

## ע"פ 45403/06/19 - סייף מוחמד נגד היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

4 ביולי 2019

עפ"א 45403-06-19 מוחמד נ' לאכיפה דיני התכנון ובניה

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת עפרה ורבנר

סייף מוחמד,

המערער:

ע"י ב"כ עו"ד גזמאוי ראמי

- נגד -

היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה

המשיבה:

ע"י ב"כ עו"ד שגיא סיון

### פסק דין

1. לפני ערעור על החלטת בית-משפט השלום בחדרה (כב' השופט אהוד קפלן) מתאריך 11/6/19, בתיק בצה"מ 21473-04-19, אשר דחתה את בקשת המערער לביטול או לעיכוב ביצועו של צו הריסה מנהלי, שהוצא על-ידי המשיבה בהתייחס למבנה שבנה המערער בחלקה 5 בגוש 12156 בכפר עארה-ערעה.

2. בתאריך 1/4/19 הוציאה המשיבה צו הריסה מנהלי למבנה שלד של 2 קומות בשטח של 350 מ"ר שהוקם בגוש 12156 חלקה 5 באדמות כפר עארה-ערעה שבבעלותו של המערער.

צו ההריסה המנהלי נחתם על-ידי מר דודו אוחיון, מנהל מחוז צפון של היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה, לאחר שהוגש לו תצהיר מפקח מתאריך 28/3/19, לאחר התייעצות עם היועץ המשפטי של היחידה הארצית ועם מתכנן המחוז, ולאחר ששוכנע כי ביום הגשת התצהיר, העבודה האסורה לא הסתיימה, דהיינו המדובר במבנה המצוי בשלב שלד, אשר אינו מאוכלס.

צו ההריסה המנהלי הודבק על המבנה שלגביו הוא ניתן בתאריך 2/4/19.

מתכננת המחוז ציינה בחוות-דעתה במסגרת התייעצות, עובר להוצאת צו ההריסה המנהלי, כי:

"מדובר במבנה שהוקם על קרקע בייעוד חקלאי, שבתכנית מתאר לעארה שהוחל בהכנתה בשנת 2014 סומן לדרך מוצעת ברמה עורקית עירונית בעלת חשיבות. המבנה הוקם במהלך שנת 2016, כשכבר היה ברור שהתכנית מקודמת. לא ניתן לתת היתר למבנה זה על-פי המצב המאושר בשטח וגם לא על-פי המצב המתוכנן. יצוין כי הוועדה המחוזית החליטה על הפקדת תכנית המתאר"

עמוד 1

3. בתאריך 10/4/19 הגיש המערער בקשה לביטול צו ההריסה המנהלי.

בבקשה נטען, כי המדובר במבנה שלד שהוקם לפני כשלוש שנים, דהיינו בשנת 2016, ואין המדובר בבניה טרייה או חדשה, ומאז ההקמה לפני כשלוש שנים, המבנה נותר במצב של שלד.

כן נטען בבקשה, כי החלקה עליה בנוי המבנה נכללת בתחום הקו הכחול של תכנית מתאר ערעה ענ/119, שפורסמה ב-6/9/06, והחלקה הינה בייעוד חקלאי.

המערער טען, כי מאחר והחלקה מצויה בתחום הקו הכחול, הרי יש לגביה עדיפות לשינוי ייעוד, ולטענת המערער בשנים האחרונות מקודמת תכנית מתאר כוללנית שמספרה 354-0207621, לגבי הישוב הרלוונטי, והחלקה בה מצוי המבנה מיועדת לפיתוח עירוני, כאשר מטרת התכנית הינה להסדיר שטחים שבהם קיימים מבנים בלתי-חוקיים בתוך תחום השיפוט.

החלטה לאשר הפקדת התכנית הכוללנית הינה מתאריך 8/8/18. במועד זה נתקבלה החלטה להפקיד את התכנית, כפי שהוצגה לוועדה המחוזית בהתאם לתשריט, תוך צמצום שטח פיתוח בחיץ שבין כפר קרע לערעה.

