

עפ"א 15653/03/14 - ספיר - קדמת עדן בע"מ, מרדכי ספיר נגד ועדה מקומית לתכנון ובנייה שרונים

בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עפ"א 15653-03-14 ספיר - קדמת עדן בע"מ ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה שרונים

בפני כב' השופטת שירה בן שלמה
1. ספיר - קדמת עדן בע"מ
2. מרדכי ספיר
המערערים
נגד
המשיבה
ועדה מקומית לתכנון ובנייה שרונים

פסק דין

1. ערעור על החלטת בית משפט השלום נתניה (כב' השופטת קיציס), בתו"ב 41568-07-11 ותו"ב 10866/04 מיום 24.2.14, במסגרתה דחה ביהמ"ש את בקשת המערערים להארכת מועד כניסת צווי ההריסה והפסקת השימוש שהוצאו נגדם לתוקף, והורה, כי הצו הארעי, המעכב את כניסת הצווים הנ"ל, יעמוד בתוקפו עד יום 8.3.14.

רקע

2. המערערת 1 הינה הבעלים של המקרקעין הידועים כחלקה 15 בגוש 8034 בשטח של כ- 19,340 מ"ר, אשר ממוקמים על כביש מס' 4 בין צומת קדימה לצומת אילנות בשרון (להלן: "המקרקעין"). על המקרקעין הוקמה בניה המשמשת לצורך הפעלת גן אירועים הידוע בשם "קדמת עדן". המערער 2 הינו המנהל ובעל השליטה של המבקשת 1.

3. על המקרקעין חלה תוכנית המתאר המחוזית תמ"מ 21/3 על פיה מיועד השטח לאזור חקלאי/נוף כפרי פתוח. בנוסף חלה על המקרקעין תוכנית מתאר ארצית משולבת תמ"א 35 המייעדת את המקרקעין כ"מרקם משולב שמור".

4. בהחלטת בימ"ש קמא נסקרו בהרחבה כל ההליכים התכנוניים בקשר למקרקעין וכן ההליכים הפליליים שננקטו כנגד המערערים.

5. עניינם של המערערים נדון במוסדות התכנון השונים וכן בערכאות שיפוטיות לרבות בית המשפט העליון.

עמוד 1

6. במסגרת ההליכים הפליליים פורט כי כנגד המערערים הוגשו כתבי אישום החל משנת 1999, המערערת הורשעה לראשונה בשנת 2000 והוצאו כנגדה צווי הריסה ואיסור שימוש חורג שביצועם נדחה (ת"פ 2889/99, ת"פ 2320/99, ת"פ 1337/00). בשנת 2004 הוגש כתב אישום נוסף בגין אי קיום הצווים השיפוטיים ובניה ושימוש חורג. בשנת 2006 הוגש כתב אישום בגין הקמת אוהל המשמש לקבלת פנים באירועים והמערערים הורשעו. בשנת 2011 הוגש כתב אישום בגין הקמת מבנה מברזנט ואלומיניום.

ביום 9.1.13 הודו המבקשים בעבירות שיוחסו להם במסגרת הסדר טיעון והוצאו כנגדם צווי התאמת בניה שביצועם נדחה ליום 10.4.14. כמו כן הוצא צו איסור שימוש חורג שמועד כניסתו לתוקף נדחה ליום 10.1.14. בנוסף הורה בית המשפט על הארכת המועד לביצוע צווי ההריסה שניתנו בתיקים ת"פ 2889/99, ת"פ 2320/99 ות"פ 1337/00 ל- 15 חודשים ועל צווי הפסקת השימוש החורג ל- 12 חודשים.

7. המערערים הגישו בקשה להארכת מועד כניסתם לתוקף של הצווים פעם נוספת. ביום 24.2.14 בקשתם נדחתה ועל החלטה זו הוגש הערעור.

8. בימ"ש קמא עמד בהחלטתו על הכלל לפיו בית המשפט יעכב ביצוע צו הריסה והפסקת שימוש חורג רק במקרים חריגים לצורך מיצוי הליכי תכנון, וכאשר ההיתר הוא בהישג יד. בימ"ש קמא קבע כי ההיתר לשימוש במקום כגן אירועים אינו בהישג יד, והכשרת המבנים והשימוש אינה בטווח קרוב ונראה לעין. בהתחשב במשך השימוש החורג הממושך ובתקופה הארוכה בה מתנהלים הליכים משפטיים כנגד המבקשים, כאשר תוך כדי הליכים אלו נוספים מבנים חדשים כדי להרחיב את היקף השימוש החורג בחר בימ"ש קמא להעדיף את האינטרס הציבורי שבקיום צווי בימ"ש ולדחות את הבקשה. כמו כן, דחה בימ"ש קמא את טענות הצדדים כנגד התנהלות הרשויות וקבע כי כאשר אדם בונה מבנה או עושה בו שימוש ללא היתר, ועל מנת להכשיר את פעולותיו יש צורך בהליך תכנוני נרחב, אין הוא יכול לבוא בטרוניה על כך כנגד מוסדות התכנון.

