

## ע"פ 35883/12/16 - חוסני פקרה נגד ועדה מקומית לתכנון עירון

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

עפ"א 35883-12-16 פקרה נ' ועדה מקומית לתכנון עירון  
תיק חיצוני:

בפני	כבוד השופט יחיאל ליפשיץ
מערער	חוסני פקרה
נגד	
משיבה	ועדה מקומית לתכנון עירון

### פסק דין

ערעור על החלטת ביהמ"ש השלום בחדרה (כבוד השופטת אהוד קפלן) מתאריך 12.12.16 ובה נדחתה בקשת המערער להארכת מועד לצו הריסה וצו איסור שימוש.

כנגד המערער הוגש, בתאריך 11.11.09, כתב אישום הנוגע לבניית 3 מבנים בשטח של 100 מ"ר, שנבנו ללא היתר. בתאריך 17.2.10 הורשע המערער בביצוע בניה ושימוש ללא היתר לפי סעיפים 204 (א), סעיף 205 וסעיף 208 (א) ביחד עם סעיף 145(א)(2) ו(3) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 וכן בעבירת שימוש בקרקע חקלאית ללא היתר לפי סעיפים 204 (ג), 156 (א) לחוק. בתאריך 24.2.10 גזר ביהמ"ש קמא את דינו של המערער לרכיבי קנס והתחייבות אשר אינם מענייננו כעת, ציווה עליו להרוס את המבנים וכן אסר עליו לעשות בהם שימוש (להלן: **הצו**) וזאת תוך 3 חודשים ממועד גזר הדין, אלא אם ישיג המערער היתר בניה כחוק. עוד נקבע, כי באם לא יהרוס המערער את המבנים תהא רשאית הועדה המקומית לתכנון ובניה עירון ו/או הוועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה, להרוס את המבנים במצבם ביום ההריסה, תוך 3 חודשים מתום התקופה שלעיל, כשהוצאות ההריסה תהיינה על הנאשם.

כנהוג לצערנו במקומותינו ושלא במפתיע, מסמוך למועד בו היה המערער אמור להרוס את המבנים ועד עצם היום הזה, הגיש האחרון רצף של בקשות לקבלת אורכות לביצוע הצו.

במהלך השנים הגישה גם המשיבה מספר בקשות להארכת המועד לגביו נקבע כי היא תהיה רשאית להרוס בעצמה את המבנים הלא חוקיים. אע"פ, כי לטעמי לא היה מקום כלל וכלל להגביל את המשיבה בהקשר זה ולא מצאתי בהגבלה זו כל טעם, אך סוגיה זו הינה מעבר לנדרש בענייננו.

הבקשות שהוגשו על ידי המערער פורטו בהרחבה בהחלטתו של בית המשפט קמא ואזכירם בקיצור - ביום 23.5.10 הגיש המערער בקשה לדחיית מועד לביצוע הצו. הבקשה נדחתה ביום 17.1.12 בהעדר אופק תכנוני; ביום 28.6.12

הגיש המערער בקשה נוספת להארכת מועד ביצוע בשנה נוספת, בקשה שגם היא נדחתה; ביום 14.2.13 הגיש המערער בקשה להארכת מועד לביצוע הצו, בקשה שנדחתה שביום 21.5.13. על החלטה זו הוגש ביום 9.9.13 ערעור (עפ"א 49131-05-13), בו נקבע כי יש לבצע את הצו לרבות באמצעות הועדה תוך 4 חודשים. ביום 26.2.13 הגיש המערער בקשה נוספת להארכת מועד. בדיון מיום 31.12.13 התקבלה הסכמה לפיה עד ליום 27.3.14 לא יבוצע הצו (וזאת מקשיים פרקטיים של הועדה לבצע את הצו) כאשר במשך תקופת העיכוב לא יבואו ימים אלה במסגרת מניין הימים והמועד שנקבע על ידי בית המשפט המחוזי יחל מאותה תקופה. ביום 11.8.14 הגישה הועדה בקשה להארכת מועד לביצוע הצו, וביום 11.2.15 נקבע כי בהיעדר אופק תכנוני הגיעה העת לבצע את צו ההריסה, תוך שניתנה החלטה להארכת מועד ב-6 חודשים. על החלטה זו הוגש ערעור (עפ"א 18468-03-15) שנדחה ביום 2.9.16. ביום 22.2.16 הגיש המערער בקשה להארכת מועד, וביום 28.2.16 החליט בית המשפט קמא לעכב את ביצוע צו ההריסה. ביום 27.7.16 הוגש ערעור על החלטה זו, שהתקבל ביום 27.7.16 באופן שנקבע שהצו יבוצע באופן מידי אך במטרה למנוע בקשות נוספות הווארך המועד ב-4 חודשים מיום מתן פס"ד. והנה, הגענו לבקשה מיום 22.11.16, הבקשה מושא הערעור שנדחתה ביום 12.12.16 ע"י בית משפט קמא.

