



ת"פ 10683/02/12 - לב האצולה בע"מ, אברהם לביאייב, ירון סמו, חיים סמו נגד מדינת ישראל

בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"פ 10683-02-12 מדינת ישראל נ' לב האצולה בע"מ ואח'

בפני כב' השופט נחום שטרנליכט

בעניין: 1. לב האצולה בע"מ

2. אברהם לביאייב

3. ירון סמו

4. חיים סמו

ע"י ב"כ עוה"ד דן אור ויובל גלאון

נגד

מדינת ישראל

ע"י ב"כ עו"ד עפרה אורנשטיין

החלטה

הצדדים ופתח דבר

המבקשים (להלן - **הנאשמים**) קשורים בהפעלת גן אירועים בשם "לב האצולה" (להלן - **גן האירועים**), המצוי במתחם ירקונים בפתח תקווה. הנאשמים 1 ו-2 מפעילים את גן האירועים. הנאשמים 3 ו-4 הם בעלי המקרקעין שם מצוי גן האירועים (להלן - **המקרקעין**). המדובר במקרקעין המיועדים מבחינה תכנונית לשימוש חקלאי.

ביום 3.6.13 הורשעו הנאשמים בכל העבירות, שיוחסו להם בכתב האישום, בגין שימוש במקרקעין ללא היתר. ביום 13.11.13 נגזר דינם של הנאשמים (להלן - **גזר הדין**). בגזר הדין, שניתן ע"י כב' הש' קמיר-וייס, נאמר, בין השאר:

"ביחס לנאשמים 1-4"

בהתאם למוסכם בין הצדדים, בהסדר הטיעון, ניתן בזה צו הפסקת שימוש במקרקעין וצו האוסר על הנאשמים לבצע כל שימוש חורג במקרקעין. צו הפסקת השימוש ואיסור השימוש יכנסו לתוקף ביום 19.05.2015, אלא אם כן יהיו בידי הנאשמים כל ההיתרים כדין. מובהר, כי בהתאם להסכמת הצדדים, התנאי לדחיית כניסתם לתוקף של הצווים הינו כי בידי הנאשמים מצויים כל האישורים הנדרשים לצורך הוצאת רישיון עסק, למעט אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה" (ההדגשה איננה במקור - נ"ש).

עתה מונחת בפני בקשת הנאשמים להאריך את מועד כניסתו לתוקף של צו הפסקת השימוש (להלן - **הצו**), למשך חמישה חודשים נוספים, עד ליום 30.10.15.



טענות הנאשמים

הנאשמים מבקשים להאריך את תוקף כניסת הצו לתוקף, עד ליום 30.10.15 ולפחות למשך החודשים יולי-אוגוסט, שהם החודשים הקריטיים לעבודת גני אירועים.

מדובר בצו הפסקת שימוש, שלכאורה, אינו בלתי הפיך. אך במקרה דנן, מדובר בגן אירועים "עממי", שאינו בעל מוניטין רב. כניסתו לתוקף של הצו תשחוק את מעט המוניטין שעוד קיים לגן האירועים ותגרום לו לנזק בלתי הפיך.

הנאשמים מקווים שעד חודש אוקטובר 2015, ייתן ביהמ"ש לעניינים מנהליים פתרון ביניים לאי החוקיות של הפעלת גן האירועים - כמו גם פתרון ביניים לכל העסקים שנמצאים במתחם ירקונים בפתח תקוה - באופן שיאפשר את המשך פעילות גן האירועים.

טענות המאשימה

בין הצדדים התנהל הליך גישור, אשר בסיומו הגיעו הצדדים להסדר טיעון. בהסדר הטיעון הוסכם, כי יינתן צו איסור שימוש חורג שיכנס לתוקפו בחלוף שנתיים, דהיינו ביום 19.5.15. בית המשפט כיבד הסדר זה. עתה, בחלוף למעלה משלוש שנים מאז הגשת כתב האישום, מבוקש להאריך את תוקף הצו בתקופה נוספת.

מאז שנרכשו המקרקעין ע"י הנאשם 3 (בשנת 1987) נעשה בהם שימוש ללא היתר. בשנת 1999 נגזר דינו של הנאשם 3 וניתן נגדו צו איסור שימוש, שאמור היה להיכנס לתוקפו ביום 1.10.99. למרות זאת לא הופסק השימוש החורג והנאשם 3 ממשיך להפר צו בימ"ש במשך שנים רבות מאוד.

הנאשמים 1-2, מי ששכרו את המקרקעין לניהול גן האירועים, הכניסו עצמם למצב משפטי נתון עליו ידעו מראש.

