם לעיל.

15. בנוסף, עלה כי לאחר הגשת בקשה רשות הערעור דחתה ועדת המשנה של הוועדה המחויזית לתכנון ובניה את התנגדות המבוקש לתוכנית המתארית. מדובר בהחלטה מיום 2.9.20 (צורפה לתגובה המשיבה מיום 4.10.20).

16. המבוקש היה עיר מטבח הדברים להחלטה לעיל, אך טען כי דרכו להשגת היתר טרם נחסמה ויתכן ויגע למטרתו באחד משני המסלולים הבאים:

ראשית, טען כי הגיע תוכנית נΚודתית אשר ממתינה לדין בוועדת המשנה של הוועדה המחויזית וכי מדובר בתוכנית אותה הוא מקדם וחוכה ל"רוח בית" על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

שנייה, נטען כי הוועדה המקומית עירון הגישה עיר על החלטת ועדת המשנה לעיל מיום 2.9.20 [עיר, כי לא הוצג בפניו כל מסמר או תיעוד בנדון]. עוד באותו הקשר טען המבוקש כי נפגע נספ מאותה החלטה של ועדת המשנה מיום 2.9.20, הגיש עתירה מנהלית כנגד החלטה ויש מקום להמתין לתוכזות אותה עתירה.

17. נוסף על האמור לעיל, טען המבוקש כי כניסה של המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין "בנעלי" הוועדה המקומית לתכנון ובניה נעדרת חוקיות ולכל הפחות מעלה קשיים משמעותיים. נטען בהקשר האחרון, כי היחידה הארץית נכנסת לנעלי הוועדה המקומית (עד בית המשפט קמא) רק בשלב הבקשה להארכת מועד לביצוע צוויי ההריסה והדבר אינו תואם את הוראות ס' 254(ב) המתייר "חילופי יצוג" רק לצורך "הטיפול בכתב אישום". בנסיבות להארכת מועד אין נכללות, אליבא לבקשתו, בהגדירה זו.

18. מנגד, חזרה המשיבה על כלל טענותה שנטענו בבית המשפט קמא; וכן הוסיף והפנתה לדחית התנגדות המבוקש בוועדת המשנה (ההחלטה לעיל מיום 2.9.20). עוד נטען כי הבקשתה אינה עומדת כלל וכלל בתנאי הוראות ס'

254ט' ولو מהטעם הבסיסי והעקרוני כי אין כל תכנית שמכוכה יהיה ניתן להוציאיה היותר.

19. בהקשר לתוכנית הנקודתית אותה המבוקש לקדם ביוםים אלה - נטען כי לזו אין מעמד סטטוטורי וקשה לדעת מה צפוי לה בעתיד. במלים אחרות, נטען כי מדובר בתוכנית שרק נקלטה, טכנית, לדין והוא אמורה לעבור הליך ממושך בטרם, אם בכלל, תופק; וגם בהנחה ותופקד צפוי לה הליך ממושך של התנגדויות והחלהות בנדון. בא כוח המשיבה טען בהקשר זה כי "מדובר בהליך ארוך, מסורבל וסיכון אינם ידועים כלל ועיקר בשלב זה".

20. לעניין העתירה המנהלית שהוגשה (על ידי אחר) ובקשר לדוחית ההתנגדות לתוכנית הכלכלנית, נטען כי הבניה הבלתי חוקית אותה ביצע המבוקש הייתה לאחר הכנסת התוכנית. משמע, מדובר במבנה לא חוקית שמטרתה לסכל את התוכנית, או כהגדרת המשיבה "בנייה ה'מצהמת' את התוכן". משכך, הסיכוי לקבלת העתירה אינו גבוה ובכל מקרה היא אינה יכולה להביא לעיכוב ביצוע צו הריסה בעניינו.

21. באשר לכינוסת המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין בנעלוי הוועדה המקומית, נטען כי העברת הטיפול הייתה כדין ואין לקבל את הטענה כי העברת הטיפול מוגבלת עד לשלב מסוים בהליך נתון.

#### דין ומסקנות

22. לאחר שבנתתי את כל הנתונים ואת טיעוני הצדדים, הגיעו למסקנה כי דין בקשה רשות הערוור להידחות.

23. מדובר במבחן שעשה דין לעצמו בכר שבנה שלא חוק 2 מבנים בהיקף משמעותי על קרקע שייעודה חקלאי. הרישת המבנים עוכבה על ידי בית המשפט קמא לאחר שהוצגו על ידי המבוקש נתונים שלכל הפחות אינם מלאים ואין מדויקים. בכלל אופן, אין בסיס להמשר עיכוב ביצוע צו הריסה, שכן היתר הבניה אינו בהישג יד ולא ברור כי ניתן יהיה בעתיד לקבל היתר בנייה במקרה זה.

24. אפנה להוראות ס' 254ט' לחוק, הדן בתנאים בהם רשאי בית המשפט ליתן עיכוב ביצוע בגין צו הריסה.

הסעיף קובע כי -

"בית המשפט לא יעכב את ביצועו של צו הריסה שניתן לפי סעיפים 217, 211, 235, 237, 221 או 239 או 254ב' הוא הרלוונטי לעניינו - י.ל.) אם העבודה האסורה אינה תואמת את התכנית החלה על המקרקעין או אם מצא כי העבודה שלגביה ניתן הצו נמשכה, לאחר שהומצא הצו; לעניין זה,

"תכנית" - תוכנית שניתן להוצאה מכוכה היתר בנייה בלא צורך באישורה של תוכנית נוספת".

(ההדגשות אינן במקור - י.ל.).