המערער אינו חולק על-כך שהתכנית הכוללנית אינה כוללת את המבנה שלו ואינה מאפשרת הסדרה חוקית שלו, ושלפי התכנית הכוללנית קיימת דרך במיקום בו מצוי המבנה שבנה, אלא שלטענתו הדבר נעשה בטעות.

עוד טוען המערער, כי התכנית הכוללנית התבססה על צילום אוויר מחודש 4/18, ומשום מה המבנה אינו מופיע בצילום, הגם שלטענתו מטרת התכנית הייתה להכשיר את כל המבנים הקיימים ערב הפקדת התכנית, ככל שהם נמצאים בתוך הקו הכחול של התכנית הכוללנית.

בהחלטת הוועדה המחוזית, שדנה בתכנית הכוללנית, קיים סעיף המאפשר גמישות באשר למיקום המדויק של הדרכים שייקבע במסגרת תכנית מפורטת, שתאמץ את מדרג הדרכים.

בהקשר לכך הפנה המערער למכתב של מהנדסת הוועדה המקומית עירון מתאריך 8/4/19, בכל הקשור לאפשרות פתרון תכנוני.

עוד טען המערער לפגמים בהוצאת הצו, בכל הנוגע לסמכות להוציא את הצו, כשהמערער סבור כי היא נתונה לוועדה המקומית ולא למחלקה לאכיפת דיני מקרקעין, שכן לא נעשתה פניה קודמת לוועדה המקומית.

4. המשיבה טענה כי התכנית תוכננה בשנת 2014, וכי המערער החל לבנות את הבניין ולהציב עובדות בשטח בשנת 2016, למרות שידע על התכנית.

לאחר שהוצא צו הפסקת עבודות, ומאחר ולגרסת המשיבה הוועדה המקומית עירון הינה וועדה בעייתית שאינה אוכפת את החוק, לקחה המשיבה את הסמכויות לידיה, והוציאה צו הריסה.

יש לציין כי בתצהירו של מר חיים דוד, המשמש כמפקח ביחידה הארצית לאכיפת דיני תכנון ובניה, ואשר הוגש בתמיכה לתגובה לבקשה לביטול צו ההריסה המנהלי (תצהיר מ-15/4/19), צוין כי בבירור שערך המפקח בוועדה המקומית לתכנון ובניה, שהמבנה נמצא במרחב התכנון שלה, עלה שהמערער החל בבניית המבנה עוד בשנת '16, ובתאריך 28/6/16 הוצא לו צו הפסקה מנהלי, ולמרות זאת הנושא לא טופל אכיפתית (עיין בדו"ח הפיקוח נספח 2 לתצהירו של מר חיים דוד).

המשיבה טענה שאין אינדיקציה לעיכוב ביצוע לפי הוראות תיקון 116 לחוק, שכן הבניה סותרת תכנית קיימת, ואין היתר בהישג יד.

המשיבה טענה שיש הבדל בין מי שבנה את הבית ללא היתר לפני 40 שנה, והילדים שלו כבר גרים שם כדור שני, והבית היה בנוי עוד לפני שנת 2014, לפני שהחלו לחשוב על תכנון התכנית הכוללנית, ובין מי שמציב עובדות בשטח בשנים האחרונות, כשכבר קיימת תכנית כוללנית.

5. אין מחלוקת שלא ניתן להוציא היתר בניה מכוח תכנית כוללנית, ויש צורך בתכנון מפורט בהתייחס למתחם 17, שהינו המתחם שבו מצויה חלקת המערער, עליה נבנה המבנה לגביו ניתן צו ההריסה.

המשיבה טענה והסבירה כי יש בעייתיות בכך שבשלבי העבודה על הכנת תכניות מתאר, באים אנשים וקובעים עובדות בשטח, כך שצריך קודם לנקות את השטח לפני שניתן יהיה לסלול כבישים בשטח המיועד לכך. העובדה כי בכל פעם בונים על מקום שמתוכנן בתכנית מתאר לשמש ככביש, לא מאפשרת יישום תכניות המתאר שתוכננו.