הבקשה דנן הוגשה באיחור ושיהוי ניכר. הסדר הטיעון נחתם במאי 2013. הש' קמיר-וייס ניאותה לדחות את כניסתו לתוקף של צו הפסקת השימוש בשנתיים כדי לאפשר לנאשמים להתארגן ולהעביר את גן האירועים למקום חוקי אחר. עם הגשת הבקשה מתברר, כי הנאשמים לא פעלו להעברת העסק למקום חלופי, אלא ישבו והמתינו לרגע האחרון ממש.

מטרתה של הארכה המבוקשת איננה כדי ללמוד את תוצאות העתירה המנהלית אלא כדי להרוויח את עונת האירועים של 2015 ולתת למבקשים אפשרות לממן את הקנס שהושת עליהם.

יעברו לפחות 7 שנים (במקרה הטוב) עד שתאושר תוכנית מפורטת למתחם ירקונים. סעיף 178 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן - **החוק**), שעל פיו מבקשים המבקשים פתרון ביניים אינו רלוונטי לעניינינו. הסעיף עוסק במקרה של שימוש חוקי עפ"י תוכנית שחלה, שמוחלפת בתוכנית אחרת אשר משנה את הייעוד הקודם באופן שהופך את



השימוש לבלתי חוקי. אין זה המצב בעניינינו. השימושים הנדונים היו בלתי חוקיים מתחילתם ועד עצם היום הזה.

דין והכרעה

השאלה העומדת לפתחנו היא האם יש מקום לעכב את כניסתו לתוקף של צו הפסקת השימוש, שניתן בגזר הדין מיום 13.11.13 ואמור להיכנס לתוקפו ביום 19.05.2015?

ראשית נפנה לשאלה, מהם הטעמים אותם ישקול בית המשפט בבואו לדון בבקשה להארכת מועד לכניסתו לתוקף של צו מעין זה המונח בפנינו? הפסיקה נדרשה לשאלה זו, בעיקר ביחס להארכת מועד לכניסתו לתוקף של צו הריסה (להבדיל מצו הפסקת שימוש הנדון בתיק זה).

דיון בבקשה למתן ארכה לביצוע צו הריסה מחייב איזון בין אינטרס הפרט לאינטרס הכלל, ורק כאשר מתקיימים "טעמים טובים" לעיכוב ביצוע ההריסה, יעכב בית המשפט את הביצוע. בעניין זה ראה האמור בסעיף 207 לחוק וכן האמור בפסק הדין ברע"פ 4357/01, **סבן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה אונו**, פד"י נו(3) 49, 58 (להלן - **פרשת סבן**):

"מעיקרו של דין מוסמך הוא בית-משפט ליתן לעברין-בניה ארכה לביצועו של צו הריסה, ובית- המשפט יפעיל את סמכותו - כך או אחרת - בהביאו במניין שיקוליו את אינטרס הפרט ואת אינטרס הכלל.

...

תופעה תדירה היא שבית-משפט נותן ארכה לביצועו של צו הריסה מקום שעברין-הבניה יכול שיזכה בהיתר בניה, ואולם לא רק כך ניתנת ארכה לעברין-בניה. אכן, מגוון המקרים רב הוא. סמכותו זו של בית-המשפט זכתה להדגש-יתר בחוק התכנון והבניה (תיקון מס' 43) שעה שבית-המשפט זכה מפורשות בסמכות רב-פעמית לקבוע מועדים להריסת מבנה עברין, על יסוד הנחה שעניינו של המבקש ארכה יישקל מעת לעת על-פי מצב הדברים - מאזן האינטרסים, בלשוננו - שיהיה בעת הידון הבקשה למתן ארכה נוספת.

...

בית-המשפט אמור ליתן ארכה לעברין-בניה 'אם ראה טעם לעשות כן', וטעם פירושו 'טעם טוב'."

ככלל, מועד כניסתו לתוקף של צו יידחה במקרים חריגים ביותר, כאשר קבלה צפויה של היתר בניה עתידי, אשר יכשיר את הבניה הבלתי חוקית, הוא רק אחד השיקולים בבואו של בית המשפט לשקול את הארכת הצו. כבר נפסק, שחשיבות ביצוע הצו במועדו והשמירה על שלטון החוק - בפרט בעבירות תכנון ובניה שהפכו ל"מכת מדינה" - יהוו גם הן שיקול מרכזי. בעניין זה ראה גם האמור ברע"פ 4007/14, **ספיר - קדמת עדן בע"מ נ' מדינת ישראל**, ניתן ביום 12.6.14:

"אין חולק, כי במשך שנים מפעילים המבקשים גן אירועים במקרקעין, ללא היתר בניה מתאים. עבירות על דיני התכנון והבניה הן עבירות חמורות, המבטאות זלזול בחוק וברשויות, והן הוגדרו לא



אחת כ'מכת מדינה'. חומרה יתירה נודעת לעבירות אלה, מקום בו תכליתן היחידה היא השאת רווחים מפעילות עסקית, וכך הם פני הדברים בענייננו.

