

ע"פ 77327/01 - הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה נגד אולפת אבו ריא, טאהא ابو ריא

בית-המשפט המחויז בחיפה שבתו כבית-משפט לעערורים פליליים

25 במרץ 2019

עפ"א 19-01-77327 מдинת ישראל נ' ابو ריא ואח'

בפני כבוד השופט עפרה ורבנר

המערערת:
הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה
ע"ו ב"כ עוז'ד כרמיות כורה ועו"ד ורד שדה

- נגד -

1. אולפת ابو ריא

2. טאהא ابو ריא

ע"ו ב"כ עוז'ד ביקי מورد

פסק דין

- לפני ערעור על החלטת בית-משפט לעניינים מקומיים בחיפה (כב' השופט ג'אדה בסול) בתיק 18-12-71599 מtarיך 8/1/19, אשר על-פייה נותר בית-משפט קמא לבקשת המשיבים, והורה על עיכוב ביצוע צו הריסה שנייתן במסגרת גזר-הדין בתיק הנ"ל, עד לתאריך 30/6/19.

רקע

- המשיבים ביצעו עבודה של תוספת בניה, שכלה יציקת עמודים וקורות בשטח של 29 מ"ר ברוח הגן 5 בחיפה, גוש 11273 חלקה 12, וזאת ללא היתר.

למרות התראות שנשלחו למשיבים, הם לא הרסו את הבניה הנ"ל.

- בתאריך 17/8/16 הוצאה צו הריסה מנהלי על-ידי המערערת, והמשיבים הגיעו, במהלך הפגירה, בקשה לביטולו וכן בקשה לעיכוב ביצוע.

הצדדים הגיעו לתיק בית-המשפט והודיעו מוסכמת כי הגיעו להסכמה שיינתן עיכוב ביצוע לצו הריסה המנהלי עד להחלטה של בית-משפט לעניינים מקומיים בחיפה, אשר יקבע דין במעמד הצדדים בחודש 9/18 או בסמוך לכך, בהתאם ליוםנו.

עמוד 1

לאור זאת, ניתנה החלטת כב' השופט מריה פיקוס בוגדנוב בתאריך 30/8/17, שהורתה על עיכוב ביצוע צו הריסה עד למתן החלטה אחרת על-ידי בית-משפט לעניינים מקומיים, וכן הורתה שהמשיבים לא ימשיכו לבצע בניה נוספת ביחס למצב הקיום במועד הוצאה צו הריסה.

ב-17/10/25 הוגשה בקשה לקביעת דיון, ובתאריך 1/11/17 התקיים דיון לפני כב' השופטת סיגלית גט-אופיר, וניתנה החלטה אשר קבעה ישיבת הוכחות ל-17/11/30.

בסוף דבר, לא התקיימה ישיבת הוכחות בתיק, בכל הקשור לבקשת לביטול צו הריסה המנהלי או לעיכוב ביצועו, שכן נתבקשה דחיתת מועד ישיבת הוכחות, והצדדים הגיעו ביניהם להסכמה אשר "תרה את הצורך בניהול הוכחות".

3. בתאריך 18/3/5 הגישה המערערת כתוב אישום נגד המשיבים בנוגע לבניה הנ"ל של אותה תוספת בנייה, כאשר כתוב האישום מיחס למשיבים הקמת בניין, ביצוע עבודות בבניין ללא היתר, ואחריות לעובודה הטעונה היתר, שהinan עבירות לפי סעיפים 204(א) ו-208(א)(2)(3) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 (להלן: "**חוק התכנון והבנייה**").

4. המערערת והמשיבים הגיעו ביניהם להסדר טיעון, לפיו הודה המשיבים בעבודות כתוב האישום, והוסכם כי יורשעו על-פי הودאותם, וכי יושת עליהם קנס כספי על-סר 2,500 ₪, והם יחתמו על התcheinבות להימנע מביצוע עבירה.

כן הוסכם, כי נגד המשיבים ניתן צו מורה על הריסת הבניה נשוא כתוב האישום תוך עיכוב ביצוע צו הריסה עד לתאריך 31/8/18, אלא אם כן עד אותו מועד יקבלו המשיבים היתר בניה כחוק.

