



ת"פ 44726/06/13 - מוחמד אגבאריה נגד מדינת ישראל

בית משפט השלום בחיפה

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

מספר בקשה: 31

בפני	כבוד השופטת, סגנית הנשיא טל תדמור-זמיר
מבקש	מוחמד אגבאריה
נגד	
משיבה	מדינת ישראל

החלטה

בקשה להארכת מועד לביצוע צו הריסה לפי סעיף 207 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (כנוסחו טרם תיקון מספר 116, להלן: "החוק").

רקע ועובדות

1. כנגד המבקש הוגש כתב אישום שייחס לו עבירות של שימוש ללא היתר ובסטייה מתכנית, הכל בהתייחס למבנה מגורים מבנייה קשיחה בן שתי קומות בשטח כולל של כ-300 מ"ר, לצדו חצר מרוצפת בשטח של כ-500 מ"ר וחומות עשויות בלוקים ובטון התוחמות את מבנה המגורים והחצר באורך כולל של כמאה מטר (להלן: "המבנים"). המבנים נבנו במקרקעין הידועים כגוש 20301 חלקה 7 ואשר מצויים בתחום מרחב התכנון של הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה (להלן: "המקרקעין").
2. המבקש הורשע, לאחר שמיעת ראיות, בעבירות שיוחסו לו בכתב האישום ובגזר הדין מיום 3.11.16 הוא צוה, בין היתר, להרוס את המבנים עד ליום 10.10.17 (להלן: "הצו") ולהפסיק את השימוש בהם לאלתר.
3. ביום 25.9.17 הגיש המבקש בקשה לעיכוב ביצוע הצווים, המשיבה הסכימה לבקשה ובית המשפט הורה על עיכוב ביצוע הצווים עד ליום 15.4.18.
- ביום 9.4.18 הגיש המבקש בקשה נוספת לעיכוב ביצוע הצווים, ברם הבקשה לא נדונה, מה שהתברר עם הגשת הבקשה הנוכחית. ביום 4.10.20 הודיע המבקש על החלפת ייצוג וביקש לברר מה עלה בגורל הבקשה מיום 9.4.18. בנסיבות, ובשים לב לפרק הזמן שחלף, בית משפט הורה על הגשת בקשה מחודשת ומעודכנת - היא הבקשה שלפניי.

תמצית טענות הצדדים

עמוד 1



4. **המבקש** מבקש לעכב את ביצוע הצו, עד מתן החלטת המשיבה או עד לאישור התכנית המפורטת, לפי המועד המאוחר ביניהם, מהטעם שתנאי הסף שנדרשו להפקדת התכנית המפורטת מולאו לאחרונה.

5. **המשיבה** מתנגדת לבקשה מהטעם שאף עתה, בחלוף 5 שנים, ההיתר אינו נמצא בהישג יד. לטענת המשיבה אין במילוי תנאי הסף, ככל שאלה אכן מולאו, כדי ללמד שהיתר הבניה מצוי בהישג יד ולכן יש לדחות את הבקשה.

דין

6. לאחר שעיינתי בבקשה ובתגובת המשיבה לה, אני סבורה כי דין הבקשה להידחות, הן מטעמים פרוצדורליים והן מטעמים שבמהות. כן מצאתי כי לא עלה צורך בקיום דיון במעמד הצדדים, שכן החומר הדרוש לשם הכרעה בבקשה זו מונח כולו לפניי (ראו לעניין זה סעיף 4(א) לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה לפי סעיף 207 לחוק), תשס"ט-2008, להלן: "**התקנות**").

7. **אשר לטעמים הפרוצדורליים** - הבקשה אינה עומדת בתנאי סעיפים 2 ו-3 לתקנות, שכן היא הוגשה למעלה משנתיים וחצי לאחר כניסתו לתוקף של הצו, לפי החלטת בית המשפט מיום 15.10.17 ומבלי שצורפה לה תגובת המשיבה. אני מתעלמת מכך שהמבקש הגיש בקשה בחודש אפריל 2018 והבקשה לא נדונה, אולם סבורה, כי היה על המבקש לעקוב אחר בקשתו ולעמוד על קבלת החלטה תוך פרק זמן סביר. המבקש לא עשה כן ולאחר למעלה משנתיים וחצי ניתן היה להניח שהוא זנח את בקשתו.

בסעיף 6 לתקנות נקבע כי בית המשפט לא ידון בבקשה שלא מתקיימים בה התנאים הקבועים בתקנות, אלא מנימוקים שיירשמו ולא מצאתי בבקשה אותם נימוקים מיוחדים נדרשים. הוראות התקנות נועדו לאפשר לבית המשפט לקבוע אם מדובר בבקשה מבוססת על פניה או שמא מדובר בבקשת סרק ולכן אין להתעלם מהן (רע"פ 8098/17 **אבו רומי נ' מדינת ישראל** (25.12.17); עפ"א 48833-12-17 **יעקובוב נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה השומרון** (8.1.18)). כאמור, המבקש לא מילא אחר הוראות התקנות ודי בכך כדי לדחות את הבקשה על הסף.

