

## עפ"א 48833/12/17 - אלכסנדר יעקובוב נגד ועדה מקומית לתכנון שומרון

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פלייליים

עפ"א 48833-12-17 יעקובוב נ' ועדה מקומית לתכנון שומרון  
תיק חיצוני:  
בפני כבוד השופטת רונית בש  
המערער אלכסנדר יעקובוב  
נגד  
המשיבה ועדה מקומית לתכנון שומרון

### פסק דין

1. ערעור על החלטה שניתנה ביום 03/12/2017 ועל החלטה שניתנה ביום 10/12/2017 ע"י בית המשפט לעניינים מקומיים בחדרה (כב' השופט יניב הלר) (להלן: בימ"ש קמא) בתו"ב 19980-12-14. על פי ההחלטות הנ"ל נדחתה בקשת המערער למתן ארכה נוספת לביצוע צו הריסה שיפוט, שהושת על המערער בגזר הדין שניתן בתיק הנ"ל ביום 06/07/2016 ע"י כב' השופט יעקב גולדברג (להלן: גזר הדין). בהחלטה הנ"ל שניתנה בפתקית, ביום 03/12/2017, נקבע: "לא הבנתי מדוע נדרשת ארכה. יואיל הנאשם ויפנה המקרקעין בהתאם לסיכום שהציג בבקשתו". בהחלטה שניתנה ביום 10/12/2017, אף היא בפתקית, נקבע: "הבקשה נדחית על הסף בשל אופן ניסוחה. משכך לא אתייחס לטענות באשר להחלטה מיום 19.07.2017, שהייתה ברורה לצדדים היטב, והן מקוממות כשלעצמן".

### רקע והליכים קודמים

2. המערער חזר בו מכפירתו והודה בתיק הנ"ל בעובדות כתב אישום מתוקן, זאת לאחר שגובש הסדר טיעון בין הצדדים, אליו אתייחס בהמשך. נוכח הודאת המערער, הוא הורשע בהכרעת הדין שניתנה ביום 27/01/2016 בעבירה של שימוש במקרקעין ללא היתר כדן ובניגוד לתכנית (שימוש חורג) לפי סעיף 204(א) לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: החוק). עוד יצוין כי בעובדות כתב האישום המתוקן, נטען כי החל מחודש אפריל 2009, לערך, משתמש המערער בשטח מקרקעין באור עקיבא להפעלת חוות סוסים מסחרית בשם "חוות הדקל" ולמגורים, וזאת ללא היתר, וכאשר ייעוד המקרקעין, על פי התוכנית החלה, הוא שטח ציבורי פתוח, שהשימושים המותרים בו הם בעיקרם גינון, שבילי הולכי רגל ומערכות ניקוז ותשתית. בכתב האישום המתוקן צוינו 8 מבנים שנבנו, כאמור ללא היתר, ואשר בהם עושה המערער שימוש ללא היתר.

3. ביום 27/01/2016 חתמו הצדדים על הסדר הטיעון, שהעתק הימנו צורך כנספח י' להודעת הערעור. מהסדר הטיעון עולה תיקונו, כאמור של כתב האישום, הודאת המערער בעובדות כתב האישום המתוקן והרשעתו בדין וכן רכיבי

הענישה שיושתו עליו (קנס כספי שסכומו ייקבע לפי שיקול דעת בית המשפט, הפעלת התחייבות עצמית בסך 10,000 ₪ מתיק קודם, חתימה על התחייבות כספית שסכומה ייקבע לפי שיקול דעת בית המשפט ותשלום אגרה על פי דין). בצד רכיבי הענישה הנ"ל, סוכם כי יוטלו על המערער "צו הריסה וצו איסור שימוש על כל המקרקעין והמבנים בתחומם, דחוי בשנה. לקראת תום השנה, תיבחן ע"י המאשימה אפשרות למתן עיכוב ביצוע של הצווים לשנה נוספת אם יהיה בכך צורך, בהתאם לנסיבות". עוד נרשם, בין היתר, בהסדר הטיעון כי הוא אינו מחייב את בית המשפט וכי בית המשפט רשאי שלא לקבל את ההסדר, כולו או חלקו, והוא רשאי לגזור כל עונש שייראה לו הולם, על פי שיקול דעתו. על הסדר הטיעון הנ"ל חתומים ב"כ המאשימה, ב"כ כוחו דאז של המערער (עו"ד יוסף שלוש) והמערער עצמו (להלן: הסדר הטיעון).