הצדדים אף הסכימו כי צו הריסה המנהלי יבוטל.

בהקשר לכך, הבהירה ב"כ המערערת כי צו הריסה המנהלי הוצא כאשר הבניה נתפסה מיד עם ביצועה, אולם צו זה אינו כל עונשי, אלא מטרתו הריסת מיידית של בנייה טריה שבוצעה ללא היתר, וברגע שהוגש כתוב אישום והושג הסדר טיעון, לא יהיה צורך בצו הריסה המנהלי, שכן לא הייתה כוונה לבצע הריסה באופן מיידי אלא ניתנה למשיבים אורך, במסגרת הסדר הטיעון, על-מנת לנסות ולהכשיר את הבניה, ولكن עוכב ביצוע צו הריסה לחצי שנה, כאשר מכוח הסדר הטיעון, מדובר היה בצו הריסה שיפוטי במסגרת גזר דין.

עוד הוסכם במסגרת הסדר הטיעון, כי אם לא יבוצעו המשיבים את צו הריסה עד ל-18/8/31, ולא יפנו בבקשת מתאימה להארכת מועד לבית-משפט ולא יהיה ברשותם היתר בניה כדין, תהיה רשאית המערערת לבצע את צו הריסה ללא הגבלת זמן, ותוך השחת הוצאות ביצוע הצו על המשיבים.

כן הוסכם על רישום הערת זהירה בלשכת רישום המקראיין בדבר קיום הצו.

לגביו ביטול הערת האזהרה, הוסכם כי אם יתקבל היתר בניה או שהבקשה ל-legalיזציה תקדום באופןיעיל או שהבנייה נשוא האישום תיירס, יוכל המשיבים לפנות לבית-משפט בבקשת לביטול רישום הערת האזהרה או בבקשת לעיכוב ביצוע צו הרישה.

.5. לאור הוודאת הנאים במסגרת הסדר הטיעון (שסומן על-ידי בית-משפט קמא כ-ת/1), הורשו הנאים בעבירה המוחסת להם בכתב האישום, וגורר-הדין שהושת עליהםตาม את האמור בהסדר הטיעון, תוך שבית-משפט קמא הורה בגזר-הדין כי הקנס ישולם ב-5 תלומים שוויים ורצופים, וכן הורה כי המשיבים יחתמו על התchiaיבות כספית על-סך 4,000 ₪ בתוקף לשנתיים להימנע מביצוע עבירה מסווג העבירות בהן הורשו.

במסגרת גזר-הדין ניתן צו אשר הורה למשיבים להרים את הבניה שנבנתה שלא כדין, כמתואר בכתב האישום, וניתנה להם אורך לביצוע ההרישה עד 31/8/18, אלא אם כן יקבלו עד למועד זה היתר בניה חוק.

צו ההרישה המנהלי בוטל, לאחר והתיירר לאור הקבוע בגזר-הדין.

הכרעת הדין וגורר-הדין ניתנו בתאריך 25/3/18.

.6. משלא קיבלו המשיבים היתר בניה עד לתאריך 31/8/18, הגיעו בקשה לעיכוב ביצוע צו ההרישה, שניתן במסגרת גזר-הדין, והמערערת בתגובהה שהוגשה לבית-משפט קמא ב-18/9/12, הסכימה לפנים משורת הדין לעיכוב ביצוע צו ההרישה ל-60 ימים נוספים בלבד, לצורך הגשת בקשה ל-legalיזציה והוצאת היתר בניה, אולם צינה כי לפחות לאורה היתר הבניה אינו מצוי בהישג-יד, וכי באם המשיבים לא יפעלו במרץ ובאופן מהיר, תתקשה המערערת ליתן להם אורךות נוספות.

לאור הסכמה זו, ניתנה החלטת בית-משפט קמא המעכבות את ביצוע צו ההרישה עד לתאריך 31/12/18.

משהಗישו המשיבים בקשה נוספת לאורכה, התנגדה לכך המערערת, והתקיים דיון לפני בית-משפט קמא בתאריך 8/1/19.

