

עפ"א 17/12/64380 - סלמאן חלביה, מ. נדין אחזקות והשקעות בע"מ נגד מדינת ישראל

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעוורים פליליים

עפ"א 17-12-64380 חלביה ואח' נ' מדינת ישראל

בפני	כבוד השופטת רונית בש
המערערים	1. סלמאן חלביה
נגד	2. מ. נדין אחזקות והשקעות בע"מ
המשיבה	מדינת ישראל

פסק דין

1. ערעור על החלטת בית משפט השלום בחיפה (כב' השופטת טל תדמור-זמיר) (להלן: בית משפט קמא) שניתנה ביום 25.12.17, בהעדר הצדדים, בתיק תו"ח 43970-11-14 (להלן: ההחלטה או ההחלטה בית משפט קמא). בההחלטה דחה בית משפט קמא את בקשה המערערים להארכת מועד לביצוע צו הריסה, אשר הוגשה מכוח הדיון שחל עובר לתיקון מס' 116 לחוק התקנון והבנייה התשל"ה-1965 (להלן: חוק התקנון והבנייה), מכוח סעיף 207 לחוק התקנון והבנייה. עסקין בצו הריסה שהושת על המערערים בגין הדיון שניית נגדם בתיק הנ"ל ביום 10.11.16 (להלן: גזר הדיון), לאחר שהורשו בביצוע עבירה שענינה שימוש ללא יותר בקרקע חקלאית, תוך סטייה מתכוונת, זאת במבנה רחב היקף בן שלוש קומות בשטח של כ-3,923 מ"ר (להלן: המבנה), המוצי במרקען המידעים כגוש 11502 חלקות 34-35 (להלן: המרקען). המבנה שימש את המערערים לשימוש מסחרי והופק ממנו רווח כספי, זאת בניגוד לייעוד המרקען ובניגוד לתקנות שלמות עליהם. בגין הדיון הושת על המערערים ע"י כב' השופט קוטון, צו הריסה הנ"ל (להלן: צו הריסה), אשר עוכב ביצועו עד ליום 1/1/18, וכן הושת בגין הדיון צו איסור שימוש במבנה, לביצוע מיד, ורכיבי ענישה נוספים. כאן אצינו כי המערערים חدوا לשימוש במבנה, עפ"י מצוות גזר הדיון, וכיום לא נעשה בו שימוש.

ההחלטה בית משפט קמא

2. בית משפט קמא קבע בההחלטה, כי המערערים לא הוכחו שהיתר הבניה מצוי ב"הישג ידם", ומשכך לא מתקיים טעמים מיוחדים המצדיקים את דחיתת ביצוע צו הריסה. בית משפט קמא נתן לכך שהמרקען מצויים כוים תחת שיפוטה של הוועדה המרחבית לתקנון ולבנייה "רכס הכרמל" ולכך שהוועדה, יחד עם המועצה המקומית, מאיצות ומקדמות את הליכי התקנון בתחום שיפוטן, כמו גם לכך שעל פי תכנית המתאר, המוקדמת ע"י המועצה המקומית ומצויה בשלבים אחרים להפקה, עתידיים המרקען לעבור שניי ייעוד באופן העשי לאפשר את הכשרת

עמוד 1

המבנה. עם זאת, סבר בית משפט קמא, כי לא ניתן לקבוע שבפועל קיימת תכנית שמכולה ניתן להוציא היתר בניה. קרי, המערערים לא הוכיחו כי ההיתר מצוי ב"הישג ידם" ורק עיכוב פורמלי חסר משמעות מעכב אותו באופן זמני. בית משפט קמא הוסיף וציין, כי היות והתכנית מצויה בשלבים אחרים של הפקדה, הרי שהמעערערים מצוים בראשתו של תהליך ארוך ומורכב מאוד, וכי אפילו אם תאושר תכנית המתאר ותיכנס לתוקף, יהיה על המערער להגיש בקשה להיתר בניה, הליר שעטיד להימשך, למצער, מספר חודשים.