המשיבה הצביעה על הבעייתיות בתפיסת העולם שקודם בונים ואחר כך מנסים להכשיר, כפי שנעשה בעניינו של המערער.

6. בתאריך 10/6/19 התקיים דיון בבקשת המערער.

בדיון זה העיד מהנדס המועצה, אולם גם מעדותו לא עולה שהמדובר בהיתר בהישג יד, ונהפוך הוא - יש צורך בתיקון של תשתית הכבישים על-מנת להכשיר בניית ביתו של המערער.

מהנדס המועצה המקומית עארה-ערערה העיד כי היו בעיות ותקלות בתכנית הכוללנית המצויה בשלבי

מתן תוקף, ובעיות אלה הוצגו על-ידי המועצה המקומית, וכאשר הוחלט על הפקדת התכנית, לא התייחסו לביתו של המערער, הגם שבתצלומי האוויר שנשלחו לוועדה המחוזית בחודש 4/18, קיים גם ביתו של המערער, כמו גם למעלה מ-60 בתים נוספים, שבהתאם לתכנית הכוללת לא ניתן יהיה להכשירם, ושהמתכנת של התכנית הכוללת תכננה כבישים במיקום שעליו קיימים בתים אלה.

מאחר והמדובר בבתיים רבים, נטען כי הוועדה המחוזית ציינה שהיא תאפשר גמישות, באשר לסעיף הכבישים, על-מנת שהוועדה המקומית תוכל לפתור את הבעיות של הבתים האלה.

יחד עם זאת, מהנדס המועצה המקומית לא הצביע על תכנית מפורטת מתוכננת שהגישה המועצה המקומית לוועדה המחוזית, שיש בה כדי לפתור את בעיית מיקומו של המבנה שבנה המערער, ולפי מיקומו היום, ולפי התכנית הכוללת כנוסחה כיום, המבנה מצוי על דרך בסמיכות לצומת.

עובדתית, בעת הדיון בבית-משפט קמא, וגם כיום, לא הוגשה תכנית מפורטת שהועברה לוועדה המחוזית מאת הוועדה המקומית או מאת המערער, שיש בה פתרון למיקום המבנה על דרך, וכל שצירף המערער הינו מסמך של מהנדסת הוועדה המקומית עירון, המציין כי כיום ביתו של המערער נמצא על תוואי של דרך, ושקיימת אפשרות עקרונית לשינוי תוואי הכביש, תוך שהמהנדסת הביאה דוגמאות לשינוי במערך הדרכים שנקבע בתכנית כוללת, כפי שנעשה במתחם אחר.

מעבר לאמירה העקרונית על קיום אפשרות לתכנית חלופית, לא המציא המערער ולא המציאה המועצה המקומית עארה-ערערה תכנית מפורטת, שבה תכנון של מערך תחבורתי חלופי, שהבית שבנה המערער לא יעמוד על דרך או על צומת דרכים.

7. בית-משפט קמא, בהחלטתו מ-11/6/19, דחה את בקשת המערער לביטול צו ההריסה המנהלי או לעיכוב ביצועו.

בית-משפט קמא קבע כי לאחר תיקון 116 לחוק התכנון והבניה, השאלה הרלוונטית הינה האם קיים היתר בניה אם לאו, והאם נפלו פגמים בהוצאת הצו, וכאלה לא נפלו.

בית-משפט קמא הפנה להוראות סעיף 254"ג(א) לחוק התכנון והבניה על-מנת להבהיר את עניין העברת הסמכויות למשיבה, וכן קבע כי קוימה חובת ההתייעצות.

בית-משפט קמא ציין שאין מחלוקת שהמדובר בבניה שנעשתה בלא היתר, וכן קבע כי לא הוכחה טענת אכיפה בררנית.