במעמד הדיון טען ב"כ המשיבים כי המשיבים החלו בתהליך ל-legalיזציה, ובכל פעם שחרר פריט מסוים שנדרש על-מנת לאפשר העברת התקיק לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נמחקת טכנית הבקשה ל-legalיזציה, והמשיבים קיבלו מס' פעמיים דרישות לתקן את הבקשה.

המערערת עמדה על טענתה כי היתר הבניה אינו מצוי בהישג-יד, וכי לאור חדשניים ניתנה למשיבים

האפשרות למלא אחר התנאים על-מנת לאפשר העברת הבקשה ל-לגיזציה לוועדה המקומית.

המערערת אף צינה, כי מאז שקיבלו המשיבים את תיק המידע בחודש 18/2, חלפו 9 חודשים, במסגרתם האדריכל לא נמצא לטפל בתנאים הנדרשים, ורק בחודש 18/11 הוגשה הבקשה נוספת.

המערערת אף הפנתה את בית-משפט קמא בטיעוניה להוראות סעיף 425ט לחוק התכנון והבניה על כך שבקשה לעיכוב ביצוע צו הריסה ניתן להגיש פעם אחת בלבד, כאשר עוסקים בגזר-דין שניתן לאחר תיקון 116 לחוק התכנון והבניה, ועיכוב כזה ניתן בנסיבות חריגות ווצאות דופן, שלא כמו במקרה של המשיבים.

המשיבים טענו בבית-משפט קמא כי תיקון החוק לא חל על גזר-דין שניתן לפני כניסה תיקון לתוקף, ואם החוק חל על צו הריסה השיפוטי שניתן במסגרת גזר-דין, הרי לא יהיה מקום להסכים לביטול צו הריסה המנהלי.

.7. בית-משפט קמא החליט:

"לאחר שיעינתי בבקשתם על נספחה, ובתגובה המשיבה, ולאחר ששמעתי את טיעוני הצדדים, והתחשב בפועלות שבוצעו עד כה, לצורך הכשרת הבניה נשוא האישום, אני יכול לקבל הטענה לפיה איןנו נמצא בהישג-יד, ויש מקום לקבל את הבקשה, וכן אני נעתרת לבקשתם, ומורה על עיכוב ביצוע הצו עד ליום 19/6/30".

טיעוני הצדדים

.8. המערערת טענה כי החלטת בית-משפט קמא שגיה, ואני מנומקת (אצין במאמר מוסגר, כי המערערת לא התייחסה להוראות סעיף 425ט(ט) באופן בו הגישה את הודעתה הערעור, אולם משהערעורណון לגופו ונשמעו טענות הצדדים, ולא הועלתה טענה בעניין, אדון בערעור לגופו, מה גם שמצאתי כי הדבר בערעור שיש לקבלו).

לטענת המערערת, בית-משפט לא שקל האם העבודה האסורה מסכנת את שלום הציבור ובתוכנו, והארכת עיכוב הביצוע מנוגדת מפורשות של תיקון 116 לחוק התכנון והבניה.

המערערת טענה, כי המשיבים נהנים מפירות העבירה, ולא עשו די ובמהירות האפשרית על-מנת לקדם

את הכשרת הבניה הבלתי-חוקית, ולא ניצלו את האורכות שניתנו להם.

עוד טענה המערערת, כי האינטראס הציבורי הינו שמירת מדיניות תכנונית והקפדה שהבנייה תיעשה בחוק, שמירת בטיחות, וקיום שלטון החוק, וכן שחווטא לא יצא נשכר.

ככל, נטען על-ידי המערערת, כי עיקוב ביצוע ינתן רק כאשר היתר הבניה נמצא בהישג-יד, וכי צו הריסה יש לבצע במועדו.

באשר לתחולת הוראות תיקון 116 לחוק התכנון והבניה, נטען על-ידי המערערת כי התקון חל על כל צו שניית לאחר המועד הקובע, שהוא 25/10/25, ובעניננו ניתן הצו ב-25/3/25, כך שהתיקון לחוק התכנון והבניה חל עליו, ועיקוב ביצוע צו זהה יכול להיעשות רק מטעמים מיוחדים שיירשמו, וכך אלה אינם חלים במקרה שלנו.