3. בית משפט קמא התייחס בהחלטה לתיקון 111 לחוק התכנון ובניה. הוטעם, כי אף שהתיקון הנ"ל אינו חל על הבקשה, ניתן ללמידה על כוונת החוקן ועל יחסו לסוגיות עיקוב ביצוע צווי הרישה השיפוטיים. בית משפט קמא ציין בנקודזה זו, כי בנגדות למצב המשפטי בעבר, אשר איפשר הגשת אינספור בקשות לעיכוב ביצוע צווי הרישה שיפוטיים, כוון ניתן להגיש בקשה שכזו פעמי אחת בלבד ובית המשפט רשאי לעכב את ביצוע הצו לתקופה של 6 חודשים, לכל היותר.

4. עוד נקבע בהחלטת בית משפט קמא, כי במקרים המערערים תיגר על שלטון החוק ועל הסדר הציבורי הטוב, שכן עסקינו בשימוש במבנה רחב היקף, לצרכי רווח ומסחר, ללא היתר ובנגדות לתקנות שללות על המקרקעין. לפיק, ומושאל הוכח שההיתר מצוי בהישג ידם של המערערים, סבר בית משפט קמא כי, באיזון בין האינטרסים הציבורי לבין עניינם הפרטי של המערערים, גובר הרាសן. כן הבahir בית משפט קמא, כי אין בטענה המערערים באשר לנזקים הכלכליים הצפויים להם ולמשפחות אחרות כדי לשנות מהחלטתו. בנקודזה זו ציין בית משפט קמא, כי בהינתן העובדה שהעבירה מתבצעת לשם הפקט רווח כלכלי, ולנוכח החומרה היתריה הטמונה בעברות שתכלייתן השאת רווחים מפעילות עסקית, אין לראות בטענה שהפסקת העבירה תגרום לפגיעה קשה למעעררים,قطעם לקבלת הבקשה. בסיכוןו של דבר, דחה, כאמור, בית משפט קמא את בקשת המערערים למתן ארכה לביצוע צו הרישה.

nymoki הودעת הערעור

5. המערערים סבורים, כי היה על בית משפט קמא לקיים דיון במעמד הצדדים בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], התשמ"ב-1982, הקובע כי ככל לא ידוע אדם בפלילים אלא בפניו. כאן אקדמי ואצ"ן, כי אין ממש בטענה זו של המערערים. על ההילך שבפניו חולשות תקנות התכנון והבנייה(סדרי דין בבקשת לפי סעיף 207 לחוק), תשס"ט-2008, המנקות בסעיף 4(א) סמכות לבית המשפט, לאחר שעין בבקשתה, לקבוע כי היא אינה מצריכה דין במעמד הצדדים ולתת בבקשתה מנומקת בכתב. כך פעל בית משפט קמא, בציגו בסעיף 7 להחלטה, כי לאחר שעין בבקשתה וביתר המסמכים, לרבות בתגובה המשיבה, הוא סבור שאין צורך בקביעת דין, במעמד הצדדים, נוכח העובדה שמנוחה בפניו מלא החומר הנדרש להכרעה בבקשתה. החלטתו של בית משפט קמא מנומקת ומונחתת באופן יסודי את הסוגיה שבפניו על בסיס החומר כתוב שעמד בפניו, אשר די היה בו לצורך הכרעה בבקשתה.

6. כן טוענים המערערים, כי קיימת התקדמות תכנונית במקרקעין, וכן כי קיימות מספר תכניות מפורטות להכשרת מרבית הבניה הבלתי חוקית בכפרי הכרמל ובכללים המבנה שבפניו. עוד נטען, כי השינוי הצפוי של "עוד הקרקע עליה מצוי המבנה, מצדיק היעתרות בבקשתם, וכן כי במסגרת הליך הלגיזציה, אותו מובילה בשקיידה הוועדה המקומית

"רכס כרמל", ניתן יהיה לקבל היתר לבנייה בטווח הקרוב.