סעיף 207 לחוק התכנון והבניה מסמך את בית המשפט להאריך מועד שנקבע לביצוע צו הריסה 'אם ראה טעם לעשות כן'. בפסיקה הובהר, כי יש חשיבות מרובה לביצוע צו הריסה במועדו, ולפיכך היעדרות לבקשת ארכה תיעשה רק במקרים 'חריגים ויוצאי דופן', כאשר הדגש המרכזי יינתן לשאלה האם היתר הבניה נמצא 'בהישג יד מיידי' של המבקש, וכך נאמר:

'כשניתן צו הריסה כדין נודעת חשיבות מרובה לביצועו במסגרת המועד הקבוע לביצוע [...] אין חולק כי הבניה שבנה המבקש נעשתה שלא כדין. כפי שמתברר, אין דברים אמורים בתכנית מיתאר מאושרת ובמצב שרישיון הבניה נמצא בהישג יד מיידי ורק עיכוב פורמאלי חסר משמעות מעכב אותו באופן זמני. כאן דברים אמורים בתחילתו של תהליך ארוך ומורכב מאוד שסיכוייו אינם ידועים, ואפילו תאשר תכנית המיתאר ותיכנס לתוקף, יהיה על המבקש להגיש בקשה להיתר בניה, וגם הליך זה דרוש להימשך חודשים מספר. אי-הריסתו המיידית של מבנה לא חוקי, שמטרתה לאפשר לבעליו של המבנה לקדם הליכי תכנון הנמצאים בראשיתם, מנוגדת לתכליתו של צו ההריסה המינהלי אשר כאמור לעיל, נועד לסלק על אתר בניה בלתי חוקית. אכן, בית-המשפט מוסמך לעכב את ביצועו של צו הריסה מינהלי, אך סמכות זאת צריכה להישמר למקרים חריגים ויוצאי דופן'.

כך הוא הדבר לעניין הארכת מועד לביצוע צו הריסה מינהלי, וכך גם לעניין ביצוע צו הריסה שיפוטי... קביעות אלו הפכו להלכה מושרשת...".

מהדברים עולה, כי כאשר מדובר במקרה בו עדין אין תכנית מיתאר מאושרת ואין היתר בניה שצפוי להנתן באופן מיידי, וכל שמעכב את מתן ההיתר הוא סיבה פורמאלית כזו או אחרת, לא יאות בית המשפט לעכב ביצועו של צו הריסה. כאשר מדובר במצב בו ההליך התכנוני מצוי בעיצומו, ותוצאותיו עדין לא ידועות, אין מקום להעתר לבקשה ולעכב ביצועו של צו הריסה. ודוק, המדובר בצו הריסה, שתוצאותיו בלתי הפיכות. דברים דומים ראה ברע"פ 3146/07, **ג'דיר נ' מדינת ישראל**, ניתן ביום 12.4.07 (להלן - **עניין ג'דיר**). בעניין ג'דיר נקבע, כי כאשר היתר הבניה לא נמצא בהישג יד, אלא עומדים בפני המבקש הליכי תכנון ארוכים, שסיכוייהם אינם ידועים עוד, אין כל מקום לדחות ביצועו של צו הריסה, וכך נאמר שם:

"בבואו להכריע בבקשה להארכת מועד לביצוע צו הריסה, רשאי בית-המשפט לערוך 'איזון לשעה' בין הצורך לעמוד על קיומו של החוק ובין צרכיו של הפרט. במקרה דנן, אין עסקין בתכנית מתאר מאושרת ובמצב שרישיון הבניה נמצא בהישג יד ורק עיכוב פורמאלי מעכב את הכשרת המבנה. להיפך, מדובר בתחילתו של תהליך ארוך ומורכב, שסיכוייו נכון לעת הזו אינם ידועים, ואפילו תאשר תכנית המתאר ותיכנס לתוקף, יהיה על המבקש להגיש בקשה להיתר בניה, וגם הליך זה דרוש להימשך זמן לא מבוטל".

