

עפ"א 29629/03/14 - סלים אבו חג'אג', נאדל אבו עלי, אשרף אבו עלי, עבדאל רחמאן חטיב ואח'... נגד הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז מרכז, יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה-מחוז מ ואח'...

בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עפ"א 29629-03-14 אבו חג'אג' ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה -מחוז מרכז ואח'

בפני כב' השופטת הבכירה, נגה אהד

המערעים

1. סלים אבו חג'אג'
2. נאדל אבו עלי
3. אשרף אבו עלי
4. עבדאל רחמאן חטיב

נגד

המשיבים

1. הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה -מחוז מרכז
2. יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה-מחוז מרכז
3. ועדה מקומית לתכנון טייבה
4. מדינת ישראל
5. ליאור עמידור

פסק דין

בפתח פסק הדין עלי לציין כי ארבעת המערעים המצוינים בכותרות לא נדונו בבימ"ש קמא בתיק פלילי אחד.

המערער 1 נדון בתיק פלילי 24735-01-11; המערעים 2 ו-3 נדונו בתיק פלילי 43400-02-11; מערער 4 נדון בתיק פלילי 43425-02-11 כולם בבימ"ש שלום בנתניה.

לא היה מקום לצרף המערעים המצוינים לעיל להודעת ערעור אחת.

המערער 1 הורשע על פי הודאתו ובמסגרת גזר הדין מיום 15.2.12 הוצא צו הריסה נדחה ל-24 חודשים, הוטל קנס בסך 7,000 ₪ וכפל אגרה בסך 10,442 ₪.

המערעים 2-3 הורשעו על פי הודאתם בבניית בית מגורים בן 2 קומות ללא היתר על קרקע חקלאית מוכרזת בגוש 2785 חלקה 8.

ביהמ"ש גזר על המערער 2 קנס בסך 30,000 ₪ שישולם ב-24 תשלומים שווים החל מיום 1.3.13, על המערער 3 הוטל קנס בסך 40,000 ₪ שישולם ב-24 תשלומים שווים ורצופים החל מיום 1.3.13.

הוצא צו הריסה לבנייה שנכנס לתוקף ביום 1.2.14 וצו איסור שימוש שנכנס לתוקף ביום 1.2.14.

המערער 4 הורשע על פי הודאתו ובמסגרת גזר הדין שניתן ביום 29.4.13 הוטל קנס בסך 45,000 ₪ שישולמו ב-24 תשלומים שווים ורצופים, הוטל צו איסור שימוש שייכנס לתוקף ביום 1.1.14, הוטל צו הריסה שייכנס לתוקף ביום 1.5.14. כמו כן הוטלה על המערער 4 התחייבות בסך 45,000 ₪.

הערעור מוגש על החלטות בימ"ש שלום נתניה מיום 6.3.14 כמפורט להלן:

בתיק 24735-10-11 המתייחס למערער 1, החליט בימ"ש קמא להאריך צו הריסה שניתן כנגדו לתקופה של 5 חודשים כפוף לאטימת המבנה.

בתיק 43400-02-11 המתייחס למערערים 2 ו-3, החליט בימ"ש קמא להאריך צו הריסה ב-5 חודשים כפוף לאטימת המבנה.

בתיק 43425-02-11 המתייחס למערער 4, החליט בימ"ש קמא להאריך המועד לביצוע צו הריסה ב-4 חודשים כפוף לאטימת המבנה.

במסגרת הערעור מתבקש ביהמ"ש לאור העובדה כי למערערים אין קורת גג אחרת, או חלופת מגורים, ואין ביכולתם להבטיח קורת גג חלופית בשל מצבם הסוציו-כלכלי, אטימת הבתים תיצור אסון אנושי ומכאן הבקשה לבטל החלטת אטימת הבתים ולבטל החלטת איסור השימוש.

אין בערעור כל התייחסות לצו ההריסה גופו אשר הפך לצו חלוט.

העובדות הצריכות לעניין:

מערער 1, בנה בית מגורים בן 2 קומות בשטח של 300 מ"ר ללא היתר בנייה, כמפורט בכתב האישום. המבנה גופו נבנה בעת האחרונה. הבנייה נתפסה בטרם הושלמה. למבנה הוצא צו הריסה מנהלי. צו זה אושר בבימ"ש קמא ביום 18.6.12. במקביל לצו ההריסה הוגש כנגד המערער כתב האישום כאמור לעיל.

מערער 4 בנה בית מגורים בשטח של כ-1,000 מ"ר. חלק מהמבנה משמש את המערער למגורים.

המערערים 2 ו-3 בנו בית מגורים בן 500 מ"ר בשתי קומות. מערערים אלה רכשו את המקרקעין בגוש 7825 חלקה 8 על פי נסח טבו בחודש יוני 2009. סמוך לרכישה החלו בבניית המבנה. כתב האישום הוגש נגד בפברואר 2011 בסמוך לגילוי הבנייה.