7. עוד נטען ע"י המערערים, כי בית משפט קמא שגה עת שדחה את בקשתם, זאת מבלתי שזמן בפניו את הגורמים הרלוונטיים והמקצועיים והתרשם מהתוכניות הנדרצות להכשרת המבנה. נטען, כי קיימת סתייה בין עמדת המשיבה המבקשת לדוחות את בקשת המערערם, בין היתר, מהטעם שהיתר הבניה אינו מצוי בהישג ידם של המערערים, לבין עמדת הוועדה המקומית "רכס כרמל" שאל תחום אחריותה סופחו המקרקעין והוא פועלת במרחב להכשרת המבנה. המערערים מציינים, כי המבנה עומד על תילו שנים רבות, ולפיכך לא יגרם כל נזק למשיבה אם תתקבל בקשתם להארצת מועד ביצוע צו ההריסה. המערערים מדגישים, כי מאז מתן גזר הדין הם אינם עושים כל שימוש במבנה ואף פועלם, כאמור, נדרצות להכשרת הבניה. בסיכוןו של דבר, מבקשים המערערים בהודעתה הערעור, כי בית המשפט קיבל ערעורם ויראה על הארצת מועד ביצוע צו ההריסה, תוך חיוב המשיבה בהוצאות משפט.

טייעוני באו כוח הצדדים בדיון

8. ב"כ המערערים חזר בדיון בפניו על האמור בהודעתה הערעור, תוך שציין כי השימוש במבנה פסק כבר ביום מתן גזר הדין.

9. מטעם המערערים הופיע בדיון בפניו מר רפיק חלבִי (להלן: מר חלבִי), ראש מועצת דלית אל כרמל, המשמש גם חבר בוועדה המרחבית לתכנון ובניה "רכס הכרמל". מר חלבִי הבHIR, כי המקרקעין שבפניו סופחו לפני פחות מחודש, בצו מאושר של שר האוצר, לתחומה של הוועדה הנ"ל. מר חלבִי הוסיף וציין, כי תכנית המתאר הכלכלנית של דלית אל כרמל, אשר תוכננה יחד עם מינהל התכנון הארצי ועם ועדת התכנון המחוזית, הוגשה לפני 3 שבועות והוא בדיונים לקילטה. מר חלבִי הביע תקווה, כי תוך מספר חודשים, להערכתו ארבעה, המבנה יקבל היתר. עם זאת, עולה, בנוסף, מדובר בדיון של מר חלבִי, כי התכנית טרם הופקדה וכי יארכו מספר שבועות עד שתיקיים דיון בעניינה של התכנית והיא תיקלת בוועדה המחוזית. בסיכון דבורי, ציין מר חלבִי כי בשנה וחצי האחרונות ניתנו בדלית אל כרמל, באופן מוחרז, 751 היתריו בבניה, וביקש לה夷uter לבקשת המערערים להארצת מועד ביצוע צו ההריסה.

10. ב"כ המשיבה ביקש לדוחות את ערوروם של המערערים, תוך שהפנה לאמור בתגובהו בכתב לבקשת שהוגשה בבית משפט קמא. בתגובה זו חזרה המשיבה על ההלכה שנקבעה לעניין עיקוב ביצוע צו הריסה שיפוטי, ולפיה "עתר בית המשפט לבקשת שכזו אך בקיומו של "אפק תכנוני" ומשהווכ כי היתר הבניה מצוי בהישג ידם של המבקשים. עוד ציינה המשיבה בתגובהה, כי עפ"י תיקון 116 לחוק התכנון והבנייה, החל ביום, אולם אינם חל בעניינינו, בקשה לעיקוב ביצוע צו הריסה שיפוטי תוגש פעמי אחת בלבד ותקופת עיקוב הביצוע של הצו לא תעלה על שישה חודשים. כן צוין, כי תיקון 116 הנ"ל קובע, כי בית המשפט לא יעתר לבקשת לעיקוב ביצוע צו הריסה שיפוטי אם העבודה האסורה אינה תואמת את התכנית החלטה על המקרקעין, או אם העבודה נמשכה לאחר הצו.

11. בתגובהה בכתב הנ"ל אישרה המשיבה, כי היא אינה חולקת על כך שהמקרקעין הועברו בתחום שיפוט המועצה המקומית דלית אל כרמל ולתחום התכנון של הוועדה המרחבית "רכס הכרמל". ברם, לטענת המשיבה, אין בכך כדי לסייע למערערים, זאת ממשום שעדיין אין בידיהם תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתר בבניה, מה גם שהמערערים עצם אישרו כי התכנית עודנה בשלבי תכנון ורק אושרה להפקדה, כך שלא ניתן לומר כי היתר הבניה מצוי "בהישג

ידם". בנסיבות זו צוין בתגובה המשיבה לבקשתה, כי הילך אישור התכנית הוא הליך ארוך ומורכב, הצפוי להימשך זמן רב.