עוד ציין בית-משפט קמא, שגם לפי הדין הקודם, בטרם תיקון 116 לחוק, נדרש קיומו של היתר בהישג יד, דהיינו היתר שניתן להוציא מכוח תכנית קיימת, בלא להמתין לשינויים בתכנית.

בית-משפט קמא הבהיר, בקצירת האומר, את הבעייתיות ביצירת עובדות בשטח, תוך שציין כי הכנת תכניות במגזר הערבי הכפרי אורכת זמן, וכל אימת שהרשויות מכינות תכנית שאמורה לגאול את

התושבים ממצוקת הבניה, הרי עוד בטרם יוצאת התכנית אל הפועל, מזדרזים אחדים מהתושבים ליצור עובדות בשטח, מפעילים לחצים פוליטיים לשינוי התכנית המצויה בשלבי הכנה, ועובדות אלה מקשות ומאריכות מאד את פרק הזמן החולף עד לאישור התכנית.

8. בהודעת הערעור שהוגשה על החלטת בית-משפט קמא מ-11/6/19, נטען כי צו ההריסה המנהלי הינו חסר סבירות ואינו מידתי, וכי ניתן להסיט את תוואי הכביש, ומהנדס המועצה המקומית פועל לעשות כן, והוא אף התייצב לדיון בבית-משפט קמא.

בכל הקשור באופק תכנוני, נטען כי החלקה בה מצוי המבנה, הינה בתחום הקו הכחול של התכנית, ואין המדובר בבניה טרייה, ולכן יש אפשרות להכשיר את המבנה ואין מקום לקבוע העדר אופק תכנוני.

המערער מלין על-כך שבית-משפט קמא התעלם ממכתב מהנדסת הוועדה המקומית עירון, ומעדות מהנדס המועצה המקומית ערעה.

המערער סבור, כי מטרת התכנית הכוללנית הינה הכשרת כל המבנים שנבנו באופן בלתי-חוקי, ולכן צריך לכלל הפחות להורות על עיכוב ביצוע צו ההריסה, עד שרשויות התכנון תחלטנה האם לאור התכנית המפורטת שתוגש, יהא צורך להרוס את המבנה אם לאו.

המערער מבקש עיכוב ביצוע צו הריסה מנהלי לתקופה של 12-24 חודשים, (ואציין כי ולא ברור איך הבקשה עולה בקנה אחד עם הוראות תיקון 116 לחוק התכנון והבניה, שאינו מאפשר עיכוב ביצוע מעבר ל-12 חודשים).

במסגרת הטענות בעל פה בעת הדיון בערעור, טען המערער כי את התכנית הכוללנית לעארה-ערעה, החלו לתכנן בשנת 2014, אלא שלטענתו, הוא לא ידע על-כך שעובדים על תכנית כוללנית, והתכנית לא היתה מפורסמת באותה עת לציבור, ולכן לא ניתן לומר כי בעת שבנה את ביתו, רצה להציב עובדות בשטח, כדי לשבש את הכנת התכנית הכוללנית.

לטענת המערער, הציבור בעארה-ערעה מודע לתכנית הכוללנית, רק החל מחודש 8/18, ולכן אין מקום להרוס את המבנה שבנה המערער, שנבנה בשנת '16.

עוד נטען, כי במעמד הדיונים בהכנת התכנית הכוללנית, הצביעו נציגי המועצה המקומית עארה-ערעה על הבעייתיות בתכנית, שכן התכנית לא לקחה בחשבון את מכלול המבנים שנבנו באופן בלתי-חוקי ובלא היתר.

המערער טען כי מאחר והתכנית הכוללנית שאושר להפקידה אם יתמלאו תנאים מסוימים, מאפשרת גמישות בהתוויית דרכים, הרי לא ניתן לומר שאין אופק תכנוני כלל, וייתכן שלאור הגמישות הקיימת, ניתן יהיה בתכנית מפורטת, להעביר את הדרכים במקום שונה, כך שהבניין שבנה המערער לא יהיה ממוקם על דרך או על צומת דרכים, כפי המצב כיום.

