

## ת"פ (חיפה) 13-06-44726 - מוחמד אגבאריה נ' מדינת ישראל

בית משפט השלום בחיפה

ת"פ 13-06-44726 מדינת ישראל נ' אגבאריה  
תיק חיזוני:

מספר בקשה: 34

לפני כבוד השופטת, סגנית הנשיאה טל תadmor-Zemer

מבחן אגבאריה  
מבקש  
נגד

מדינת ישראל  
משיבה  
**החלטה**

בקשה שלישת להארכת موعد לביצוע צו הריסה לפי סעיף 207 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (כנסחו טרם תיקון מס' 116, להלן: "החוק").

### רקע ועובדות

1. כנגד המבקש הוגש כתוב אישום שייחס לו עבירות של שימוש ללא היתר ובטעיה מתכנית, הכל בהתייחס למבנה מגורי מבניה קשיחה בן שתי קומות בשטח כולל של כ-300 מ"ר, לצד חצר מרוצפת בשטח של כ-500 מ"ר וחוממות עשויות בלוקים ובטון התוחמות את מבנה המגורים והחצר באורך כולל של מאות מטר (להלן: "המבנה"). המבנים נבנו במרקם עין היודיעם כגוש 20301 חלקה 7 אשר מצויים בתחום מרחיב התכנון של הוועדה המחויזת לתכנון ולבניה מחוז חיפה (להלן: "המרקם").

2. המבקש הורשע, לאחר שמייעת ראיות, בעבירות שייחסו לו בכתב האישום ובגזר הדין מיום 3.11.16 הוא צואה, בין היתר, להרום את המבנים עד ליום 10.10.17 (להלן: "הצז") ולהפסיק את השימוש בהם לאלטר.

3. ביום 25.9.17 הגיש המבקש בקשה לעיכוב ביצוע הצוים, המשיבה הסכימה לבקשתו ובית המשפט הורה על עיכוב ביצוע הצוים עד ליום 15.4.18.

עמוד 1

ביום 9.4.18 הגיע המבוקש בקשה נוספת לעיכוב ביצוע הצוים, ברם, מחתמת תקלה, הבקשתה לא נדונה. ביום 4.10.20 הודיע המבוקש על החלפת יציג וביקש לברר מה עלה בגין הבקשתה מיום 9.4.18. בנסיבות, ובשים לב לפרקי הזמן שחלף, בית משפט הורה על הגשת בקשה מחודשת וביום 2.11.20 דחה את הבקשתה, תוך שנקבע כי היתר הבניה לא נמצא בהישג יד ולא נמצא טעמים מיוחדים אחרים שיצדיקו את עיכוב ביצוע הצו. עוד נקבע כי על המבוקש לבצע את הצו עד ליום 2.1.21.

4. הבקשתה דנן הוגשה ביום 20.8.24, בחלוף שלוש וחצי שנים מאז המועד שנקבע לביצוע הצו, ובה מבוקש לעכב את ביצוע הצו בשנתיים נוספות, עד ליום 19.8.26, מהטעם שבימים הקרובים הרשות המקומית "מעלה עירון" עתידה להגיש תכנית להכשרת המבנה ונדרש פרק זמן של שנתיים נוספות כדי לאשרה.

## דין

5. לאחר שעינתי בבקשתה, על נספחה, מצאתי כי דין להידחות, הן מטעמים פרוצדוראים והן מטעמים שבמהות, אף מבל' להידרש לumedת המשיבה. עוד מצאתי כי לא עלה צורך בקיום דין במעמד הצדדים, שכן החומר הדרוש לשם הכרעה בבקשתה זו מונח כולו לפני (ראו לעניין זה סעיף 4(א) לתקנות התקנון והבנייה (סדרי דין בבקשתה לפי סעיף 207 לחוק), תשס"ט-2008, להלן: "התקנות").

6. **אשר לטעמים הפרוצדורליים** - הבקשתה אינה עומדת בתנאי סעיפים 2 ו-3 לתקנות, שכן היא הוגשה למעלה משלוש וחצי שנים לאחר כניסה של הצו לתוקף, לפי החלטת בית המשפט מיום 2.11.20 ומבל' לצורפה לה תגובה המשיבה.

בסעיף 6 לתקנות נקבע כי בית המשפט לא ידון בבקשתה שלא מתקיים בה התנאים הקבועים בתקנות, אלא מנימוקים שיירשםו ולא מצאתי בבקשתה אותם נימוקים מיוחדים נדרשים. הוראות התקנות נועדו לאפשר לבית המשפט לקבע אם מדובר בבקשתה מבוססת על פניה או שמא מדובר בבקשת סרק ולכן אין להתעלם מהן (בע"פ 8098/17 אבו רומי נ' מדינת ישראל (25.12.17); עפ"א 48833-12-17 יעקובוב נ' ועדת מקומית לתקנון ובניה השומרון (8.1.18)). כאמור, המבוקש לא מילא אחר הוראות התקנות וכי בכך כדי לדוחות את הבקשתה על הסף.