12. הובהר ע"י ב"כ המשיבה, כי נכון להיום קיימת תכנית מתאר כוללית, המוציה בתחילת דרכה, ומוכחה, אף לאחר שתואושר, לא ניתן יהיה להוציא היתר בנייה, מה גם שאישור התכנית עשוי להימשך על פני זמן רב. ב"כ המשיבה ציין, כי רק לאחר שתואושר התוכנית, ניתן יהיה להגיש תכנית מפורטת שתהיה כפופה לתכנית המתאר ומוכחה אותה תכנית מפורטת, ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר. לפיכך הדגש ב"כ המשיבה, כי היליך כלו עשוי להימשך על פני שנים, דבר הסותר את טענת המערערים, כי היתר הבניה מצוי "בhaiשג יdem".

13. ב"כ המשיבה הוסיף וציין, כי הותרת המבנה על כנו פגעה באינטרס הציבורי ויצור מציאות תכונית, אשר תקשה על הגורמים הנוגעים בדבר ליצור תכנון מיטבי. בסיכוןו של דבר, ביקש ב"כ המשיבה, כאמור, לדחות את העreau.

דין והכרעה

14. אקדמי אחרית לרשות ואצ"ן כבר עתה, כי דין העreau בתיק זה להידחות. בית המשפט העליון בשורה ארוכה של פסקי דין והחלטות הוקיע את התופעה הקשה של הבניה הבלתי חוקית שהפכה ל"מכת מדינה" והמנצחת כעובהה מוגמרת בשטח. כך נקבע ברע"פ 5584/03 פינטו נ' עיריית חיפה (פ"ד נת(3), 577, 587 (01.12.2004)), כהאי-lishnana: "חרף כל אותן סמכויות לצוות צוים, פשטה והלכה בארץינו התופעה - שמא נאמר: המגיפה - של בנייה בלתי-חוקית. וכך שנאמר ברע"פ 4357/01 סבן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה אונו, פ"ד נת(3) 49, 59: אכן כן, תופעת הבניה הבלתי חוקית הפכה מכת-מדינה - ברבות הימים והשנים צירפה עצמה זו - בצד מכת גניבות רכב - לעשר המכוון. ראו עוד: ר"ע 23 פור נ' מדינת ישראל, פ"ד לח(1) 533, 535 (14.12.1983)...".

15. עוד נקבע, לא אחת, על ידי בית המשפט העליון כי הียירות לבקשת למתן ארכה לביצוע צו הריסה שיפוטי תעשה במסורה, זאת אך במקרים חריגים בהם היתר הבניה מצוי בטוחה הנראה לעין ורק עיקוב פורמלי מונע את קבלתו. להמחשת האמור לעיל, فيما דבורי הבאים של בית המשפט העליון, כפי שנאמרו ברע"פ 8220/15 כפאה נ' מדינת ישראל (27.12.2015): "... הכלל הנהוג בפסקיקה הוא כי ככל, צו הריסה יבוצע במועדו, ואילו הียירות לבקשת לדוחית המועד לביצוע הצו תעשה רק במקרים "חריגים וווצאי דופן", בהם היתר הבניה מצוי בהישג יד ורק עיקוב פורמלי מעכב את קבלתו".

16. ומהתאם להכא:

במקרה שבפנינו היתר הבניה אינו מצוי בהישג ידם של המערערים והוא נראה בטוחה הנראה לעין. אומנם, אין חולק כי במקרה מסוים ביום תחת שיפוטה של הוועדה המרחבית לתכנון ولבניה "רכס הכרמל", וכי ועדת זו, יחד עם המועצה המקומית, מקדמת את הליכי התכנון בתחום שיפוטן, לרבות קידום של תכנית מתאר חדשה, המוציה בשלביה האחרונים