לטענת המערער, קיימת תשתית תכנונית שתאפשר הכשרת המבנה שבנה, וזו עמדת מוסדות התכנון המקומיים.

9. המשיבה בתגובתה טענה כי יש לבחון את טענות המערער לאור נוסחו החדש של החוק לאחר תיקון 116, ולאור העילות הקיימות בסעיף 229 לחוק.

המשיבה ציינה, כי לא נפל פגם חמור בצו ההריסה, ואין כל עילה לביטולו או לעיכוב ביצועו.

המשיבה הדגישה כי לא מצוי היתר בהישג יד לגבי המערער, וכן הפנתה להוראות סעיף 254ט(ד)(2) לחוק, המאפשר עיכוב ביצוע צו הריסה, רק אם המבנה שנבנה הינו תואם את תכניות המתאר החלות על המקרקעין.

לטענת המשיבה, השאלה האם תכנית המתאר הכוללנית שעובדים עליה מזה מספר שנים, היתה ידועה לציבור בשנת 2016 אם לאו, איננה שאלה רלוונטית, הגם שלגופו של עניין, כל גורמי המועצה והוועדה לתכנון המקומית, היו מודעים לעבודה על תכנית מתאר כוללנית מאז שנת 2014, כך שמן הסתם לו היה המערער מתעניין אצל מי מהם לפני שהחל לבנות את ביתו בלא היתר, הוא יכול היה לדעת שעובדים על תכנית מתאר חדשה.

המשיבה הפנתה למסמך של מר איתמר בן דוד, יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה, המתייחס למבנה שבנה המערער.

במסמך זה, שהינו מ-6/6/19, צוין כי תשריט תכנית המתאר הכוללנית, בהתייחס לעארה-ערערה, הוכן על-יסוד מדידה שנעשתה בשנת '14, כאשר באותה עת לא היה קיים מבנה בחלקה 5 בגוש 12156, ובאותו מיקום של המבנה שנבנה לאחר מכן קיימת תכנית לדרך.

עוד צוין במסמך, כי ב-5/7/17 הוגשו מסמכי התכנית עם אותה מדידה משנת '14 לתנאי סף, ובתאריך 30/1/18 התכנית נקלטה לדין.

בטרם הדין בוועדה המחוזית, בחודש 4/18, הועלתה על-ידי יו"ר מועצה מקומית עארה-ערערה, הטענה כי אותה מדידה שבוצעה בשנת '14 אינה כוללת את הבתים שנבנו בשנים 2014 ועד 2018, כאשר המדובר בטענה כללית שהועלתה, ולא בטענה ספציפית המתייחסת למבנה של המערער, וכאשר הרשות המקומית עארה-ערערה לא העבירה קובץ מדידה מעודכן בסמוך להעלאת טענה זו.

גם כאשר הוועדה המקומית עירון דנה בתכנית המתאר הכוללנית, והמליצה על הפקדתה, תוך שינויים, וזאת בתאריך 15/7/18, היא לא התייחסה למבנה שבנה המערער.

הישיבה בוועדה המחוזית היתה ב-8/8/18, ואזי הוחלט להפקיד את תכנית המתאר הכוללנית, וההתייחסות למבנים חדשים שנבנו לאחר שנת '14 בתחום הדרכים היתה שצוות התכנון יבחן אפשרות לשינויים נקודתיים בתוואי הדרכים, אבל זאת תוך שמירת רציפות הדרכים, בהתאם לתקנים ובהתאם

לשיקולים תחבורתיים.

החלטת הוועדה המחוזית בסעיף 18.2.1 היתה:

**"גמישות במיקום הדרכים-יובהר שלא יותר ביטול דרך המסומנת בתשריט התכנית והמהווה חלק מרשת הדרכים העיקרית בישוב... עם זאת, יש לאפשר גמישות בשלב התכנון המפורט ולאפשר שינויים לא מהותיים במיקום תוואי הדרכים המסומנות בתשריט, ובתנאי שלא תיפגע רציפות הדרכים, ובהתאם לתקנים ושיקולים תחבורתיים ושמירת איכות רשת הדרכים, והצגת דרך חלופית, כולל אפשרות להעברת תחבורה ציבורית".**

אין מחלוקת כי הבניין או המבנה שבנה המערער מצוי על דרך שמסומנת בתשריט.