כן ראה האמור בע"פ (מחוזי-ים) 2331/08, **גוטליב נ' מדינת ישראל**, ניתן ביום 24.6.08, שם נכתב:

"בית המשפט (קמא - נ"ש) קבע כי ההליכים התכנוניים מצויים ממש בראשיתם ועד לאישורה של



תכנית ולהוצאת היתר בנייה עוד רחוקה הדרך. במצב דברים זה, קבע, אין הצדקה לדחיית ביצוע הצווים, קל וחומר מקום בו מדובר בצו איסור שימוש, במובחן מצו הריסה, שאין לומר לגביו שהינו בלתי הפיך.

...

לגופו של עניין, עיקר נימוקיו של בית משפט קמא מקובל עלי. בית המשפט רשאי, מכוחו של ס' 207 לחוק התכנון והבניה, לקבוע מועד לביצוע צווים שנתן, ולהאריך מועד שקבע, 'אם ראה טעם לעשות כן'. במסגרת זאת על בית המשפט לערוך איזון אינטרסים בין צרכי הפרט לבין האינטרס הציבורי המחייב אכיפה יעילה של דיני התכנון והבניה. עם זאת, אין בדחיית ביצוע הצו כדי לגרוע מן ההרשעה בעבירה או מן העונש שהוטל על מבצעה. הטעם העיקרי למתן ארכה לביצועו של צו, כפי שהובא בפסיקה (ובדרך כלל דובר בצו הריסה), הוא כאשר 'רישיון הבניה נמצא בהישג יד ורק עיכוב פורמאלי מעכב את הכשרת המבנה', או על מנת למנוע 'תוצאות קשות ובלתי צודקות, אם, למשל, יש סיכוי כי המבנה יזכה בהכשר תוך זמן קצר'. בבחינת אינטרס הפרט, עבריון הבניה, יהיה מקום להתחשב, בדרך כלל, רק בנסיבות חדשות שלא היו ידועות בעת מתן גזר הדין ולא נלקחו בחשבון בעת קביעת המועד המקורי לביצוע הצווים.

...

ניתן לסכם ולומר, כי היתר הבניה לא היה ב'הישג יד' בעת מתן גזר הדין, לא בעת הדיון בערעורים עליו, ואף איננו ב'הישג יד' כיום".

ככל שמדובר במקרה בו אין צפוי היתר בניה להתקבל בתוך פרק זמן קצר, אלא עוד יש צורך בהשלמת הליכים טכנוניים, שתוצאותיהם עדין אינן ידועות, לא יעוכב ביצועו של צו הריסה.

אם נכונים הדברים בנוגע לעיכוב ביצועו של צו הריסה, שביצעו יוצר מצב בלתי הפיך, על אחת כמה וכמה שהם נכונים בנוגע לצו הפסקת שימוש, שמטבעו אינו יוצר מצב בלתי הפיך.

בעניין זה אבקש להפנות אל פסק הדין ברע"פ 1525/14, **מרכז הבניה הישראלי בע"מ נ' מדינת ישראל**, ניתן ביום 20.3.14 (להלן - **עניין מרכז הבניה הישראלי**). שם נדונה בקשה לדחיית מועד כניסתו לתוקף של צו הפסקת שימוש. בעניין מרכז הבניה הישראלי ניתן צו הפסקת שימוש בנוגע לאולמות תצוגה של מרכז הבניה הישראלי, אשר בוצעה בהם עבירה של שימוש לא חוקי ובניגוד להיתר. צו הפסקת השימוש ניתן שם, לתקופה נדחית של 12 חודשים מיום מתן גזר הדין. בקשת מרכז הבניה להארכת מועד כניסתו לתוקף של צו הפסקת השימוש נדחתה על ידי בית המשפט המחוזי. הוגשה בקשת רשות ערעור, וזו נדונה בבית המשפט העליון. בפסק הדין בבית המשפט העליון נקבע (עמ' 4 לפסק הדין):

"דומה, כי כבר בתאריך 24.3.2011, עת הורה בית המשפט השלום הנכבד על הצו, היה על המבקשים להתחיל בניסיונות לאיתור מקום חלופי, או למצער להשגת אישור לשימוש חורג. יתרה מזו, גם אם נבחן את מעשיהם של המבקשים ממתן פסק דינו של בית המשפט המחוזי הנכבד בתאריך 12.9.2011 - יש במעשיהם משום השתהות. בנסיבות - תקופת התארגנות של כשנתיים



ומחצה, אותה העניק בית המשפט המחוזי הנכבד למבקשים, אמורה ברגיל, להספיק לצורך השגת האישור, או למציאת מקום חלופי, והמבקשים לא הצליחו להראות כי הייתה הצדקה לכך שמשך הזמן שניתן להם לא היה בו די.

