

ע"פ 62117/09/17 - פואד ג'אד נגד ועדה מקומית לתכנון ובניה בקעת בית הכרם

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

עפ"א 62117-09-17 ג'אד נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה בקעת בית הכרם
תיק חיצוני:
בפני כבוד השופטת רונית בש
המערער פואד ג'אד
נגד
המשיבה
פסק דין

ועדה מקומית לתכנון ובניה בקעת בית הכרם

1. בפני ערעור על החלטת בית משפט השלום בקריות, כב' השופט יוסי טורס (להלן: בית משפט קמא) מיום 16.8.17 שניתנה בתיק תו"ב 47653-09-12 (להלן: ההחלטה או החלטת בית משפט קמא), ובגדרה נדחתה בקשת המערער להארכת מועד לביצוע צו הריסה, אשר הוגשה מכוח סעיף 207 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 (להלן: חוק התכנון והבניה).

2. נגד המערער הוגש בפני בית משפט קמא ביום 24.9.12 כתב אישום בתיק הנ"ל, וזאת בגין עבירות של בניה ושימוש ללא היתר כדין ואי קיום צו שיפוטי (להלן: כתב האישום). בעובדות כתב האישום נטען, כי המערער בנה ללא היתר, בקרקע שיעודה חקלאי, שתי קומות בשטח של כ- 157 מ"ר, כל אחת (להלן: המבנה), וזאת על גבי מבנה קיים אשר אף הוא נבנה ללא היתר כחוק (להלן: המבנה התחתון). ביחס למבנה התחתון קיים צו הריסה עוד מיום 25.9.05 אשר לא קיים. ביום 15.6.16 נגזר דינו של המערער על ידי בית משפט קמא (להלן: גזר הדין). במסגרת גזר הדין חויב המערער, בין היתר, להרוס, בנוסף לצו ההריסה שניתן לגבי המבנה התחתון, גם את שתי הקומות שנבנו על גבי וזאת עד יום 1.7.17 (להלן: צו ההריסה). המערער הגיש בפני בית משפט קמא בקשה להאריך את המועד לביצוע צו ההריסה בשנה נוספת.

החלטת בית משפט קמא

3. בפתח ההחלטה ציין בית משפט קמא, כי הבקשה שהגיש המערער מתייחסת לשני צווי הריסה שונים. הוטעם, כי נגד המערער ניתנו שני צווי הריסה נפרדים במסגרת הליכים נפרדים למבנים שונים. הובהר, כי הצו הראשון שניתן בבית משפט השלום בעכו בשנת 2005 במסגרת תיק 21169/05 מתייחס למבנה התחתון, ואילו הצו השני שניתן במסגרת גזר הדין, מתייחס לשתי קומות שנבנו מעל המבנה התחתון.

4. בית משפט קמא התייחס תחילה למסגרת הנורמטיבית ולאמור בתקנה 2(א) לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה לפי סעיף 207 לחוק), התשס"ט-2008 (להלן: התקנות), לפיה יש להגיש את הבקשה להארכת מועד לביצוע

צו הריסה לבית המשפט שנתן את הצו, וזאת 21 יום טרם המועד שנקבע לביצוע צו ההריסה. נקבע, בהתאם, כי בית משפט קמא ידון אך ורק בעניינו של צו ההריסה שניתן על ידו במסגרת גזר הדין, קרי: צו ההריסה שניתן ביחס לשתי הקומות העליונות של המבנה. על אף שמצא בית משפט קמא כי ישנו טעם ממשי בטענת המשיבה, לפיה כל עוד קיים צו הריסה ביחס למבנה התחתון, הרי שאין מקום לדון בבקשת המערער ביחס לשתי הקומות העליונות, הוא החליט לדון בבקשה.

5. בית משפט קמא קבע, ראשית, כי דין הבקשה להידחות מחמת אי קיום תנאי מהותי בתקנות. הוטעם כי המערער לא צירף תצהיר, כנדרש בסעיף 2(ג) לתקנות אלא את מכתבו של ראש הרשות. בית משפט קמא סבר כי אין לראות במכתב זה משום קיום הוראות התקנות. הובהר כי הדרישה לתצהיר של איש מקצוע נועדה על מנת להביא בפני בית המשפט תמונת מצב עדכנית וברורה באשר למצב התכנוני והצפי להשגת היתר בזמן הקרוב, על רקע התאמת המבנה הקיים למצב התכנוני. צוין כי מכתבו של ראש הרשות אינו כולל את הפירוט הנדרש בדבר מצבו התכנוני של המבנה, ולא ניתן להסתפק בטענה, לפיה קיימת כוונה לשנות את ייעוד הקרקע למגורים. משכך, ובהתאם לתקנה 6 לתקנות, לפיה אין לדון בבקשה שלא מתקיימים בה כל תנאי התקנות, אלא "מנימוקים מיוחדים שיירשמו", סבר בית משפט קמא כי דין הבקשה להידחות ולו מטעם זה בלבד.