4. בגזר הדין הושת על המערער קנס כספי בסך 60,000 ₪ או מתן ימי מאסר תמורתו, בצד התחייבות כספית בסך 15,000 ₪ והפעלת ההתחייבות הכספית שהושתה על המערער, כאמור, בתיק קודם. בד בבד הושת על המערער "צו הריסה למבנה מושא האישום לביצוע הן ע"י הנאשם והן ע"י המאשימה", שעוכב ביצועו עד ליום 06/07/2017 על מנת לאפשר למערער להוציא היתר כדין. כן, הושת על המערער צו איסור שימוש לאותו מבנה, אשר עוכב ביצועו עד ליום 06/07/2017 על מנת לאפשר למערער להוציא היתר כדין. בשולי גזר הדין צוינו הדברים הבאים ע"י בימ"ש קמא: "רשמתי לפני את התחייבות המאשימה לבחון בחיוב הסכמתה להארכה נוספת של מועד כניסתם לתוקף של הצווים בשנה נוספת במידה ויהיה אופק תכנוני והיתכנות לפינוי מוסדר של החווה בעתיד הנראה לעין".

5. בימ"ש קמא דן בבקשה קודמת שהגיש המערער ביום 05/07/2017 ולפיה התבקשה על ידו הארכת מועד לביצוע הצווים. בימ"ש קמא נעתר ביום 19/07/2017 לבקשה הנ"ל, זאת לאחר שהגישה המשיבה את תגובתה בכתב לבקשה, שהוגשה מכוח סעיף 207 לחוק, ובה ביקשה לדחות על הסף את הבקשה ואף לדחות אותה לגופו של עניין. בהחלטה הנ"ל קבע בימ"ש קמא כי הוא נעתר לבקשה לפנים משורת הדין, בהתחשב במצבו האישי של המערער, שהיה בעבר מכור לסמים, ובהתחשב בכך שחוות הסוסים היא חלק משיקומו של המערער ומשמשת גם לשיקום בני נוער. לפיכך, ניתנה ע"י בימ"ש קמא ארכה עד ליום 01/01/2018, לביצוע צו ההריסה שהושת בגזר הדין, זאת תוך שצוין כי בית המשפט אינו מתעלם מכך שאין בפעולותיו של ראש העיר כדי להוכיח התקדמות של ממש לעניין הקצאת שטח אחר לצורך הפעלת חוות הסוסים. עוד צוין בהחלטה הנ"ל, כי אף על פי כן, ולו בשל הסתמכות המערער על פניותיו של ראש העיר, ניתנת הארכה, כאמור, וזאת בכפוף להפקדת עירבון בסך 2,500 ₪ וערבות נוספת בסך 10,000 ₪. בשולי ההחלטה הנ"ל נקבע כי "אם תהיה התקדמות ממשית ואמיתית (אין די בהבטחות אלו או אחרות) ותוצג אסמכתא המלמדת על הבנות מול רשות מקרקעי ישראל, ניתן יהיה להגיש בקשה לארכה נוספת".

6. ביום 04/12/2017 שב המערער והגיש בפני בימ"ש קמא בקשה להארכת מועד לביצוע הצווים הנ"ל עד ליום 06/07/2018, אשר נדחתה, כאמור, ע"י בימ"ש קמא.

#### תמצית נימוקי הודעת הערעור

7. המערער טוען כי שגה בימ"ש קמא עת שהתייחס בהחלטותיו הקודמות לפינוי המקרקעין בעוד שעסקין בביצוע של צו הריסה בלבד. כן נטען, כי בימ"ש קמא התעלם ולא התייחס למסמכים המעידים כי המערער ובא כוחו

מנהלים מגעים אינטנסיביים עם היועץ המשפטי בעירייה של המחלקה המשפטית להנדסה ותכנון בנייה, על מנת למנוע את ביצוע צו ההריסה ולקדם את הצעת העירייה, לפיה יעתיק המערער את החווה לשטח הנמצא בצפון העיר, לתקופה של 5 שנים. בטיעונו הנ"ל מסתמך המערער על מכתב שנכתב ביום 22/11/2017 ע"י היועץ המשפטי הנ"ל לב"כ המערער, וממנו עולה, בין היתר, כי: "לפנים משורת הדין ומבלי להודות בשום זכות של מרשך כלפי עיריית אור עקיבא ו/או בהתחייבות כלשהי מצידה בנושא הרי שהעירייה תהיה מוכנה לשקול להשכיר למרשך שטח שלה בצפון העיר לתקופה בת 5 שנים לטובת הפעלת החווה ופטור ממכרז".