המקרקעין עליהם נבנו בתי המערערים 1 - 4 הינם קרקע חקלאית מוכרזת, ייעודם על פי תכנית תמ"מ 21/3 ו- טב/3400 - נחל וסביבותיו, אינם מיועדים למגורים, מצויים מחוץ לתכנית המתאר הקיימת וזו העתידית, של העיר טייבה.

המקרקעין אינם צמודי דופן לתחום שיפוט העיר קלנסואה, כך אינם כלולים בשטח לפיתוח עירוני בתכנית המתאר לקלנסואה.

נימוקי הערעור:

בהתייחס לתכנית טב/3400 מציין ב"כ המערער כי טרם הסתיימו הליכי אישור התכנית.

כל טענותיו לעניין הימשכות ההליכים בוועדה המחוזית, מצבה החמור של העיר טייבה, המצוייה בהקפאת הליכים ומנהלת על ידי נאמן שמונה על ידי ביהמ"ש, וחומרת המצב בטייבה, אינן רלוונטיות לערעור זה ועל כן לא מצאתי לפרט טענותיו הארוכות במסגרת ערעור זה.

עוד במסגרת הערעור, מאריך ב"כ המערערים בפירוט נסיבותיהם האישיות של כל אחד מהמערערים, מצבם המשפחתי הקשה, מצבם הכלכלי הקשה.

נטען - כי בימ"ש קמא לא התייחס לנסיבות האישיות של המערערים.

עוד נטען כי טעה בימ"ש קמא משהורה על אטימת הבתים שכן כפי שמצא בימ"ש קמא צידוק בעיכוב צווי ההריסה, הבסיס לצידוק זה זהה בצידוק לעיכוב האטימה או שיש מקום ליתרה בכלל.

עוד נטען כי החלטות בימ"ש אינן מאוזנות ונותנות פרס לוועדה המחוזית על מחדלה בקידום תכנית המתאר.

ב"כ המשיבות מתנגדות להמשך עיכוב ביצוע. מתנגדות לביטול צו איסור השימוש. מתנגדות לביטול אטימת הבתים, הערעור כולו מטרתו דחיית הקץ, ובהעדר אופק תכנוני מתבקש ביהמ"ש לדחות הערעור.

לגופו של עניין דין הערעור להידחות.

1. במסגרת תשובת ב"כ המשיבות צורפה לתשובה הודעת הגב' סיוון פרקש מחודש פברואר 2014 המשמשת כמתכנתת אזורית בלשכת התכנון, משרד הפנים/מחוז מרכז ומתשובה זו עולה:

בתכנית טב/3400 החליטה וועדת המשנה לוועדה המחוזית על פרסום התכנית לפי סעיף 106 ב לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965. חלקותיהם של המערערים 2 ו-3 סמוכות לאזור המגורים המאושר בתכנית טב/2897, לשטח הנכלל בתכנית המתאר המופקדת של קלנסואה מח/276 ולגבול השיפוט של

עמוד 3

קלנסואה, **אולם** לא נושקות להם ואינן מוגדרות כצמודות דופן בתחום שיפוט העיר קלנסואה.

עוד צוין בהודעתה, כי העיר קלנסואה לא הגישה בקשה לשינוי גבולות שיפוט במרחב התכנון שלה.

בהודעת הגב' פרקש מיום 17.3.14 אשר צורפה לתשובת המשיבות בערעור זה, עולה: כי תכנית המתאר לעיר טייבה טב/3400 עלתה לדיון ביום 2.3.14 והתקיים ביום זה דיון בהתנגדויות לתכנית המתאר שהוגשו במסגרת סעיף 106 ב אך טרם התקבלה החלטה בוועדה המחוזית בעניין ההתנגדויות.

תכנית מתאר לעיר קלנסואה, מח/276 נמצאת בשלב התנגדויות, מונה חוקר לשמיעת ההתנגדויות שטרם סיים שמיעתן. ולצורך כך תידרש ישיבה נוספת.

שטח חלקותיהם של המערערים 2 ו-3 והמבנים עליהם, מצויים על פי תמ"מ 3/21 באזור נחל וסביבותיו.

2. הקרקע עליה נבנו המבנים נשוא הערעור אינה קרקע שעברה בירושה מדור לדור ובעת הזו מצויה בחזקתם ובעלותם של המערערים.

מדובר בקרקע שנרכשה על ידי כל אחד מהמערערים לפני שנים בודדות, מתוך מטרה ברורה, להקים עליה בתי מגורים וכפי שראינו הן מכתב האישום והן מתמונות שהוצגו לעיני ביהמ"ש במהלך הערעור, מדובר בבתי מגורים רחבי מידות. גודלם של הבתים אינו מעיד כי אלה נבנו על ידי קשיי יום.

