

**עפ"א 23404/04/10 - המערערים, בעפ"א
23404-04-10, המערער, בעפ"א 16637-04-10, אלנבארי
שאוקת, אלנבארי מוסעב, ואח'... נגד המשיבה: הועדה מקומית לתכנון
ובניה עמק לוד ואח'...**

בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עפ"א 23404-04-10 שאוקת ואח' נ' הועדה מקומית לתכנון ובניה עמק לוד
עפ"א 16637-04-10 שאוקת ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה עמק לוד
בפני כב' השופטת הבכירה, נגה אהד

1. אלנבארי שאוקת	<u>המערערים</u>
2. אלנבארי מוסעב	<u>בעפ"א 23404-04-10</u>
3. אלוקילי מוחמד סאלמה	<u>המערער</u>
4. קווידר עליה	<u>בעפ"א 16637-04-10</u>
5. אלנאברי מוחמד	
ע"י ב"כ עוה"ד יוסף אל-אסמר ואח'	
1. עלי שעבאן	
ע"י ב"כ עוה"ד רון טורקלטאוב	

נגד
המשיבה:
הועדה מקומית לתכנון ובניה עמק לוד
ע"י ב"כ עוה"ד ליאורה אפרתי

פסק דין

לפניי שני ערעורים שנשמעו במאוחד; עפ"א 23404-04-10 ו- עפ"א 16637-04-10.

1. עפ"א 23404-04-10

ערעור זה מתייחס להחלטת בית משפט השלום ברמלה בב"ש 2370/07, בב"ש 2371/07 וב"ש 2372/07, שניתנו על ידי כב' השופט שוהם, ביום 9.7.2009.

בבקשות אלה התבקש בית משפט קמא להורות על עיכוב ביצוע צווי הריסה מנהליים שניתנו ל-5 מבנים או תוספות למבנים, שבנייתם ללא היתר. המבנים מצויים במקום הידוע בשם 'נווה עתיד' או 'כפר דהמש', המצוי בין רמלה למושב ניר צבי (להלן: "הכפר").

הכפר אינו מופיע בתכנית מתאר כלשהי. חלק מבתי הכפר קיימים טרם קום המדינה ומרביתם נבנו מאז שנות ה-70, שנות ה-80 ואילך. יעוד השטח - חקלאי.

מערער 1:

ביום 15.5.05 ניתן צו הריסה מנהלי למבנה בשטח של 140 מ"ר ביום 30.5.06 ניתן גזר דין בכתב אישום בעמ"ק עמוד 1

90621/05, המתייחס למבנה הנ"ל. במסגרת גזר הדין ניתן צו הריסה שיפוטי שאמור היה להיכנס לתוקף ביום 1.2.07.

מערער 2:

ביום 15.5.05 ניתן צו הריסה מנהלי המתייחס למבנה בשטח של 145 מ"ר ביום 30.5.06 ניתן כנגד המערער 2 גזר דין בכתב אישום שהוגש בעמ"ק 90622/05, המתייחס למבנה הנ"ל, במסגרתו ניתן צו הריסה שיפוטי האמור להיכנס לתוקף ביום 1.2.07.

מערער 4:

ביום 14.7.05 ניתן צו הריסה מנהלי המתייחס למבנה בשטח של 68 מ"ר ביום 30.5.06 ניתן נגדו גזר דין בעמ"ק 90590/05 המתייחס למבנה הנ"ל, במסגרתו ניתן צו הריסה שיפוטי שאמור היה להיכנס לתוקף ביום 1.2.07.

מערער 5:

ביום 17.7.05 ניתן צו הריסה מנהלי המתייחס לתוספת למבנה בשטח של 230 מ"ר שבנייתו טרם נסתיימה. בבית משפט קמא בקשו המערערים עיכוב ביצוע צווי ההריסה לתקופה של 12 חודשים.