8. המערער מבהיר בהודעת הערעור כי הגיש תכנית בנייה להיתר שנדחו ע"י הוועדה (המשיבה). ברם, המערער מוסיף ומציין כי נערכה התכתבות בינו לבין הרשות המקומית אור עקיבא לעניין הצעת קרקע חלופית והעתקת חוות הסוסים לאותה קרקע. נטען כי ראש הרשות המקומית ביקש מיו"ר המשיבה ארכה נוספת למניעת ביצוע צו ההריסה והעתקת החווה וכיבוד הסדר הטיעון, אולם מפאת מחלוקות בין ב"כ המשיבה לבין ראש הרשות, לא נענתה הבקשה הנ"ל. המערער טוען כי בהתבסס על הסדר הטיעון, הוא ויתר על זכותו לניהול ההליך המשפטי ופיתח ציפייה כי הרשויות יעמדו בהתחייבותן. לשיטתו של המערער, יש לכבד את ההסכמות העולות מהסדר הטיעון וליתן לו ארכה לבצע את צו ההריסה עד ליום 06/07/2018, שכן הוא מנהל עם עיריית אור עקיבא ברשות מקרקעי ישראל מגעים בניסיון למצוא פתרון להעתקת החווה באופן מסודר לקרקע חלופית. לטענת המערער, בימ"ש קמא התעלם בהחלטותיו מושא הערעור מההסדר העולה, כאמור מהמכתב מיום 22/11/2017.

9. בסיכומו של דבר, מבקש המערער לקבל את ערעורו ולתת לו ארכה לביצוע הצווים שהושתו, כאמור בגזר הדין, זאת עד למציאת קרקע חלופית והעתקת חוות הסוסים למקום מבטחים.

#### תמצית טיעוני באי כוח הצדדים בדין

10. ב"כ המערער חזר היום בדין בפניי על האמור בהודעת הערעור, תוך שהדגיש כי המערער "יושב במקום" מזה כ-29 שנים ומנהל חוות סוסים טיפולית. לטענתו של ב"כ המערער, הובטח למערער ע"י מנהל מחוז מינהל מקרקעי ישראל, לפני זמן רב, בשנת 1992, כי הוא רשאי לעשות שימוש במקרקעין כאורוות סוסים כפי שעולה מנספח י"ד להודעת הערעור. לפיכך, נטען כי אין מקום לבוא כיום ולהציג את המערער כמי שפלש למקרקעין. עוד טען ב"כ המערער, כי המערער גיבש את הסדר הטיעון, תוך ציפייה כי ההסדר יכובד ותינתן לו ארכה נוספת לביצוע צו ההריסה ולשימוש במקרקעין. לגרסת ב"כ המערער, המערער אינו יושב ב"חיבוק ידיים" והוא פועל אל מול הרשויות השונות לצורך מציאת קרקע חלופית לחוות הסוסים. לשיטתו של ב"כ המערער, יש מקום להעניק למערער ארכה לביצוע הצווים עד ליום 06/07/2018 בהתאם להסדר הטיעון שגובש בין הצדדים. ב"כ המערער שב והפנה למכתב שנכתב ביום 22/11/2017 ע"י היועץ המשפטי של מחלקת הנדסה לתכנון ובנייה בעיריית אור עקיבא, ולפיו תהיה העירייה מוכנה לשקול, להשכיר למערער, שטח בצפון העיר לתקופה של 5 שנים לצורך הפעלת חוות הסוסים, זאת בכפוף לקבלת אישור מועצת העיר ושר הפנים. עם זאת, לא ידע ב"כ המערער לומר, האם חלה התקדמות כלשהי בעניין השכרת השטח הנ"ל למערער. בסיכומו של דבר, ביקש ב"כ המערער לקבל את הערעור בתיק זה ולתת למערער ארכה לביצוע צו ההריסה.

