



## ע"פ 12260/11/18 - הועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה נגד אבנר חדד

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

עפ"א 12260-11-18 הועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה נ' חדד  
תיק חיצוני: 137/12  
בפני כבוד השופט נאסר ג'השאן  
המערערת  
נגד  
המשיב  
אבנר חדד

### פסק דין

1. ערעור על החלטת בית המשפט לעניינים מקומיים (כב' השופטת סיגלית גץ-אופיר) מיום 31.10.2018 בת"פ 137/12, בגדרה הורה בית משפט קמא על עיכוב ביצועו של צו איסור שימוש שיפוטי שניתן ביום 19.10.2015, וזאת עד ליום 01.05.2019 (למשך 6 חודשים).
2. בערעור שלפניי, טוענת המערערת, כי שגה בית משפט קמא כאשר האריך את תוקף ביצוע הצו, לאור הנסיבות עליהן עמדה המערערת בערעור.
3. כנגד המשיב הוגש כתב אישום לבית משפט קמא, בגדרו יוחסו לו עבירות של שימוש במקרקעין בסטייה מהיתר בניגוד לסעיפים 145(א)(2), 204(ב), 208(א) ו-203(א) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 (להלן: "**החוק**"). על-פי עובדות כתב האישום, ביום 07.03.2011 נמצא כי הנאשם (המשיב) משתמש בסטייה מהיתר הבנייה שניתן לגבי מבנה ברח' משה שרת 40 בגוש 11582 חלקה 40 בחיפה (להלן: "**המבנה**"), בכך שבקומת הקרקע המיועדת למגורים משתמש הוא לצרכי מסחר (חנות בגדים) בשטח של כ-60 מטר.
4. ביום 19.10.2015, ניתן גזר דינו של בית משפט קמא, אשר אימץ את הסדר הטיעון אליו הגיעו הצדדים. על-פי גזר הדין, הוטל על המשיב קנס כספי, חתימה על התחייבות ותשלום אגרות. כמו כן, ניתן צו אשר מורה לנאשם "**להפסיק את השימוש בסטייה מהיתר כמתואר בכתב האישום. הנאשם יבצע את הצו עד ליום 30.6.16, אלא אם עד לאותו יום יקבל הנאשם היתר בניה כחוק**".



5. בקשות לעיכוב ביצוע צו איסור השימוש הוגשו לבית משפט קמא בהסכמת המערערת (ראו לדוגמה ההחלטות הבאות: החלטה מיום 17.07.2016 שערכה את הביצוע עד ליום 28.02.2017; החלטה מיום 26.09.2017 שערכה את ביצוע הצו עד ליום 28.02.2018 לנוכח הסכמת המערערת אשר בתגובתה ציינה כי הבקשה ללגליזציה מקודמת; ההחלטה מיום 25.02.2018 לעכב את ביצוע ההחלטה עד ליום 31.05.2018, שאף היא התקבלה בהסכמת המערערת; כן ראו החלטה נוספת מיום 18.6.18 שהתקבלה בהיעדר תגובה מטעם המשיבה).
6. הנה כי כן, עד לבקשתו האחרונה של המשיב הסכימה המערערת לכל הבקשות להארכת הצו (לבקשה אחת לא הגיבה ולפיכך, יש לראות בה כמי שהסכימה לבקשה).
7. בחודש 10/18 הגיש המשיב בקשה לעיכוב ביצוע נוספת של צו איסור השימוש, בגדרה טען כי ההיתר הינו בהישג יד לאחר שבקשה לשימוש חורג אושרה על-ידי המערערת ואף התקבלה שומה לתשלום היטל השבחה והמשיב החליט להגיש השגה וערעור לגבי מהות החיוב. המערערת התנגדה לבקשה נחרצות, זאת מאחר והבקשה למתן היתר אושרה, מולאו התנאים ואף הונפקה פקודת גבייה לתשלום היטל השבחה, אלא שהמשיב אינו משלם את ההיטל שהוטל עליו. המערערת צירפה שומת היטל השבחה מיום 17.09.2018 לפיה על המשיב לשלם היטל השבחה בסך 354,248 ₪.
8. בהחלטתו, נעתר בית משפט קמא לבקשת המשיב, והאריך תוקף עיכוב צו איסור השימוש לאור העובדה, כי מדובר בצו דרסטי, ועל כן מצא בית משפט קמא להאריך את תוקף עיכוב ביצוע הצו עד ליום 01.05.2019 כאשר הוא מציין כי **"לא תינתן ארכה נוספת"**.
9. בהודעת הערעור טוענת המערערת, כי שגה בית משפט קמא בהחלטתו הנ"ל. נטען, כי מדובר בצו איסור שימוש שניתן עוד בשנת 2015, וכעת בחלוף 3 שנים כאשר ההיטל בהישג יד, נמנע המשיב מלשלם את סכום חובו בגין היטל ההשבחה שהוטל עליו, לאחר שבקשתו לשימוש חורג אושרה. על כן, נטען כי אין כל הצדקה להמשיך ולעכב צו הפסקת שימוש לפרק זמן נוסף שהרי קבלת ההיתר הנה בהישג יד והיא תלויה אך ברצונו הטוב של המשיב. המערערת עמדה על חשיבות ביצוע צווים שיפוטיים שתכליתם מניעת הנצחת עבירות, והדברים מקבלים משנה תוקף מקום שמדובר בעבירה בעלת מאפיינים כלכליים, וכאשר המשך העבירה מניב רווח כלכלי לעבריין.
10. נטען עוד, כי הליך הוצאת ההיתר במקרה דנן הגיע לנקודת הסיום והוצאתו כרוכה ברצונו של המשיב לשלם האגרות וההיטלים. המערערת הוסיפה בסעיף 24 להודעת הערעור כי **"המשיב מבקש ליצור מעין מצב עמום אשר בו הוא פעל להוצאת ההיתר לשימוש חורג אולם נמנע מלהשלים את התהליך ע"י תשלום אגרות והיטלים תוך חיסכון בכספים אלו כאשר הוא למעשה בפועל ממשיך ליהנות מפרי העבירה..."**.