למרות החלטה זו, שהינה מחודש 8/18, הרי עד חודש 6/19 לא הגישה הרשות המקומית עארה-ערערה או מאן דהוא אחר, תכנית מפורטת שמטרתה להסדיר את המבנה של המערער, תוך הסטת הדרך והצומת באופן שלא יפגע ברציפות הדרכים, בשיקולים תחבורתיים, באיכות רשת הדרכים, ובאפשרות להעברת תחבורה ציבורית.

בהקשר לכך, יש לציין כי ב"כ המערער טען שהמועצה המקומית עארה-ערערה עדכנה לגבי הבית שבנה המערער, אלא שאין בכך כדי להצביע על קיום תכנית מפורטת שהוגשה לוועדה המחוזית מאז 8/18 ועד 6/19, שיש בה כדי להסדיר את המבנה, ולעמוד בתנאים של עורקי תחבורה נדרשים חלופיים לעורק התחבורה המצוי כיום בתכנית הכוללת, ואשר המבנה שבנה המערער בנוי על עורק זה.

10. המשיבה הוסיפה וטענה, כי הקרקע עליה בנה המערער את המבנה המיועד להריסה, הינה קרקע חקלאית מוכרזת, ובהתאם לתכנית הקיימת ייעודה חקלאי, ולפי תכנית המתאר הכוללת המאושרת להפקדה, היא אמורה להיות דרך כאשר הבית נמצא קרוב לצומת ומסומן להריסה בתכנית שהתקבלה.

המשיבה אף הפנתה לכך, שבאותו דיון בוועדה המחוזית ב-8/18, נכחו כל נציגי הרשות המקומית עארה-ערערה, לרבות ראש המועצה המקומית ערערה, מהנדס המועצה המקומית ערערה, סגן ראש מועצת ערערה, נציגי הוועדה המקומית עירון, ועוד.

בנוכחותם של כל אלה, אושרה התכנית הכוללת להפקדה, ובהתאם לתכנית זו מסומן המבנה להריסה.

עובדתית, לפי המצב כיום, לא ניתן כלל להוציא היתר למבנה שבנה המערער, לא מכוח תכנית קיימת, ולא מכוח התכנית שהופקדה.

המשיבה ציינה, כי אין מקום לביטול צו הריסה או לעיכוב ביצועו, על בסיס גישה ש"כל תכנית היא בסיס לשינויים".

## דין והכרעה

11. הוראות סעיף 229 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), זו לשונן:

**"לא יבטל בית-המשפט צו מינהלי אלא אם כן הוכח לו שהעבודה או השימוש בוצעו כדין או שלא התקיימו הדרישות למתן הצו כאמור בסימן זה, או אם שוכנע כי נפל בצו פגם חמור שבשלו יש לבטל את הצו".**

בענייננו, סעיף 254"ג מקנה סמכות למנהל היחידה הארצית לאכיפה, ומנהל מחלקה לאכיפת דיני מקרקעין, להורות כי לא יפתח הליך אכיפה לפי הפרק הרלוונטי בכוח התכנון והבניה על-ידי הוועדה המקומית או הרשות המקומית המוסמכת, וכי העניין יועבר לכל גורם אחר שעליו יורה, המוסמך לנהל את אותו הליך לפי החוק.

אשר על כן, היה בסמכותו של מנהל היחידה הארצית לאכיפה להורות על צו הריסה מנהלי על-יסוד הוראות סעיף 221 לחוק, והתמלאו התנאים המפורטים בסעיף בדבר ביצוע העבודה האסורה, היות המבנה, שנבנה בלא היתר, מצוי בשלב שלד, כך שהעבודה האסורה לא הסתיימה, וקיים תצהיר מפקח, ובו פירוט הנתונים המתייחסים לעבודה האסורה.