11. בדיון בפניי היום ביקש ב"כ המשיבה לדחות את הערעור בתיק זה. ראשית, נטען ע"י ב"כ המשיבה כי דין הבקשה שהוגשה בפניי בימ"ש קמא היה להידחות על הסף, זאת נוכח העובדה שהיא לא הוגשה על פי דין- לא עפ"י הטופס הנדרש, ללא פירוט הליכי התכנון הקיימים, מבלי להיתמך בתצהיר, ומבלי שצורפו לה תגובת המשיבה והחלטות קודמות.

12. ב"כ המשיבה טען כי גם, לגופו של עניין, דין הבקשה למתן ארכה נוספת לביצוע צו ההריסה השיפוטי - להידחות, זאת נוכח העובדה ששיבת המערער שלא כדין במקרקעין מונעת פיתוח אורבני של שכונה שהוקמה כדין וגורמת למטרד תכנוני קשה. נטען לעניין זה, כי המערער מפעיל חוות סוסים ענקית, המשמשת גם למגוריו, בשטחי ציבור, על אדמת מדינה. כן נטען כי לא קיים אופק תכנוני להכשרת השימוש הנ"ל של המערער במקרקעין. ב"כ המשיבה הבהיר, כי אין בהבטחות של ראש עיר כדי לשנות מהעובדה שהמערער עושה שימוש במקרקעין שלא כדין, לאורך שנים, דבר הגורם למטרדים קשים ופוגע קשות בשלטון החוק. בסיכומו של דבר, ביקש ב"כ המשיבה, לדחות את הערעור.

#### דין והכרעה

13. אקדים ואציין כי דין הערעור בתיק זה להידחות, זאת כפי שיובהר ויפורט להלן. ראשית, יצוין כי בקשת המערער בפני בית משפט קמא למתן ארכה לביצוע הצווים מושא גזר הדין - הוגשה בניגוד לתקנות התכנון והבנייה (סדרי דין בבקשה לפי סעיף 207 לחוק), תשס"ט-2008 (להלן: התקנות). ודוק, סעיף 2(א) לתקנות מורה כי "בקשה תוגש בכתב לפי הטופס שבתוספת לבית המשפט שנתן את הצו, לא יאוחר מ-21 ימים לפני המועד האחרון שנקבע לביצועו". דא עקא, שהמערער לא הגיש את הבקשה לפי הטופס האמור בתקנות. סעיף 2(ב) לתקנות קובע, כי לבקשה יצורפו ההחלטות הנוגעות לעניין. סעיף 2(ג) לתקנות קובע, כי הבקשה תיתמך בתצהיר לאימות העובדות העומדות בבסיסה, וכי בקשה הכוללת טענות עובדתיות בדבר המצב התכנוני וקיומם של הליכי תכנון, תיתמך גם בתצהיר של איש מקצוע. סעיף 3 לתקנות קובע כי לבקשה תצורף תגובה בכתב של המשיב לבקשה. ברם, הבקשה שהגיש המערער בבית משפט קמא אינה מפורטת, כנדרש, ואינה נתמכת לא בתצהיר ולא בתגובת המשיבה.

14. סעיף 6 לתקנות מורה, כי בית המשפט לא ידון בבקשה שלא מתקיימים בה כל התנאים הקבועים בתקנות, אלא מנימוקים מיוחדים שירשמו. לפיכך, דין בקשת המערער להארכת מועד לביצוע צו ההריסה היה להידחות על הסף, כפי שנטען ובצדק, על ידי ב"כ המשיבה. יוטעם בנקודה זו, כי לא קיימים במקרה דנן כל נימוקים מיוחדים המצדיקים דיון בבקשת המערער שלא עמדה, כאמור, בתנאי התקנות.

15. יתרה מכך, דין הבקשה להידחות אף לגופו של עניין. לבקשה נספח מכתבו הנ"ל של היועץ המשפטי של מחלקת הנדסה לתכנון ובניה בעיריית אור עקיבא, אשר ממנו לא ניתן ללמוד כי בטווח הנראה לעין צפוי להימצא פתרון בדרך של העתקת חוות הסוסים לקרקע אחרת. כל שנכתב במכתב הנ"ל מיום 22/11/17, הוא כי **לפנים משורת הדין** תהיה העירייה מוכנה לשקול להשכיר למערער שטח שלה בצפון העיר, לתקופה בת 5 שנים, לצורך הפעלת חוות הסוסים, וכל זאת בתנאי שמועצת העירייה תיתן את אישורה לכך, ובד בבד יינתן גם אישורו של שר הפנים. בדיון בפניי היום לא ידע, כאמור, ב"כ המערער לומר האם חלה התקדמות כלשהי בעניין העולה מהמכתב הנ"ל, אשר אינו מהווה

הבטחה לכך שבטווח הנראה לעין תועתק חוות הסוסים ממקומה הנוכחי למקום אחר.