3. בימ"ש קמא הלך לקראת המערערים והורה על עיכוב צווי ההריסה לפרקי זמן ארוכים וממושכים. במעבר זמן זה לא חל כל שינוי במישור התכנוני.

לא נראה צפי כלל ועיקר, לא במועד הקרוב, לא במועד הרחוק לשינוי ייעוד המקרקעין עליהם הוקמו בתי המערערים, לאור הודעת גב' פרקש כאמור בסעיף 1 לעיל.

4. המערערים אינם עומדים לקבל היתר בנייה והמרחק מקבלת היתר בנייה למבנים נשוא הערעור, כמרחק בין מזרח למערב.

בנסיבות אלה אין מקום להורות על עיכוב ביצוע צו הריסה מנהלי.

נסיבות אישיות, קשות ככל שתהנה, אין בהן כדי לשמש נימוק כנגד הוצאת צו הריסה או, נימוק המשמש בסיס למתן ארכה ועיכוב ביצוע. ראה רע"פ 9206/05 **אבו קוידר נ' הוועד המחוזית לתכנון ובנייה אזור הדרום**; רע"פ 5149/13 **ג' אמל נאסר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה עכו** (פורסם

בנבו).

5. חסד גדול עשה בימ"ש קמא משנתן ארכה לעיכוב ביצוע צו ההריסה המותנה באטימת המבנים ופירוש הלכה למעשה, איסור שימוש בכל אחד ואחד מהמבנים נשוא הערעור.

אין דומה איסור שימוש ואטימת מבנה, לביצוע צו הריסה.

החזרת המצב לקדמותו, במקרה של איסור שימוש או אטימת מבנה, הינה מיידית וכרוכה בהוצאה מועטה, להבדיל מהריסת מבנה כשעצם ההריסה כרוכה בהוצאות גדולות ובוודאי שלא ניתן להחזיר מצב לקדמותו לאחר הריסת המבנה. הנזק העולה מכך גדול לאין ערוך מהנזק הכרוך באיסור שימוש או אטימת מבנים.

6. בנסיבות אלה, ולאור העובדות הקיימות והמצב התכנוני בשטח, הגשת הערעור הינה עזות מצח ושימוש לרעה בהליכי בימ"ש.

אני רואה בהליך שהוגש הליך סרק שכל מטרתו וייעודו דחיית הקץ תחת מטריית ביהמ"ש.

הליך סרק זה מחייב הטלת הוצאות כפי שהוטלו במקרים דומים בעבר, הוצאות שאושרו בביהמ"ש העליון. ראה רע"פ 567/09 **אימן אבו חייט נ' מדינת ישראל**, כב' השופט א' א' לוי אשר פסק בזו הלשון:

"הרי שאת המחיר הנלווה לניצולם לרעה של ההליכים ניתן ואף ראוי לגבות מן האחראי לו, וזאת בכפוף לעקרון היסוד בדבר מידתיותה של הפעולה השלטונית. בפרשה שבפנינו ניצל המבקש, באורח מתמיד ושיטתי את הדרכים בהן מאפשר הדין לילך למי שנמצא אשם בבנייה אסורה ונצטווה להורסה, והוא שב פעם אחר פעם אל הערכאות בניסיון, שצלח, לסכל את ביצועו של צו ההריסה משך שמונה שנים תמימות. חוששני, כי לו ניתן היה לערער אף על החלטה זו הניתנת עתה, היה עושה זאת המבקש ללא היסוס. בנסיבות אלו, צדקה ערכאת הערעור בהשיתה על המבקש הוצאות. ששיעורה - 35,000 ₪, אינו מופרז כלל ועיקר. אם לא עשיתי כן אף בגדרו של הליך זה, הרי זה משום התקווה כי המסר נקלט, אם לא בידי המבקש הרי לפחות בידי המשמשים לו פה בפני הערכאות."

אני ערה לעובדה כי בימ"ש קמא נתן משקל למצבם הכלכלי של המערערים בעת שהורה על הקנסות שהם נמוכים משמעותית מהקנסות המוטלים על הקמת מבנים בסדר גודל דומה לאלה שנבנו בפועל על ידי המערערים. יחד עם זאת, אין מצבם הכלכלי של המערערים מהווה צידוק למנוע הטלת הוצאות בנסיבות העולות מערעור זה.

אני מורה כי כל אחד מהמערערים ישלם סך של 20,000 ₪ הוצאות לאוצר המדינה בגין הליך סרק.

עמוד 5

הערעור נדחה.

המזכירות תשלח העתק פסק הדין לצדדים ולבאי כוחם.

ניתן היום, כ"ו אייר תשע"ד, 26 מאי 2014, בהעדר הצדדים.

חתימה