7. **אשר לטעמים שבמהות** - הלכה היא כי בתי המשפט אשר דנים בענייני תכנון ובניה מצוים לפעול לפי הכלל: "**הבנייה ביתה בלבד צדק ועלויותיו בלבד משפט**" (ירמיהו כ"ב, י"ג). קרי, הבונה בניגוד לחוק, דין הבסיסי הрисה וכדי שהבנייה שלא דין לא יהרס, יש צורך בטעמים טובים ומיוחדים. בפסקה נקבע כי הטעם העיקרי למתן ארכה לביצוע צו הריסה הוא כאשר רישון הבניה נמצא בהישג

יד וرك עיכוב פורמלי מעכב את הכשרה המבנה (ראו למשל, רע"פ 3146/07 ג'דים נ' מדינת ישראל הוועדה המחויזת לתוכנן ובניה (12.4.07); רע"פ 8220/15 רשייך כפאה נ' מדינת ישראל (24.11.16); רע"פ 9035/16 מחמוד דאוד נ' מדינת ישראל (27.12.15)).

**בע"פ 4450/20 עבד אגבריה נ' מדינת ישראל הוועדה המחויזת לתוכנן ובניה חיפה** (14.10.20)  
שב בית משפט על ההלכה, בקביעו:

"**בית משפט זה פסק, ולא אחת, כי עבירות תכנון ובניה מבטאות זלזול בחוק וברשיות; וכי אל לו לבית המשפט ליתן ידו לבניה בלתי חוקית, בוודאי לא להניח לה להימשך עד אין קץ (...).** הכלל הוא שזו הariesה יבוצע במועדו וכי בית המשפט לא יעתיר לבקשת לדחיתת המועד לביצוע, אלא במקרים חריגים ויאצאי דופן, כגון שהיתר הבניה מצוי בהישג יד ועיכוב פורמלי הוא שמעכב את קבלתו. עוד נקבע כי הנטול להוכיח כי קבלת היתר הבניה מצויה בפתח, ולמצער שקיימת אפשרות לקבל היתר בתוך פרק זמן סביר, מוטלת על המבקש את עיכוב ביצוע זו הariesה; ובענין זה ניצבת משוכה גבוהה בפני המבקש, ואין די בטענות בדבר **קיומו של הליך תכוני כלשהו**".

8. **בעניינו**, כל שנטען בבקשתו הוא כי לאחרונה התגיסה הרשות המקומית לסייע בהכשרה המבנה וכי היא עתידה, ביום הקרובים, להגיש תוכנית לועודה המחויזת לתוכנן ובניה, במטרה להרחב את מתחמי הבניה באופן שיכללו את המבנה מושא הצע. זאת, בכפוף לאישור תיקון תוכנית המתאר המחויזת תמ"מ 6 (ראו מכתבו ראש המועצה שצורפו בבקשתו), קרי, אין בכך כדי ללמד שהכשרה המבנה נראית באופןם.

מצויים אנו בשלב מוקדם, שבו התכנית טרם הופקדה, קרי, אין בנמצא תכנית שמקורה ניתן להוציא למבנה היתר בניה. מכאן שלא ניתן לומר כי היתר מצוי ב"הישג יד" וرك עיכוב פורמלי חסר משמעות מעכב אותו באופן זמני.

9. זאת יש להוסיף את יחסיו של המחוקק לעיכוב ביצוע צווי הariesה, כפי שהוא ביטוי בתיקון 116 לחוק (תיקון 116 אמןנו חל על הצע מושא הבקשתו, ברם ניתן ללמידה ממנו על כוונת המחוקק ועל יחסיו לשוגית עיכוב ביצוע צווי הariesה). עיון בחוק לאחר תיקונו מעלה כי בוגוד בעבר, שאז ניתן היה להגיש אינספור בקשות לעיכוב ביצוע צווי הariesה ולבטוי המשפט ניתן שיקול דעת רחב יחסית בנוגע להארכת המועד לביצועם, כוון ניתן להגיש בקשה שכזו פעמי אחת בלבד ובית המשפט רשאי יהיה לעכב את ביצוע הצע לתקופה של 6 חודשים לכל היתר (لسקירה נרחבת של השינויים שחלו בכל הנוגע לעיכוב ביצוע צווי הariesה ראו עפ"א (מחוזי חיפה) 17-01-63269 מסרי נ' מדינת ישראל (27.7.17)).

10. על רקע האמור, בהעמידי את האינטראס הציבורי אל מול האינטראס הפרטי של המבקש אני סבורה כי על האינטראס הציבורי לגבות. מחבר במבנה רחוב היקף, שייעודו מגוריים, שנבנה ללא היתר,

תוקף סטייה מתכוננת ודומה שלא ניתן יהיה להכשירו בעתיד הנראה לעין.

**סוף דבר**

הריני דוחה את הבקשה.

**המציאות תשלח לצדים העתק ההחלטה.**

ניתנה היום, כ"ג אב תשפ"ד, 27 אוגוסט 2024  
ב嗾ם הצדדים.