במסגרת הודעת הערעור ציין המערער כי הגיש תכנית מפורטת (להלן: **התוכנית**) להכשרת המבנים מושא הצו (שמבוקש בה שינוי המקרקעין מייעוד חקלאי למגורים), אך זו עוכבה ולא טופלה שנים. בסופו של יום, ההחלטה האחרונה בעניין התוכנית ניתנה ביום 5.10.16, אז החליטה הוועדה המחוזית להקפיא את הדיון בתוכנית עד להתקדמות תכנית המתאר של הישוב באקה - תכנית שגם היא מתקדמת לטענתו בעצלתיים.

בנוגע להחלטת הועדה המחוזית לעיל מיום 5.10.16, הגיש המערער עתירה מנהלית (עת"מ 23190-12-16) וזאת ביום 12.12.16, אליה הצטרפה גם עיריית באקה אל גרבייה כיום התוכנית (להלן: **העתירה**). הדיון בעתירה נקבע ליום 29.3.17. נטען במסגרת אותה עתירה, כי לבאקה אל גרבייה אין עדיין תכנית מתאר (למרות שתוכנית אב אושרה כבר בשנת 2009) ואת התוכנית הנקודתית שהוגשה, הרלוונטית לנכסים מושא הערעור, החליטו כאמור להקפיא עד לדיון בתוכנית המתאר. נטען, כי החלטת הועדה אינה סבירה, לא היה מקום "לכרוך" את שני הדברים ולכן דין ההחלטה להתבטל.

לשיטת המערער, על בית המשפט לעכב את מועד ביצוע הצו ולו עד להכרעה בעתירה. קבלת העתירה, כך נטען, עשויה לפרוץ את הדרך להכשרת הבנייה. עוד נטען, כי דחיית הערעור תסכל את ההליך בעתירה המנהלית ותפגע בזכות הגישה לערכאות של המערער. כן הוסיף וציין המערער כי המבנים אינם מאוכלסים והדחיה המבוקשת לא תפגע בכל אינטרס של ממש.

מנגד, טענה ב"כ המשיבה שאין כל מקום להתערב בהחלטת ביהמ"ש קמא. מדובר בהליך סרק שכל תכליתו הינה לדחות את הקץ. בהקשר לעתירה המנהלית, נטען כי מדובר בעתירה שסיכוייה להתקבל נמוכים ביותר ואף אם נניח - לצורך הדיון - כי היא תתקבל, הרי שגם אז לא ניתן לומר כי היתר הבניה מצוי ב"הישג יד", רחוק מכך.

**לאחר ששמעתי את טענות הצדדים סבורני כי האיזון הנכון יהיה להאריך את המועד לביצוע וזאת עד להכרעה בעתירה.**

אין חולק כי המערער עשה דין לעצמו בכך שהקים את ביתו ללא היתר וזאת לפני שנים רבות. המערער נענש בנדון והסוגיה העומדת לפנינו כיום אינה תקינות מעשיו אלא נחיצות הריסת ביתו אל מול התקדמות הליכי התכנון. נזכור, כי תכליתו העיקרית של צו ההריסה היא "תכנונית" ולא עונשית (ור' בנדון האמור ברע"פ 4169/12 **דן מחזור בע"מ נ' מ"י**, 8.7.13) כשבנוסף יש להתחשב באינטרסים נוספים כגון אינטרס הכלל של שמירת ואכיפת דיני התכנון והבניה (ור' בנדון רע"פ 4357/01 **סבן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה אונו**, פ"ד נו (3), 49). 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 קבלת (ר' ע"פ 8220/15 **רשיק כפאיה נ' מדינת ישראל**, 27.12.2015).