הבקשות נדחו בבית משפט קמא מהנימוק כי מדובר באדמה חקלאית שיעודה חקלאי ולמערערים ידוע כבר מאז שנת 1996, על כך שהרשויות מתנגדות לבנייה בכפר ובכוונתם להילחם בבנייה הבלתי חוקית ולהרוס את כל שנבנה ללא היתר. למערערים לקח למעלה מעשור להגיש בקשה לשינוי תוכנית מיתאר במהלכה המשיכה הבנייה הבלתי חוקית במלוא עצמתה בידיעה שמדובר בבנייה אסורה. וכך בדרך של קביעת עובדות בשטח, נוספו אחד אחר השני בתים, וממספר הבתים המתואר בכתבי הטענות עולה כי מדובר בכפר של ממש.

בית משפט קמא דחה את טענת האפליה שהעלו המערערים במסגרת החלטה נשוא הערעור וקבע כי צווי הריסה בגין כל בנייה ללא היתר בקרקע חקלאית ניתנת כדבר שבשגרה. בית משפט קמא ציין כי ההבדל בין המערערים לבין בעלי קרקעות חקלאיות אחרים נעוץ בעובדה כי המערערים קבעו עובדות בשטח. במסגרת דחיית הבקשה הורה בית משפט קמא כי צווי ההריסה יבוצעו החל מיום 10.8.09.

על החלטה זו הוגשה הערעור שלפני בחודש אפריל 2010.

2. נימוקי הערעור:

א. בית משפט קמא טעה בדחיית בקשת המערערים לעיכוב ביצוע צווי ההריסה, בשעה שהמערערים שוקדים מאז שנת 2005 לקבל היתרי בנייה. כיום קיימת תכנית הממתינה לאישור אשר תותר החלטת בית המשפט כריקה מתוכן.

קיים סיכוי ממשי לקבלת היתר בנייה ועל פי פסיקת בית המשפט העליון, שעה שקיים סיכוי ממשי לקבלת היתר, יש טעם למתן האורכה המבוקשת.

- ב. עניינם של המערערים בעל רגישות ציבורית לאור העובדה כי הרשויות הפנו לאוכלוסיית הכפר עורף.
- ג. אי מתן היתר לאדם המתגורר על קרקע בבעלותו עשרות בשנים משמעותו חסימת דרכם של המערערים לקרקעותיהם, פגיעה בחופש התנועה, פגיעה בחופש העיסוק באופן שאינו מידתי.
- ד. טעה בית משפט קמא בדחיית טענת המערערים לקיומם של שיקולים זרים ומשוא פנים במעטה של התנגדות תכנונית כאשר הסיבה האמתית הינה התנגדות עיריית רמלה לחיבור הכפר למתחם 'מכבי' - תכנית לה/1100.
- ה. נכון להגשת ערעור זה, קיים שינוי נסיבות משמעותי, קיימת תכנית הממתינה לאישור בפני הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, ומשתאשר בפועל התכנית, ייעוד הקרקעות ישתנה מייעוד חקלאי לייעוד למגורים ובין לילה תהפוך הבנייה לבנייה חוקית.
- ו. בכפר קיימת מצוקת דיור שהינה תוצאה לריבוי טבעי של האוכלוסיה המתגוררת בכפר למעלה מ-100 שנים, ללא מענה תכנוני.

במסגרת ערעור ביקש בא כוח המערערים לעכב ביצוע פסק הדין עד להחלטה בערעור.

3. עפ"א 10-04-16637

ערעור זה נסוב על החלטת בית משפט לעניינים מקומיים מיום 17.3.10, בתיק תו"ב (כב' השופטת שרון קיסר) במסגרתה, דחה בית משפט קמא בקשה לעיכוב ביצוע צו הריסה מנהלי שהוצא כנגד שני בתי מגורים המצויים במקרקעין בגוש 4337, חלקה 11, אותם חוכר המערער ממנהל מקרקעי ישראל.

המערער חקלאי העוסק בגידול כבשים איכותיות לבשר וחלב ולהרבעה. על המקרקעין מתגוררים המערער ובני משפחתו.