טיעוני הצדדים

9. ב"כ המערערים חילק את טיעונו לשני סוגים, טיעון בדבר אופן ניהול ההליך וטיעון הנוגע לגוף ההחלטה ונימוקה.

במסגרת הטיעון הראשון טען כי מן הראוי היה לקיים דיון במעמד הצדדים בתיק בכדי ליתן אפשרות למערערים לכל הפחות לחקור "את האנשים שטוענים טענות".

במסגרת הטיעון השני צוין כי קיימת מחלוקת בין הצדדים בדבר המבחן המשפטי הנכון למקרה זה ואופן הפעלתו. בהתעלם מהמחלוקת, מיקד את טיעונו בשאלה האם קיים היתר בהישג יד. לטענתו, למעט פעם יחידה, לא נבחנה האפשרות התכנונית של מיקומו של גן אירועים במקום.

הפנה למסמך המדיניות בו לדבריו נכתב כי ניתן למקם במקום גני ארועים. כמו כן העלה טענות בדבר התנהלות הרשויות בעניין המערערים.

טען כי למיטב ידיעתו האזור יועד למסחר. ציין כי כיום יו"ר המועצה הארצית מגבש מסמך מדיניות חדש, אותו הציג בפני ביהמ"ש, לפיו תתאפשר הגשת בקשה לשימוש חורג. לאור האמור, עתר לדחות את ההכרעה בערעור לעוד כשלושה ארבעה חודשים בכדי לדעת בוודאות האם יינתן היתר לשימוש חורג. הפנה לפס"ד של ביהמ"ש העליון בעניין גבעת האירוסים לפיו שימוש חורג הוא גשר נכון לצורך קבלת האישורים.

10. ב"כ המשיבה ציינה כי הצווים הוצאו בהסכמה במסגרת הסדר טיעון והארכה ניתנה לבקשת המערערים, בכדי לבחון האם תתכן הסדרת המקרקעין במסגרת תוכנית קדימה- צורן שטרם הופקדה. לדבריה, בתוכנית הנוכחית אין פתרון תכנוני למקרקעין.

פרטה את השתלשלות ההליכים הפליליים, תוך שהדגישה כי גן האירועים מתנהל על קרקע חקלאית משנת 2000 ובמהלך השנים הקימו המערערים על הקרקע מבנים נוספים, תוך שהם מייצרים מציאות בלתי חוקית.

טענה כי כמה ימים לאחר כניסת הצו לתוקף פורסמה החלטה שאינה מאפשרת הוצאת היתרי בנייה בתוואי שטח זה. לדבריה, מברור טלפוני שערכה עם ראש צוות צפון בוועדה המחוזית מרכז, עלה כי אין כוונה להכשיר את גן האירועים במקומו בפרט לאחר פרסום הודעת הוועדה לתשתיות לאומיות.

עתרה לדחות את הערעור ולחייב את המערערים בהוצאות.

דין והכרעה

11. לאחר עיון בהודעת הערעור על נספחיה ושמיעת טיעוני הצדדים, דין הערעור להידחות.

12. המערערים עושים שימוש בקרקע חקלאית, בניגוד לייעודה, לצורך גן אירועים מזה כ-15 שנים. החל משנת 2000 הוגשו כתבי אישום כנגד המערערים, הם הורשעו והוצאו נגדם צווים שתוקפם הוארך.

13. בהחלטת בימ"ש קמא פורטו ההליכים התכנוניים שנעשו לצורך ניסיון הכשרת המקרקעין, אשר עברו בגופי התכנון השונים והגיעו עד לבית המשפט העליון. נכון להיום הליכי התכנון לא צלחו וכיום ההיתר אינו נמצא בהישג ידם של המערערים.

14. המערערים מסתמכים בטיעוניהם בעיקר על קיומו של מסמך המדיניות (שחלקו צורף להודעת הערעור) וכן טוענים

כי קיים מסמך מדיניות חדש לפיו ניתן יהיה לבקש היתר לשימוש חורג. אין מדובר במסמך מחייב וספק אם יסייע ביד המערערים להשיג היתר, לכל הפחות לא בעתיד הנראה לעין. לאור האמור, עצם קיומו של המסמך אינו עומד במבחן ההיתר בהישג יד, בפרט לאור דברי ב"כ המשיבה בדיון לפיהם, מבדיקה מול הרשויות הרלוונטיות עולה כי לא צפוי להינתן היתר.

15. צדק בימ"ש קמא משפעל בהתאם להלכה לפיה יעוכב צו הריסה והפסקת שימוש חורג רק במקרים חריגים, לצורך מיצוי להליכי תכנון וכאשר ההיתר מצוי בהישג יד, וכאשר ביכר את האינטרס הציבורי שבאכיפת חוקי התכנון והבנייה על פני האינטרס האישי והכלכלי של המבקשים.

לאור האמור, הערעור נדחה.

למען הסר ספק, הצו הארעי יבוטל ביום 1.5.14.

פסה"ד יישלח אל הצדדים.

ניתנה היום, כ"ג ניסן תשע"ד, 23 אפריל 2014, בהעדר הצדדים.