בענייננו, צודקת המשיבה כי אין למעשה אופק תכנוני בטווח הקרוב ואין עסקינן במקרה בו היתר הבנייה מצוי בהישג יד. עם זאת, לא ניתן להתעלם משני נתונים עיקריים השלובים זה בזה:

הראשון, כי חרף התקופה הארוכה עד מאוד של כ 7 שנים (למעט תקופות בהן ניתנו עיכובי ביצוע) בה יכולה היתה המשיבה להרוס בעצמה את המבנים, היא לא עשתה כן. לא התעלמתי בהקשר זה מטענות המשיבה כי שיקולים כאלה ואחרים (בעיקר שיקולים מבצעיים שונים ותיאומים אל מול משטרת ישראל) מנעו ממנה לעשות כן, אך עדיין, נוכח פרק הזמן הארוך לעיל, טיעונים אלה אינם יכולים להתקבל.

השני, כי הדיון בעתירה המנהלית קבוע בעוד תקופה קצרה יחסית. גם אם יש ממש בטענת המשיבה כי סיכויי העתירה אינם גבוהים, על פני הדברים, סבורני כי דחיית הערעור שבפניי כבר בנקודת הזמן הנוכחית, חודשיים בלבד בטרם הדיון בעתירה, עשויה ליצור לכל הפחות מראית עין שאינה נוחה לפיה המשיבה מבקשת "לקבוע עובדות בשטח" זמן קצר לפני העתירה, שתייתרנה את הדיון באותה עתירה.

במילים אחרות, פרק הזמן הארוך עד מאוד בה בחרה המשיבה, משיקוליה, שלא לבצע את הצווים; אל מול פרק הזמן הקצר יחסית שבו תתקבל החלטה בעתירה, מובילים למסקנה כי יש להמתין עד לקבלת פסק הדין בעתירה.

אעיר, שגם ב"כ המערער ציין כי במידה והעתירה תדחה הרי שככל הנראה ייתמו טיעוניו.

יחד עם זאת, סבורני כי בניגוד לפעמים הקודמות, יש לגבות את הבטחותיו והתחייבויותיו של המערער באמצעים כספיים של ממש.

**סוף דבר, אני מורה על הארכת המועד לכניסת הצו לתוקף וזאת עד לתאריך 1.5.17 (מתוך הנחה שעד אז יינתן פסק דין בעתירה) בכפוף למילוי התנאים הבאים:**

הפקדת סכום של ₪ 100,000 בקופת בית המשפט להבטחת מימוש הצו על ידי המערער במידה ולא יתקבל היתר או

במידה והמועד לא יוארך פעם נוספת. לחילופין, ישמש הסכום לכיסוי הוצאות המשיבה במידה והיא תבצע הצו.

חתימת התחייבות צד ג' ע"ס 100,000 ₪ על ידי שני ערבים שיציגו תלוש שכר של לפחות 10,000 ₪ ברוטו. ההתחייבות תהיה להבטחת מימוש הצו על ידי המערער במידה ולא יתקבל היתר או המועד לא יוארך פעם נוספת; ולחילופין, תשמש ההתחייבות לכיסוי הוצאות המשיבה במידה והיא תידרש לביצוע הצו.

ההפקדה הכספית וחתימת התחייבויות צד ג' לעיל יעשו עד לתאריך 12.2.17 - והכל במזכירות בית המשפט השלום בחדרה במסגרת התיק של בית המשפט קמא (412-01-10).

אני מאריך בזאת באופן זמני את מועד כניסת הצו לתוקף עד לתאריך 12.2.17; רק במידה והכספים יופקדו ותיחתמנה ההתחייבויות - יוארך המועד לכניסת הצו, כאמור לעיל, עד לתאריך 1.5.17.

לשלוח לצדדים.

ניתן היום, ט"ז טבת תשע"ז, 14 ינואר 2017, בהעדר הצדדים.