זאת ועוד, המבקשים הגישו בקשה לארכה נוספת מבית המשפט המחוזי הנכבד, רק בינואר 2014, חודשיים לפני המועד לתחולת הצו. בכך גילו המבקשים התמהמהות ושאננות, אשר יש בהם בכדי להעיד על אופי פעילותם בכלל התקופה.

לא נעלמו מעיני - טענות המבקשים הנוגעות להפסדים העלולים להיגרם להם כתוצאה מהחלת הצו, כמו גם לנזקים הצפויים לצדדים שלישיים. עם זאת, על המבקשים היה לצפות נזקים אלו, ולהחיש את צעדיהם בהתאם, כדי להימנע מהם. משלא עשו כן - אין להתחשב בטענה זו, ואין לדחות את הצו באופן שעשוי להפוך את שלטון החוק להפקר."

נראה כי יפים הדברים גם למקרה דנן, כאשר במשך שנים רבות נעשה השימוש הבלתי חוקי במקרקעין, וכאשר חלף זמן רב מאז ניתן גזר הדין, כאשר הבקשה לדחיית ביצועו הוגשה רק ביום 19.3.15, זמן לא רב בטרם כניסתו לתוקף של צו הפסקת השימוש.

במקרה שבפנינו, הליכי התכנון והבניה נמצאים בראשיתם. טרם התקיים הדיון בעתירה המנהלית, שהוגשה בעניין מתחם ירקונים. לא ברור מתי ואם בכלל יינתן סעד ביניים כלשהו, כפי שמקווים הנאשמים. גם הנאשמים עצמם מאשרים, שאם יאושר המסמך התכנוני (שנזכר בסעיף 3 לכתב סיכומי הנאשמים) גבולתיו התכנוניים אינם סופיים ותעמוד להם הזכות "להגיש התנגדות להליכי התכנון ו/או עררים ו/או עתירות ו/או השגות ובמסגרת זאת גם למצות את עתירתם הנוגעת בגבולות ייעודי הקרקע..." (ראה פסקה אחרונה לסעיף 3 לכתב סיכום טענות הנאשמים). עינינו הרואות, איפוא, שגם הנאשמים עצמם מכירים בעובדה שהליכי התכנון עדין מצויים בחיתוליהם, ותוצאותיהם אינן ידועות עתה. ממילא לא נראה, שהיתר בניה נמצא "בהישג יד" ואמור להינתן תוך פרק זמן קצר. די בכך כדי לדחות את הבקשה.

בנוסף, לא נעלמה מעיני טענת הנאשמים, כי בקשתם לדחיית מועד כניסתו לתוקף של הצו נעשית אך ורק מטעמים כלכליים. ראה סעיף 8 לבקשת הנאשמים להארכת מועד כניסת הצו לתוקף, שם נכתב:

"רק במידה ותנתן הארכה המבוקשת, ובאופן מידי, יתאפשר לגן האירועים 'לסגור' הזמנות ... עבור תקופה קריטית של חמישה חודשים ... ובמיוחד ביחס לחודשים יולי-אוגוסט".

נראה, אם כן, כי מדובר בגן אירועים שפועל - באופן בלתי חוקי - שנים רבות ונהנה מהכנסות רבות לאורך השנים. בדומה לפסק הדין בעניין ספיר-קדמת עדן (רע"פ 4007/14), שצוטט לעיל, יש לראות את ביצוע העבירות על הוראות החוק - כאשר תכליתן היחידה היא ברצון להפקת רווחים מפעילות עסקית - בחומרה יתירה.

שיקול נוסף שיש לשקול בעניינינו הוא השיהוי הבלתי מוסבר הגשת הבקשה להארכת המועד לכניסת תוקפו של הצו. כאמור לעיל, בעוד שגזר הדין שניתן מפי כב' הש' קמיר-וייס, ניתן כבר ביום 13.11.13, בו נקבע כי צו הפסקת השימוש



יכנס לתוקפו רק לאחר 18 חודשים ביום 19.5.15, הבקשה להארכת המועד לכניסת הצו לתוקף הוגשה רק ביום 11.3.15, כחודשיים ימים בלבד לפני כניסת הצו לתוקפו. בשים לב לאמור בפסק הדין בעניין מרכז הבניה הישראלי, שצוטט לעיל, כאשר פרק זמן של 18 חודשים לא הספיק לנאשמים לקבלת היתר בניה ולא נעשו מצדם פעולות לאיתור מקום חלופי לגן האירועים, אין מקום להיעתר לבקשה.

סיכום

הבקשה נדחית.

ניתנה היום, כ"ה אייר תשע"ה, 14 מאי 2015, בהעדר
הצדדים.