עוד ובנוסף, ניתן להורות על עיקוב ביצוע עד 6 חודשים לכל היותר, ובנסיבות חריגות, להאריך את הצו ל-6 חודשים נוספים.

בקשה לעיקוב ביצוע ניתן להגיש פעמיים אחת בלבד, לפי הוראות 254(ב).

בעניננו, חלפה כשנה ממועד גזר-הדין, אשר הורה על צו הרישה שיפוטי, ואף מדובר ביותר מבקשת אחת לעיקוב ביצוע.

.9. המשיבים טוענו, כי תיקון 116 אינו חל על צו הרישה השיפוטי שניית בענינם, בהתייחס לעבירה שבוצעה בחודש 8/17.

דהיינו, לטענת המשיבים, מועד ביצוע העבירה הוא החשוב לעניין תיקון 116 לחוק.

עוד הפנו המשיבים לכך שתחילת הוצאה נגדם צו הרישה מנהלי, שלגביו לא חל תיקון 116, ואשר בוטל במסגרת הסדר הטיעון שבין הצדדים, וצו הרישה המנהלי עוכב מס' פעמיים.

המשיבים אף טוענו כי הייתה הסכמה של המערערת לעיקוב ביצוע צו הרישה, בכפוף לכך שהמשיבים יראו שהעיקוב בתקומות הבקשה להיתר אינו בגין סיבה התלולה בהם, וכן טוענו כי הם לא ערכו שינוי כלשהו בשלד המרפתק שנבנה, והם ממתינים לקבלת היתר בנייתה.

לטענת המשיבים, הם הגיעו בקשה ל-לגילזיה ב-18/11/18, ומazel בכל פעם דורשים מהם תנאים נוספים אחרים, ולכן עניינם טרם הונח על שולחן הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

עצם העובדה שהם לא נדחו על הסף מצביעה, כך לטענתם, על אפשרות עקרונית כי יקבלו היתר לבנית אותה מרופשת, ולטענתם כיום הדרישה הינה להמצאת אישור מחלוקת השימוש, והם מקווים שגם הדרישה האחרונה.

באשר לטענת המערערת, כי בית-משפט קמא לא נימק החלטתו, טוענו המשיבים כי בית-משפט קמא נימק ההחלטה בכך שהוא סבור כי ההיתר מצוי בהישג-יד.

המשיבים אף הצהירו לפרוטוקול כי אם עניינם לא יתרחקם בוועדה המקומית לתכנון ובניה עד לתום האורכה שניתנה על-ידי בית-משפט קמא, הם לא יגישו בקשה נוספת לעיקוב ביצוע.

10. המערערת, מצידה, ציינה לפרוטוקול כי אין מקום למתן עיקוב ביצוע עד 30/6/19 על יסוד הנתונים, כפי שעמדו נגד עני בית-משפט קמא, אולם אם אכן ביום הקרובים ימציאו המשיבים את כל הנדרש, ועניינם יהיה מונח על שולחן הוועדה המקומית לתכנון ובניה, יוכל המשיבים להגיש בקשה מנומקת חדשה לבית-משפט קמא, ויתכן שהמעערערת תסכים לה.

דין והכרעה

11. הוראות סעיף 16 לחוק התכנון והבניה (תיקון מס' 116), התשע"ז-2017, (ספר חוקים 2635 כ"ט ניסן תשע"ז, 25/4/17) , עוסקות בתחילת ובתחילתה של תיקון 116.

זו לשון הסעיף, בחלקים הרלוונטיים לעניינו:

"**16.(א)** תחילתו של חוק זה, למעט סימן ג' בפרק י' לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 4 לחוק זה, שישה חודשים מיום פרסום (להלן: "יום התחיליה").

(ב) ...

(ג) הוראות סימנים ד', ה' ז' ו-ח' בפרק י' לחוק העיקרי, כנוסחים בסעיף 4 לחוק זה, יחולו על צוים שניתנו מכוח הסימנים האמורים ביום התחיליה ואילך.

(ד) ..."