טענותיו בערעור בתמצית, קיימת התקדמות בהליכים התכנוניים, יש סיכוי כי בתוך תקופה של 12 חודשים תאושר התוכנית, הליך קבלת ההיתר אינו רחוק, הנזק שייגרם למערער אם לא ידחה מועד בצוע הצוים, אל מול סיכוי שהתוכניות יאושרו והבתים יוכשרו כדין, הכף נוטה לטובת המערער, אי לכך טעה בית משפט קמא משדחה הבקשה.

קיים סיכוי רב כי בתוך תקופה של 12 חודשים יינתן היתר בנייה למבנים נשוא הערעור שכן התוכנית תאושר בתוך זמן קצר יחסית.

ב"כ המשיבה מתנגדת לכל ארכה שהיא.

דין והכרעה:

4. דין הערעורים להידחות.

הערעורים הוגשו באפריל 2010. בערעור 10-04-23404 לא ציין בא כוח המערערים מהו המועד הצפוי לאישור

התכנית ושינוי ייעוד הקרקע מחקלאי למגורים, שינוי שבעקבותיו תיפתח הדרך להוצאת היתרי בנייה.

בערעור 16637-04-10 ציין ב"כ המערער כי הוא מבקש עיכוב ביצוע צו ההריסה לתקופה של 12 חודשים, שכן במעבר זמן זה התכנית תאושר (סעיף 35 להודעת הערעור) ואף תיוותר תקופה מתוך שנת ההארכה שתאפשר למערער לקבל היתר בנייה לאחר אישור שינוי הייעוד.

מאז הגשת הערעור ועד היום חלפו 4 שנים תמימות.

עד היום לא אושרה התכנית המיוחלת המשנה את ייעוד הקרקע מחקלאי למגורים.

אין כל אופק תכנוני הנראה לעין למתן היתרים לבנייה הבלתי חוקית.

המערערים קיבלו בפועל ארכה ארוכה פי ארבע מבקשתם המקורית בערעור, הלכה למעשה, אך מאומה לא השתנה. רק מטעם זה, דין הערעורים להידחות.

5. למעלה מן הצורך אוסיף ואציין כי הצווים שניתנו כנגד המערערים בתיק 23404-04-10 הינם צווים שיפוטיים חלוטים, ומכאן כי השאלה שעל בית המשפט לבחון הינה האם קיים אופק תכנוני למתן היתרים למערערים אם לאו.

זאת ועוד; ביום 11.10.10 במסגרת הדיון בערעורים הודיע בא כוח המערערים כי לאחר שתתקבל החלטה סופית במועצה הארצית, יידחו הערעורים לגופו של עניין. ביום 24.5.12 נדחה ער שהוגש על ידי המערערים לוועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית, אך המערערים לא חזרו בהם מהערעור. במעבר הזמן הגישו המערערים עתירה מנהלית בבית משפט זה (עת"מ 31628-06-12 לפני כבוד הש' שיינמן) על החלטת וועדת המשנה לעררים, אליה אשוב בהמשך.

במסגרת הערעורים ביקשו המערערים להמתין עד לקבלת החלטת וועדת הגבולות שמונתה לעניין צירופו של מתחם דהמש לעיר לוד, אלא שבינתים קיבלה וועדת הגבולות החלטה לפיה לא מצאה לנכון לצרף את מתחם דהמש ללוד.

6. אוסיף ואציין כי בית המשפט לא מיהר להכריע בערעורים אלה אלא המתין ככל שניתן היה. ואולם, במועד כתיבת שורות אלה ניתן לומר כי מאומה לא השתנה ואין כל ראייה המעידה על כך כי תוך פרק זמן קצר בן חודשיים או שלושה, ניתן יהיה לקבל היתר בניה לכל אחד מהמבנים נשוא הערעורים. לאור ניסיון העבר נראה כי עוד שנים רבות תחלופנה, עד אשר ישונה הייעוד מחקלאי למגורים, אם בכלל.