להפקה, ובמסגרתה עתיד להשתנות ייעוד המקרקעין מחקלאות לתעשייה ומגורים. אולם, מדובר בתכנית מתאר שטרם אושרה ואף טרם הופקדה בוועדה המחויזת. ב"כ המשיבה הבahir, בטיעונו בפני, כי גם לאחר שתואשר התכנית להפקה, עתיד הליך אישור התכנית לhimshar פרק זמן ממושך, מה גם שלא ניתן מכוח אותה תכנית מתאר כוללנית להוציא היתר בנייה, גם לאחר שתואשר. ב"כ המשיבה הוסיף והבהיר, כי אורך הדרך עד לאישור תכנית המתאר, והיא כוללת הגשת התנגידויות, דיון בהן ושינוי התכנית בהתאם להחלטות שתתקבלנה. רק עם אישורה של התכנית, ניתן יהא להגיש תכנית מפורטת, הcpfופה לאותה תכנית מתאר, ורק מכוח אותה תכנית מפורטת, יוכל המערערים להגיש בקשה להיתר.

17. מן האמור לעיל אנו למדים, כי עסקין בהליך תכוני ממושך, הצפוי להיארך תקופה משמעותית, כך שברי כי איןנו מצויים במצב של "היתר הנמצא בהישג יד". זאת ועוד, המבנה רחב ההיקף שנוצע, כאמור, לצרכי עסק, קופה על רשותות התכנון עובדה מוגמרת בשטח, דבר העולול להכביר על התכנון ולפגוע בכך באינטרס הציבורי, כפי שנטען על ידי ב"כ המשיבה, ובצדק.

18. עוד אוסיף, כי אף במקרה בו כבר הופקדה תכנית תכונית נקבע על ידי בית המשפט העליון, כי אין בכך כדי ללמד שהיתר הבניה נמצא בהישג יד, זאת כפי שעולה מדבריו הבאים של בית המשפט העליון ברע"פ 3146/07 - חסין ג'ידר ב' מדינת ישראל - הוועדה המחויזת לתכנון ובניה (12/04/2007): "... אין עסקין בתכנית מתאר מאושרת ובמצב שרישון הבניה נמצא בהישג יד ורק עיכוב פורמלי מעכב את הכשרת המבנה. להיפך, מדובר בתחוםו של תהליך ארוך ומורכב, שסיכויי נסוך לעת זה אינם ידועים, ואפילו תאושר תכנית המתאר ותיכנס לתקוף, 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 שערר".

19. הנה כי כן, אין מקום במקרה שבפניינו, בו אף טרם הופקדה תכנית המתאר, להיעתר לביקשת המערערים ולעכב את ביצועו של צו הריסה שהושת, כאמור, על מבנה גדול ממידים שנועד למטרה עסקית וממוקם על מקרקעין שייעודם חקלאי. בנקודה זו אוסיף ואציג, כי תיקון 616 לחוק התכנון והבנייה, אף כי אינו חל בעניינו, מלמד על כוונת החוקוק להגביל את האפשרות לעכב ביצועם של צווי הריסה שיפוטיים, וזאת לא בכך. כך נקבע בתיקון הנ"ל, כי בקשה לעיכוב ביצוע של צו הריסה שיפוטי ניתנת להגיש פעמי אחת בלבד בבית המשפט יורה על עיכוב ביצוע צו מסוג זה לתקופה שלא עולה על 6 חודשים, אלא אם כן קיימות נסיבות חריגות יויצאות דופן וטעמים מיוחדים שיירשםו, הצדדים הצדדים לעכב את ביצוע הצו, לתקופה אחת נוספת שלא עולה אף היא על 6 חודשים.

20. נוכח כל האמור לעיל, לא נפל כל פגם בהחלטת בית משפט קמא שדחתה את בקשת המערערים למתן ארכה לביצוע צו הריסה. סיכומו של דבר, אני דוחה את ערעורם של המערערים בתיק זה.

ההחלטה בתיק זה לעניין עיכוב ביצוע צו הריסה- מבוטלת.

המצוות תמציא העתק מפסק הדין לבאי כוח הצדדים ותודה את קבלתו על ידם.

ניתן היום, ט"ו טבת תשע"ח, 02 בינואר 2018, בהעדר הצדדים.