8. **אשר לטעמים שבמהות** - הלכה היא כי בתי המשפט אשר דנים בענייני תכנון ובניה מצווים לפעול לפי הכלל: "**הבונה ביתו בלא צדק ועליותיו בלא משפט**" (ירמיהו כ"ב, ו"ג). קרי, הבונה בניגוד לחוק, דינו הבסיסי הריסה וכדי שהבנוי שלא כדין לא ייהרס, יש צורך בטעמים טובים ומיוחדים. בפסיקה נקבע כי הטעם העיקרי למתן ארכה לביצוע צו הריסה הוא כאשר רישיון הבניה נמצא בהישג יד ורק עיכוב פורמאלי מעכב את הכשרת המבנה (ראו למשל, רע"פ 3146/07 **ג'דיר נ' מדינת ישראל הוועדה המחוזית לתכנון ובניה** (12.4.07); רע"פ 8220/15 **רשיק כפאיה נ' מדינת ישראל** (27.12.15); רע"פ 9035/16 **מחמוד דאוד נ' מדינת ישראל** (24.11.16)).

לאחרונה, שב בית משפט העליון על ההלכה בע"פ 4450/20 **עבד אגבריה נ' מדינת ישראל הוועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה** (14.10.20), בקבעו:



"בית משפט זה פסק, ולא אחת, כי עבירות תכנון ובנייה מבטאות זלזול בחוק וברשויות; וכי אל לו לבית המשפט ליתן ידו לבנייה בלתי חוקית, בוודאי לא להניח לה להימשך עד אין קץ (...). הכלל הוא שצו ההריסה יבוצע במועדו וכי בית המשפט לא יעתר לבקשה לדחיית המועד לביצוע, אלא במקרים חריגים ויוצאי דופן, כגון שהיתר הבנייה מצוי בהישג יד ועיכוב פורמלי הוא שמעכב את קבלתו. עוד נקבע כי הנטל להוכיח כי קבלת היתר הבנייה מצויה בפתח, ולמצער שקיימת אפשרות לקבל היתר בתוך פרק זמן סביר, מוטלת על המבקש את עיכוב ביצוע צו ההריסה; ובעניין זה ניצבת משוכה גבוהה בפני המבקש, ואין די בטענות בדבר קיומו של הליך תכנוני כלשהו".

9. בענייננו, המועצה המקומית הגישה תכנית מפורטת מס' 354-0690495 (להלן: "התכנית המוצעת") שכוללת את המבנה מושא הצו ומטרתה שינוי ייעוד המקרקעין שעליהם הוא נבנה. ביום 19.3.19 המליצה הוועדה המקומית על הפקדת התכנית המוצעת, ביום 2.6.20 התכנית המוצעת הוגשה למשיבה, ברם שאלת הפקדתה לא נדונה, נוכח אי קיום תנאי הסף להפקדה.

המבקש טוען כי ביום 13.10.20 מהנדס מטעמו שלח למשיבה בדואר אלקטרוני את האסמכתאות המעידות על מילוי תנאי הסף ועתה הוא ממתין לקביעת דיון בפני הוועדה המחוזית.

רוצה לומר, כי אפילו אניח שתנאי הסף להפקדת התכנית המוצעת אכן מולאו במלואם (לא הוגשה אסמכתא שתלמד כי המשיבה מאשרת זאת), אין בכך כדי ללמד שהכשרת המבנים נראית באופן. מצויים אנו בשלב מקדמי, שבו התכנית טרם הופקדה, קרי, אין בנמצא תכנית שמכוחה ניתן להוציא למבנה היתר בניה. מכאן שלא ניתן לומר כי ההיתר מצוי ב"הישג יד" ורק עיכוב פורמאלי חסר משמעות מעכב אותו באופן זמני.

10. לזאת יש להוסיף את יחסו של המחוקק לעיכוב ביצוע צווי הריסה, כפי שבא לידי ביטוי בתיקון 116 לחוק (תיקון 116 אמנם אינו חל על הצו מושא הבקשה, ברם ניתן ללמוד ממנו על כוונת המחוקק ועל יחסו לסוגיית עיכוב ביצוע צווי ההריסה). עיון בחוק לאחר תיקונו מעלה כי בניגוד לעבר, שאז ניתן היה להגיש אינספור בקשות לעיכוב ביצוע צווי הריסה ולבתי המשפט ניתן שיקול דעת רחב יחסית בנוגע להארכת המועד לביצועם, כיום ניתן להגיש בקשה שכזו פעם אחת בלבד ובית המשפט רשאי יהיה לעכב את ביצוע הצו לתקופה של 6 חודשים לכל היותר (לסקירה נרחבת של השינויים שחלו בכל הנוגע לעיכוב ביצוע צווי הריסה ראו עפ"א (מחוזי חיפה) 63269-01-17 **מסרי נ' מדינת ישראל** (27.7.17)).

11. על רקע האמור, בהעמידי את האינטרס הציבורי אל מול האינטרס הפרטי של המבקש אני סבורה כי על האינטרס הציבורי לגבור. מדובר במבנה רחב היקף, שייעודו מגורים, שנבנה ללא היתר, תוך סטייה מתכנית ודומה שלא ניתן יהיה להכשירו בעתיד הנראה לעין.

סוף דבר



על כן, הריני דוחה את הבקשה. המבקש יבצע את הצו עד ליום 2.1.21. לאחר המועד האמור תהא המשיבה רשאית לבצע את הצו, ללא מגבלת זמן, ולהיפרע מן המבקש בגין הוצאותיה.

המזכירות תשלח לצדדים העתק ההחלטה.

ניתנה היום, ט"ו חשוון תשפ"א, 02 נובמבר 2020, בהעדר הצדדים.