צו ההריסה שהוצא כלל את הפרטים שיש לפרט בהתאם לסעיף 221(ג) לחוק, וקיימת התייעצות עם היועץ המשפטי של היחידה הארצית לאכיפה, ועם מתכנת המחוז.

בנסיבות אלה, כאשר אין ספק כי המדובר במבנה שנבנה ללא היתר על קרקע שייעודה חקלאי והתמלאו התנאים להוצאת צו הריסה מנהלי, המדובר בצו שניתן כדין, ושלא מתמלאים התנאים להיעתר לביטולו.

המערער לא הוכיח, ואף לא טען שהעבודה בוצעה כדין, ואף לא הוכיח כי לא התמלאו התנאים להוצאת הצו על-מנת שיהיה מקום לבטלו, ולא שוכנענו שנפל בצו פגם חמור כל שהוא שבגיניו יש לבטל את הצו.

12. בכל הקשור בשאלת עיכוב ביצועו של צו ההריסה המנהלי, ראשית יש לציין כי המערער הגיש ערעור ולא בקשת רשות ערעור, ובהתאם להוראות סעיף 254ט(ט), החלטת בית-משפט בבקשה לעיכוב ביצוע לפי סעיף זה, דינה כדין החלטה אחרת של בית-משפט, והיא ניתנת לערעור לפני בית-משפט של ערעור, רק אם ניתנה לכך רשות.

בענייננו, על החלטת בית-משפט קמא שלא להיעתר לבקשה לעיכוב ביצוע ולבטל את עיכוב הביצוע, היה צורך בהגשת בקשת רשות ערעור, ולא בהגשת ערעור.



13. מכל מקום, וגם לגופו של עניין, עיכוב ביצוע של צו הריסה מנהלי צריך לעמוד בדרישות הוראות סעיף 254ט(ד) לחוק.

סעיף זה קובע, כי בית-משפט לא יעכב ביצוע צו אלא מטעמים מיוחדים שיירשמו, ואם נוכח שהעבודה האסורה או השימוש האסור שלגביהם חל הצו, אינם מסכנים את שלום הציבור או בטיחותו, וכן קובע הסעיף כי לא ניתן ליתן עיכוב ביצוע של צו הריסה שהוצא לפי סעיף 221 לחוק, אם העבודה האסורה אינה תואמת את התכנית החלה על המקרקעין. החוק מגדיר "תכנית" כ-"**תכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בניה בלא צורך באישורה של תכנית נוספת**".

לא יכולה להיות מחלוקת כי לפי התכנית החלה כיום על המקרקעין, המדובר במקרקעין ביעוד חקלאי; לפי התכנית הכוללת המתוכננת שהומלצה להפקדה, מיקום הבניין שנבנה הינו על דרך בצמוד לצומת דרכים, ולא קיימת נכון להיום תכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתר בניה, ותכנית מפורטת כזו, המנסה להסדיר קיום דרכים שלא תעבורנה במיקום בו בנוי המבנה שבנה המערער, לא הוגשה לוועדה המחוזית האחראית על התכנית הכוללת, לא על-ידי הוועדה המקומית ולא על-ידי המערער (כמתועד במכתבו של מר איתמר בן דוד מ-6/6/19).

אפשרות תיאורטית שאולי קיימת להכין תכנית מפורטת כזו, אין די בה, על-מנת לעמוד בתנאי החוק ליתן עיכוב ביצוע.

14. בפסיקה הודגש פעמים רבות, שעל בית-המשפט ליתן ידו למאבק בעבירות בתחום התכנון והבניה, שהפכו להיות "מכת מדינה", וכי קיימת חשיבות בקיום צווי הריסה מנהליים הפוגעים בשלטון החוק ובאינטרסים ציבוריים רחבים (כגון הצבת עובדה בשטח, של בניה בתחום שמיועד להיות דרך, או שמיועד לשמש לצרכים אחרים ציבוריים, וכדומה).