יום התחילת של תיקון 116 (למעט סימן ג' בפרק י' לחוק העיקרי כנוסחו בסעיף 4 לתיקון 116) הינו בתאריך 25/3/18 (6 חודשים מיום הפירסום). גזר-הדין בעניינים של המשיבים ניתן בתאריך 18/3/25.

בנסיבות אלה, הוראות תיקון 116חולות על צו הריסה שניית במסגרת גזר-דין בתאריך 18/3/25.

אוסיף ואצין, כי מטרת צו הריסת הינה הסרת מגע שגרמה הבניה הבלתי-חוקית, ותכלית צו הריסת אינה עונשית, אלא תכונונית בעיקרה (ככל שהמדובר היה במרקם עונשי, הרי הוראות תיקון 116 לא היו חולות עליו, בהתאם לסעיף 5 לחוק העונשין, שכן מועד ביצוע העבירה שבה הורשע המשיב הייתה לפני כניסהו לתוקף של תיקון 116, דהיינו על הענישה חולות הוראות החוק המקל עם עשה העבירה, וכך שאמם החוק הקל במועד ביצוע העבירה, יחול החוק במועד ביצוע העבירה, להבדיל מצו הריסת, שאינו עונשי, ואשר בהתאם להוראות המעביר יחולו ההוראות החלות במועד מתן הצו).

סעיף 425ב' קובע כי גזר-הדין יכול הריסת העבודה האסורה, וככלל - צו זה אמור להיות מבוצע על ידי המושריע בתוך 30 יום, אולם רשאי בית-המשפט, אם נוכח העבודה האסורה אינה מסכנת את שלום הציבור, לדחות את מועד ביצוע הצו, מטעמים מיוחדים שיירשו, ובלבך שמועד ביצוע הצו לא ידחה ביותר משנה מיום שנייתן.

בענייננו, הצו ניתן ב-25/3/18, כך שבית-המשפט לא יכול היה לקבוע עיקוב ביצוע מעבר לתאריך 25/3/19, וזאת בהתאם להוראות סעיף 254(א) להוראות חוק התכנון והבנייה, כנוסחן לאחר תיקון 116.

סעיף 254ט(ב) קובע כי בעל זכות לגבי מקרקעין שנייתן לגבייהם צו שיפוטי לפי פרק י' לחוק התכנון והבנייה, לרבות צו שנייתן לפי סעיף 254ב', רשאי לבקש עיקוב ביצוע, אולם בקשה צו ניתן להגיש פעמי אחת בלבד.

בענייננו, בית-משפט קמא, במסגרת גזר-הדין, החליט לעכב ביצוע צו הריסת עד לתאריך 31/8/18 והוא יכול היה למת רק אורכה נוספת, בהתאם לבקשת שהוגשה בסמוך ל-25/3/18, אורכה אותה ניתן עד ל-18/12/18, אולם בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה, כנוסחו לאחר תיקון 116, הוא לא היה רשאי להאריך את עיקוב הביצוע מעבר לכך, ללא קיום טעמים מיוחדים שיירשו, ונسبות חריגות יוצאות דופן, וכאליה לא פורטו בהחלטתו.

עוד קובע סעיף 254ט(ד):

"בית-משפט לא יעכב ביצוע צו בבקשת שהוגשה לפי סעיף זה, אלא מטעמים מיוחדים שיירשו, ואם נוכח כי העבודה האסורה או השימוש האסור שלגביהם חל הצו אינו

מסכנים את שלום הציבור או את בטיחותו..."

כאשר ניתן צו עיקוב ביצוע, הוא יכול להינתן לתקופה שלא עולה על 6 חודשים, ואם הצו ניתן לתקופה של פחות מ-6 חודשים, ניתן להאריך את תקופת עיקוב הביצוע עד ל-6 חודשים במצטבר, כאמור בסעיף 254(ט)(ו).

14. הוראות סעיף 254(ט)(ז) קובעות כי בנסיבות חריגות ויצאות דופן, וטעמים מיוחדים שיירשםו, רשאי בית-משפט לעכב ביצוע צו לתקופה אחת נוספת, שלא עולה על 6 חודשים.