הפסיקה התייחסה למשך הזמן הסביר שיש ליתן כאורכה לביצוע צו הריסה שיפוטי או מנהלי במקום בו ברור כי אפשר וינתן היתר בתוך 3 - 6 חודשים (ר' לעניין זה עפ"א 6581-08-07, עפ"א 12750-12-09, רע"פ 3774/04 אלסנה יוסף ואח' נ' מדינת ישראל, רע"פ 3146/07 חוסין ג'אדיר נ' מדינת ישראל, ע"פ (ירושלים) 40470/07 אחמד אבו נאב נ' יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז ירושלים, רע"פ 1905/07 האני סייאד נ' יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים).

7. במסגרת העתירה המנהלית שהוגשה בבית משפט זה (עת"מ 31628-06-12) התבקש בית המשפט להורות על ביטול החלטת וועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ובניה, מיום 24.5.12, לדחות הערר על החלטת המשיבה 2 - הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז מיום 5.7.10 ולדחות את תוכנית על/40/475 להסדרת הכפר דהמש. לחלופין,

התבקש בית המשפט המנהלי להורות לוועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ובניה לערוך דיון חוזר בתכנית ולקבל החלטה חדשה בעניינה.

במסגרת עת"מ 31628-06-12 התקיימו מספר ישיבות שהאחרונה בהן מיום 18.5.14 בה הודיע בא כוח העותרים, כי נכון למועד הדיון נעשה ניסיון נוצר מצב שהיה ניסיון לספח את דהמש למקום אחר, אך הניסיון לא צלח והיישוב נותר בתחום המועצה עמק לוד. בית המשפט המליץ בפני בא כוח כ המערערים לפנות אל שר הפנים, על מנת שישתמש בסמכותו ויקבל החלטת ממשלה המכריזה על הישוב דהמש כישוב עצמאי. ככל שלא יענה שר הפנים, כך יעץ השופט שיינמן, פתוחה בפני העותרים הדרך המשפטית לנקוט בכל צעד כנגד החלטה זו. בנסיבות אלה ממליץ בית המשפט לעותרים להודיע על מחיקת העתירה ללא צו להוצאות.

בנסיבות אלה ברור כי אין צפי לישועה לעותרים בעתירה, ואין בה כדי להשפיע על קיום סיכוי ממשי לשינוי ייעוד הקרקע מחקלאי למגורים, שיאפשר לאחר מכן הוצאת היתרי בניה. עתירה זו ממחישה עד כמה רחוקים המערערים מאופק תכנוני שיאפשר קבלת היתר בניה למבנים נשוא הערעורים, שנבנו לפני שנים רבות.

8. בצדק דחה בית משפט קמא את טענת האפליה שהועלתה על ידי המערערים. לא הונחה בפני בית משפט קמא תשתית עובדתית או ראייתית לעניין זה.

9. מאז הוצאת צווי ההריסה נקט בא כוח המערערים בכל דרך אפשרית לביטול הצווים או להארכת מועד לביצועם. ההליכים המשפטיים ננקטים מזה 10 שנים. בקשותיו של בא כוח המערערים נדחות בזו אחר זו. ב"כ המערערים האריך בהודעות הערעור לעניין עצם מתחם דהמש והעלה כל טענותיו כנגד הרשויות על זרועותיהן השונות וועדותיהן השונות בפירוט יתר. דווקא פירוט הפעולות שנקטו המערערים לאורך השנים ממחיש כי למערערים ניתן יומם בבית המשפט, המערערים פעלו ככל האפשר לביטול רוע הגזרה העולה מהצווים שניתנו כנגדם. אך יש לזכור כי מדובר במערערים קונקרטיים, בצווים קונקרטיים ולא במתחם דהמש על כל בעיותיו.

על יסוד כל האמור לעיל אני מורה על דחיית הערעורים.

המזכירות תמציא עותק פסק הדין לב"כ הצדדים ולצדדים עצמם.

ניתן היום, כ"ב אייר תשע"ד, 22 מאי 2014, בהעדר הצדדים.