11. בדיון שהתקיים היום בפניי, חזרה ב"כ המערערת על טענותיה והוסיפה כי אין להנציח המצב הקיים מקום שההיתר תלוי בתשלום היטל ההשבחה.

12. ב"כ המשיב חזר על טענותיו בפני בית משפט קמא, והדגיש את העובדה, כי כל הבקשות להארכת מועד עיכוב ביצועו של הצו הוגשו על דעת ובהסכמת המערערת, וכי יש לאפשר לו למצות את הליך ההשגה לאחר שמשך את הערר על עצם חיובו בהיטל השבחה. ב"כ המשיב אף הוסיף, כי נקבע דיון בפני השמאי המכריע ביום 07.02.2019 וכי המשיב ישלם את מה שיקבע השמאי המכריע וכי "...לאחר שהשמאי המכריע יקבע את מה שיקבע מרשי ישלם קביעתו תוך 7 ימים על מנת לקבל היתר. ככל ולמרשי תהיינה טענות כנגד הקביעה, הוא ימצה טענותיו בפני הערכאה המוסמכת לאחר תשלום קביעת השמאי המכריע" (שורות 16-19, עמ' 2 לפרוטוקול).

13. לאחר שעיינתי בטענות הצדדים מצאתי כי יש טעם רב בערעור; טענות המערערת בדיון יסודן, שכן מקום שההיתר תלוי במשיב אשר מקיים עסק אגב הפרת הוראות החוק, אין עוד מקום לעכב את ביצוע הצו שניתן בהסכמת הצדדים. יחד עם זאת לאור נסיבותיו המיוחדות של התיק שלפניי ולא בלי לבטים, לא מצאתי להתערב בתוצאה הסופית של החלטת בית משפט קמא ואנמק מסקנתי זו בקצרה.

14. כאמור, צודקת המערערת, כי מתן ההיתר, בנסיבות העניין, תלוי ברצונו הטוב של המשיב, וכי אילו היה משלם המשיב את סכום החיוב בהיטל השבחה ההיתר היה ניתן בידו. למעשה, ממשיך המשיב ליהנות מפרי עברתו ולהפיק רווח כלכלי רק משום שהחליט שלא לשלם בשלב זה את היטל השבחה שהוטל עליו ולהשיג על גובהו. לפיכך, כפי שטענה המערערת, היה מקום לדחות את בקשת ההמשיב להארכת המועד, שהרי אין להנציח הפרת הוראות החוק, מקום וניהול עסק כדיון תלוי במשיב וברצונו.

15. אודה, כי סברתי תחילה שכך ראוי לנהוג ויש לקבל את הערעור, מפאת החשש שמא ההליכים עד להוצאת ההיתר יארכו זמן ובכך ימשיך המשיב לנהל עסק אגב הפרת החוק כאשר הכשרת השימוש תלויה בו ואך בו. יחד עם זאת, וכאמור לא בלי לבטים, לאור העובדה כי המערערת היא אשר הסכימה במשך 3 שנים להאריך את מועד ביצוע הצו מאחר וההיתר "בפתח", ובעיקר לאור הצהרת המשיב, כי הדיון בפני השמאי המכריע נקבע ליום 7.02.2019 (בעוד כ-20 ימים) וכן לאור הצהרת המשיב, באמצעות ב"כ, כי המשיב ישלם כל סכום שיקבע השמאי המכריע תוך 7 ימים על מנת לקבל את ההיתר, ולאור הסכום מושא היטל ההשבחה (מעל 350,000 ₪) מצאתי כי בנסיבות העניין לא להתערב במסקנתו הסופית של בית משפט קמא על מנת לאפשר למשיב למצות זכות ההשגה בתקווה, כי הליך זה יסתיים במהרה.

16. החלטתי זו ניתנה מתוך הנחה כי נושא קבלת ההיתר יסתיים לפני תום תקופת הארכה שנקבעה על-ידי בית משפט קמא, ויש לקוות שכך יהיה. הארכה ניתנת מתוך הנחה כי השמאי המכריע יסיים את עבודתו



תקופה קצרה לאחר הדיון שנקבע לפניו ביום 7.2.2019.

יובהר בזאת, כי על פניו וככלל דחיות או ארכות בעבודת השמאי המכריע ואי סיום עבודתו, לא תצדיק ארכות נוספות (כפי שקבעתי לעיל). וכן יובהר כי התארכות ההליכים עד לקבלת ההיתר מעבר לתקופה אותה קבע בית משפט קמא, אף היא, ככלל, אינה מצדיקה ארכות נוספות בגין הנימוקים שהועלו בבקשת המשיב בפני בית המשפט קמא. יחד עם זאת, כל בקשה תידון לגופה ע"י בית משפט קמא ולפי שיקול דעתו.

כפי שציינתי לעיל למסקנתי לדחות את הערעור הגעתי לאור נסיבות המיוחדות של המקרה ולאור העובדה כי הוצאת ההיתר היא עניין של תקופה קצרה (הצפייה היא כי היתר יונפק תוך חודש ימים).

17. מסקנתי היא, שכפוף לאמור לעיל, הערעור נדחה והחלטת בית משפט קמא תעמוד על כנה.

ניתן היום, י"א שבט תשע"ט, 17 ינואר 2019, בהעדר הצדדים.