15. בעניינו, ו邏輯ות הוראות החוק לאחר תיקון 116, ולאחר שניתן עיקוב ביצוע במסגרת גזר-הדין, וכן עיקוב ביצוע נוסף על יסוד בקשה שהוגשה, וזאת לתקופה עד 18/12/31, איני סבורה כי מתקיימות נסיבות חריגות ויצאות דופן, המ茲טרפות לטעמים מיוחדים שיירשםו על-מנת לעכב ביצוע צו ההרישה מכוח גזר-הדין לתקופה נוספת של 6 חודשים, כפי שנעשה בהחלטת בית-משפט קמא מ-19/8.

יחד עם זאת, איני סבורה כי יש ממש בנסיבות המערערת, באשר לצורך ב��ום דין בשאלת האם העבודה האסורה מסכנת את שלום הציבור ובתוונו, שכן יש להניח שם אלו היו פנוי הדברים, לא הייתה המערערת עצמה מסכימה לאורכות שניותנו במסגרת גזר-הדין, אף לא אחריו, והמערערת עצמה לא הצביעה לפני בית-משפט קמא או לפני סכנה לשalom הציבור. אשר על כן, לא זו הנΚודה אליה היה צריך בית-משפט קמא להתייחס.

אציו, כי אין מדובר בחדר בבית מגורים, שבו גרים בפועל אנשים כיום, אלא בלבד המצוι בשלבי בניה בצדיו הבית, דהיינו אין מדובר במבנה מגורים שאוכלס בפועל, ושיש צורך במציאת דירות למתגוררים בו (ענין שעשי היה להילך בחשבוןقطעם מיוחד במצווף לשלב הגשת הבקשה).

לאמור לעיל מצטבר הנתון שבין קבלת תיק המידע שהופק ב-18/2/18 ועד 18/11/18, לא עשו המשיבים כל שביכולתם על-מנת להגיש בקשה להיתר, ולא ניצלו השותה שניתנה להם מאז גזר-הדין ב-18/3/25 להגיש בקשה ל-לגייציה, והבקשה הוגשה רק בחולף כ-9 חודשים, ומאז גזר-הדין ועד היום חלפה שנה, ובמהלכה לא קיבלו המשיבים היתר בניה.

קיימת חשיבות לביצוע צו הרישה במועדו, וספק רב, מנסיבות תיק זה, האם אכן היתר הבניה נמצא בהישג-יד מיידי של המשיבים (עינן: רע"פ 4407/14 **ספר-קדמת עדן בע"מ ב' מדינת ישראל**), כאשר עניינים טרם מונח על שולחן הוועדה המקומית לתכנון ובניה, כאשר במשך כל החודשים מאז גזר-הדין ועד 11/18 לא פעלו המשיבים להגשת בקשה ל-לגייציה באופן מהיר ומידי, וכאשר גם מאז שהגישו הבקשה, ניתן לראות כי קיימים חוסרים שונים בבקשתה, שאוותם יש להשלים בטרם תונח הבקשה על שולחן הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

בבית- המשפט הדגישו כי עבירות התכנון והבנייה מבטאות זלזול בהוראות החוק, ועל בית- המשפט להימנע מלתת עמוד 8

יד להיגרotas ההליכים, ולא די כי באופן תיאורתי ניתן להכשיר את הבניה, דהיינו אין די באופק תכנוני, ובאפשרות התיאורית להכשיר את הבניה, אלא יש צורך בהישג-יד מיידי לגבי אותו היתר בניה.

כאשר הקритריון הינו הישג-יד מיידי של היתר בניה, קשה לחשב על מנתן אורכה מעבר לשנה ממועד גזר-הדין
שנitin ב-25/3/18.

תיקון 116 צמצם את שיקול דעתו של בית-המשפט בכל הקשור בהארכת מועד לביצוע צו הריסה.

16. לאור האמור לעיל, דין הערעור להתקבל, ואין מקום למתן אורכה נוספת.

17. תיק הניר של בית-משפט לעניינים מקומיים בחיפה שהובא לעיוני, יוחזר לבית-משפט לעניינים מקומיים.

18. המזיכרות תשלה העתק מפסק-הדין לצדים.

ניתן היום, י"ח אדר ב' תשע"ט, 25 מרץ 2019, בהעדר הצדדים.