16. לאמור לעיל יש להוסיף, כי אין חולק על כך שלא צפוי להינתן היתר כדין לבנייה ושימוש במקרקעין לצורך הפעלת חוות הסוסים על ידי המערער. נקבע, לא אחת, על ידי המשפט העליון כי היעדרות לבקשה למתן ארכה לביצוע צו הריסה שיפוטי תיעשה במשורה, זאת אך במקרים חריגים בהם היתר הבנייה מצוי בטווח הנראה לעין ורק עיכוב פורמאלי מונע את קבלתו. להמחשת האמור לעיל, יפים דבריו הבאים של בית המשפט העליון, כפי שנאמרו ברע"פ 8220/15 כפאיה נ' מדינת ישראל (27.12.2015): "... הכלל הנוהג בפסיקה הוא כי ככלל, צו הריסה יבוצע במועדו, ואילו היעדרות לבקשה לדחיית המועד לביצוע הצו תיעשה רק במקרים "חריגים ויוצאי דופן", בהם היתר הבנייה מצוי בהישג יד ורק עיכוב פורמלי מעכב את קבלתו".

17. אי לכך, נוכח העובדה שהיתר כדין אינו מצוי בהישג יד ואף לא נראה כי קיים סיכוי לקבלתו, הרי שאין מקום להיעתר לבקשת המערער למתן ארכה לביצוע צו ההריסה השיפוטי. כאן אציין, כי דין טענת המערער להפרת הבטחה שלטונית - להידחות מכל וכל. יובהר, כי הסדר הטיעון שנחתם ביום 27/01/16 על ידי המערער, בא כוחו הקודם ובא כוח המשיבה, מלמד בדבר סיכומם של הצדדים, כי יושתו על ידי בית המשפט, בין יתר רכיבי הענישה, גם צו הריסה וצו איסור שימוש במקרקעין, אשר ביצועם יעוכב למשך שנה, וכן כי לקראת תום השנה, תיבחן על ידי המשיבה האפשרות למתן עיכוב ביצוע של הצווים לשנה נוספת, אם יהיה צורך בכך, בהתאם לנסיבות. בגזר הדין שניתן ביום 06/07/16 נגד המערער נקבע, כאמור, בין היתר, כי ביצועם של צו ההריסה וצו איסור השימוש יעוכב עד ליום 06/07/17 על מנת לאפשר למערער להוציא היתר כדין. כן נרשמה בגזר הדין התחייבותה של המשיבה לבחון בחיוב את הסכמתה להארכה נוספת של מועד כניסת הצווים לתוקף, בשנה נוספת, במידה ויהיה אופק תכנוני והיתכנות לפינוי מוסדר של החווה בעתיד הנראה לעין. דא עקא, שלא קיים אופק תכנוני ולא קיימת כל היתכנות לפינוי מוסדר של החווה בעתיד הנראה לעין, ולפיכך, לא ברורה ולא נהירה טענת המערער, לפיה הופרה הבטחה שלטונית שניתנה לו.

18. בית משפט קמא, לפני משורת הדין, החליט בהחלטתו הקודמת מיום 19/07/17 ליתן למערער ארכה לביצוע צו ההריסה עד ליום 01/01/18. אין מקום, בנסיבות שבפנינו, נוכח כל האמור לעיל, להאריך פעם נוספת את המועד לביצוע הצו הנ"ל, כמו גם את המועד לביצוע צו איסור השימוש.

19. סיכומי של דבר, אני דוחה את ערעורו של המערער.

עיכוב ביצוע הצווים מושא גזר הדין, כאמור בהחלטתי מיום 25/12/17 -מבוטל, נוכח דחיית ערעורו של המערער.

המזכירות תמציא העתק מפסק הדין לב"כ הצדדים ותוודא קבלתו על ידם.

ניתן היום, כ"א טבת תשע"ח, 08 ינואר 2018, בהעדר הצדדים.