ב-רע"פ 5584/03 מאיר פינטו נ' עיריית חיפה, נפסק כי:

**"צו הריסה מנהלי-מתחילתו ומעיקרו-נועד למנוע היווצרותן של עובדות מוגמרות בשטח, ולקדם פני מצב של "נבנה ונשמע. קרא: נקבע עובדות בשטח, ורק לאחר מכן נעשה-אם נעשה בכלל-להשגת היתרים ואישורי בניה..."**

ועיין גם ב-רע"פ 2882/08 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו נ' מוסא דכה.

אוסף ואצין בהתייחס לטענת המערער כי לא ידע בשנת 2016 שעובדים על הכנת תכנית כוללת לשוב כולו, הכוללת גם את חלקתו, כי המערער לא טען ולא הוכיח שפנה בשנת 2016 לרשויות התכנון המקומיות לברר אם מצויה תכנית מתאר עדכנית בשלבי עבודה, שיש בה כדי לשנות ייעוד של המקרקעין אם לאו, בטרם עשה דין

לעצמו ובנה בלא היתר.

דהיינו, אין המדובר במערער שניסה לברר האם קיימת אפשרות לבנות באופן חוקי, והעלה חרס בידו, אלא מדובר במערער שהחליט לבנות כרצונו בניין, וזאת בלא לקבל אישור ובלא לפנות לרשויות התכנון הרלוונטיות על-מנת לברר מה המצב החוקי, והאם יש צפי לקיום תכנית מתאר שתאפשר לו בניה באופן חוקי.

15. מטרת תיקון 116 לחוק התכנון והבניה, היתה, בין היתר, לצמצם את האפשרות להותיר על כנה בניה בלתי חוקית ושימושים אסורים במקרקעין, לפרקי זמן ארוכים, ועל-כן מגבילות הוראות החוק את שיקול הדעת של בית-המשפט לעכב ביצוע צו הריסה חלוט, כפי שפירטנו לעיל את הוראות סעיף 254ט לחוק התכנון והבניה.

ב-רע"פ 4877/18 יונס אלאטרש נ' מדינת ישראל (4/9/18), נפסק מפי כב' השופט שהם, כי:

**"בית-משפט זה עמד, לא אחת, על החשיבות המרובה שיש לראות בביצוע צו הריסה שיפוטי במועדו, ובשל כך היעדרות לבקשת ארכה תיעשה במקרים חריגים ויוצאי דופן בלבד, כאשר הדגש יינתן לשאלה האם היתר הבניה נמצא "בהישג-יד ורק עיכוב פורמלי מעכב את קבלתו"... משלא ניתן להצביע על האפשרות לקבל היתר בניה בתוך פרק זמן סביר, עומדת משוכה גבוהה בפני נאשם, המבקש מבית-משפט להורות על עיכוב ביצוע צו הריסה שהוצא בעניינו"**

ועיין גם ב-רע"פ 8220/15 כפאיה נ' מדינת ישראל (27/12/15) מפי כב' השופט ג'ובראן.

עיין גם ב-עפ"א 63269-01-17 מוחמד מסרי ואח' נ' מדינת ישראל (27/7/17) בפסק-דינה של כב' השופטת שרון נתנאל, אשר ציינה כי ניתן יהיה לומר שקיים אופק תכנוני לגבי בניה שבוצעה ללא היתר, רק אם כבר הופקדה תכנית מפורטת, רק כאשר מדובר במבנה למגורים, ורק כאשר מבקש האורכה יראה שהבניה הבלתי-חוקית נמצאת בתחום הקו הכחול ובתחומי שטח הבינוי למגורים של התכנית, והסיכוי להכשרת הבניה, כפי שהיא, הינם בסבירות גבוהה.

המערער לא הראה נתונים אלה.

לא קיימת תכנית מפורטת, המתייחסת לחלקת המערער.

16. לאור האמור לעיל, הערעור נדחה.

ניתן היום, א' תמוז תשע"ט, 04 יולי 2019, בהעדר הצדדים.