25. הסעיף לעיל ממשיר וקובע כי לצורך עיכוב ביצוע נדרשים "טעמיים מיוחדים"; תקופת הביצוע לא תעלתה על 6 חודשים; ורק "בנסיבות חריגות יוצאת דופן ומטעמים מיוחדים שיירשםו" יהיה ניתן לעכב ביצוע "لتקופה אחת נוספת שלא תעללה על שישה חודשים".

26. אין ולא יכול להיות חולק כי תנאי הסעיף לעיל אינם מתקיימים. און במצב תכנית שנייה להוצאה מכוחה היתר בונגעו למבנים אותם בנה המבקש שלא כדין; וזאת אף מבלי להידרש ליתר התנאים והמועדים לעיל.

27. המבקש הפנה, בין היתר, לעפ"א (מחוזי חיפה) 20-01-7308abo פרג' נ' מנהל היחידה הארץית לאכיפת דיני התכנון והבנייה (28.1.20), שם הוקלו במקצת התנאים לעיכוב ביצוע, אך אותו מקרה דן בעיכוב ביצוע צו הריסה מנהלי - לגביו חל ס' 254 לחקוק. זאת ועוד, בענייןabo פרג' לעיל הוארך עיכוב ביצוע צו ההריסה לאחר שהוכח כי כבר הופקדה תכנית כוללית וחילקה הרלוונטיות נמצאת בתחוםה. עניינו, כאמור, שונה.

28. עוד אפנה לרע"פ 6742/17 עליון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה עירון (27.12.17), שם נקבע כי

"תמים דעים אני עם בית המשפט המחוזי כי אין להזכיר, כלל, בקייםו של "אפק תכנוני", אלא אם הוצאה תכנית מפורשת שהופקדה, המתיחסת לבניה מגורים, כאשר ברור כי אותה תכנית מתיחסת למקרקעין שנitin להכשרם לבניה. כאמור, זהה עמדתי העקרונית, ובוודאי שהדברים נכונים כאשר מדובר בהפרת חוק נמשכת, כדוגמת המצב בעניינו. כפי שהובהר על ידי המשיבה, עקרון זה נקבע גם בחיקיקה הראשית, באמצעות תיקון 116 לחוק התכנון והבנייה, אשר נכנס לתוקף ביום 25.10.2017". (ההדגשה אינה במקור - י.ל.).

עוד ר' בנדון רע"פ 4007/14 ספיר קדמת עדן נ' מדינת ישראל, פסקה 9 (12.6.14); רע"פ 8220/15CAAפה נ' מדינת ישראל, פסקה 9 (27.12.15).

29. לסיום, התוכנית המתארית הרלוונטית אינה כוללת את החלקה עליה בנה המבקש בחלקה שיעודה חוקלי. המבקש הגיע לוועדת המשנה של הוועדה המחויזת התנגדות לתוכנית המתאר, במובן זה שעתה לכלול את המבנים הלא חוקיים בה. בקשה נדחתה ביום 2.9.20. משכך, אין כל תוכנית שמכוחה ניתן כוון להכשיר את המבנים. אפנה בندון להחלטת ועדת המשנה לצורפה לtagות המשיבה מיום 4.10.20.

30. אכן, המבקש נקט בהליך נוסף במסגרת הוא מבקש ליום תכנית חדשה - תב"ע נקודתית, הכוללת בקשה לשינוי "עוד הקרקע - מחקלאי למגורים. ואולם, מדובר בתוכנית שטרם הופקדה. קשה לקבוע כי סיכון המבקש בהקשר לתוכנית החדשה אותה הוא מבקש לקדם טובים.

מעבר לנדרש אפנה בהקשר לעיל לנימוקי וوعدת המשנה בהקשר לבקשתו לכלול את החלקה עליה בגיןם המבנים בתוכנית המתארית, ציין שם כי "...השתח המוחזק על ידי המתנדג הנו החלק הדרומי של החלקה המיועדת לפי תוכנית המתאר ביעוד חקלאי כחלק מתא שטח 678 המיועד כאזור חקלאי ודרך מוצעת החוצה של החלקה ממערב למזרח" עוד ציין בהחלטה כי "לדעת הוועדה אין מקום להרחבת בניין בשכונה זו ולציפוי עירוני, אלא שמירה על הממשק הפתחתי". הוועדה סבורה כי ראוי לכוון את הפיתוח למרכז היישוב כולל השלמת בניין בתחום המאושר". (ההדגשות לא במקור - י.ל.). נימוקים אלה, שניתנו אמנים בהתנגדות לתוכנית המתארית, רלוונטיים גם בהקשר לתוכנית החדשאה אותה המבקש מנסה לקדם.

31. נתונים אלה מובילים אותו, כאמור לעיל, לקבוע כי (לכל הפחות) סיכון של המבוקש לקבל ביום מן הימים היותר בניה הם רחוקים ( מבחינת זמן); ולא ברורים ( מבחינת הסיכון). בכלל אופן, אין מדובר בהיתר ב"הישג יד".

32. עיר, כי לא מצאת מושג בטענת המבוקש בנוגע להעברת הטיפול ליחידה הארץית לאכיפת דיני התכנון. נימוקי המשיבה מקובלים עליי במלואם. " הטיפול בכתב האישום" מסתיים בתום ההליך בכללותו, גם אם הדבר לאחר מתן גזר הדין.

33. סוף דבר, בקשה רשות העreau - נדחית.

34. המציאות תשלח עותק מההחלטה לצדים וכן תחזיר הסכם הכספי שהופקד על ידי המבוקש לידיו.

ניתנה היום, י"א חשוון תשפ"א, 29 אוקטובר 2020, בהעדך  
הצדדים.