6. יחד עם זאת, החליט בית משפט קמא לבחון את הבקשה לגופה, תוך שדן בשאלה האם הבקשה עומדת בתנאי סעיף 207 לחוק התכנון והבניה, שהינו הסעיף המקנה לבית המשפט את הסמכות להאריך את ביצועו של צו הריסה, זאת מקום בו ביצוע צו ההריסה יגרום למבקש נזק רב וכשקיומו של היתר לבנייה מצוי בהישג יד ובטווח הנראה לעין. בית משפט קמא ציין, כי המערער לא טען בבקשתו כי החל בהליך תכנוני כלשהו, אלא כל שנטען בבקשה הוא שרשויות התכנון החלו בהליך תכנוני הכולל שינוי ייעוד הקרקע עליה מצוי המבנה, כך שיתאפשר לקבל באזור היתר בניה למגורים. בית משפט קמא יצא מנקודת הנחה כי גם אם התוכנית הופקדה, הרי שזו לא אושרה. הובהר, כי לא הובאו נתונים באשר למצב התכנוני נכון למועד הגשת הבקשה, היינו האם הוגשו ההתנגדויות והאם נדונו, וכן מתי צפויה התכנית להיות מאושרת, אם בכלל, ובאילו תנאים, מה גם שהמערער לא הגיש בקשה להיתר בנייה.

7. לפיכך, קבע בית משפט קמא, כי מצבו התכנוני של המבנה אינו עומד בתנאים שנקבעו בסעיף 207 לחוק התכנון והבניה ובמבחנים שנקבעו בפסיקה, היינו קיומו של "היתר בהישג יד" וברי, כי לא מדובר בהליך שעומד בפני סיום הנראה לעין. ביחס לטענות שהעלה המערער בדבר שינוי מדיניות האכיפה במגזר הערבי, קבע בית משפט קמא, כי אלו לא רלוונטיות להליך שבפניו, ובסיכומו של דבר דחה, כאמור, את בקשת המערער להארכת מועד לביצוע צו ההריסה.

טיעוני הצדדים

8. המערער טען הן בהודעת הערעור והן בדיון בפניו כי חלה התקדמות תכנונית, המלמדת בדבר קיומו של סיכוי להכשרת המבנה מושא כתב האישום לגביו ניתן צו ההריסה. המערער ציין כי קיימות מספר תכניות - תכנית של המשיבה, אשר פורסם דבר הפקדתה וכן תכנית שהגישה המועצה המקומית. המערער טען כי מחצית המבנה מצויה במקרקעין שיעודם למגורים, ואת חציו השני של המבנה צריך להכשיר, דבר הניתן לביצוע לאחר אישור התכנית התכנונית. לדברי המערער, בטווח של שנה עד שנה וחצי, צפוי להתקבל ההיתר למבנה הלא חוקי.

9. מטעם המערער הוגש, בהסכמת ב"כ המשיבה, תצהירו של מהנדס המועצה המקומית, אשר נחתם ביום 16/09/2017 (מ/1) (להלן: תצהיר המהנדס). מתצהיר המהנדס עולה כי תכנית המתאר הכוללנית של הכפר ראמה שמספרה 260-0343491, הוגשה למשיבה ונדונה בישיבת המליאה שלה, שאז הוחלט להמליץ על הפקדתה בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה. עוד הובהר בתצהיר המהנדס, כי התכנית הנ"ל נדונה בוועדה המחוזית, הופקדה וגם פורסמה לעיון הציבור להגשת התנגדויות. הוראות התכנית דנות בעיקרן בקביעת שטח בנייה עד לשנת 2035. עוד עולה מתצהיר המהנדס, כי מחציתו של הבניין שבבעלות המערער, מצויה בשטח המאושר לבנייה ומחציתו השנייה מצויה בשטח חקלאי, הנכלל כשטח שייעודו למגורים, זאת במסגרת התוכנית הכוללנית הנ"ל, ולפיכך, צפוי המבנה לקבל היתר. בנוסף עולה מתצהיר המהנדס, כי המועצה פועלת להכנת תכניות מפורטות, הכוללות איחוד וחלוקה ולפיהן ניתן להוציא היתר בנייה, וכי הזמן המשוער להשלמת ההליך התכנוני, הוא כשנתיים. לפיכך, ונוכח היות הבניין היחיד למגורים של הנאשם ובני משפחתו, מתבקש בית המשפט על פי תצהיר המהנדס, לקבל את ערעורו של המערער ולתת לו ארכה, למצער, של שנה וחצי, על מנת לקבל היתר כדין.

10. מנגד, ביקש ב"כ המשיבה לדחות את הערעור, תוך שציין כי המערער לא הגיש כל בקשה להיתר. לטענת ב"כ המשיבה, המצב התכנוני כיום אינו מאפשר הגשת בקשה להיתר, ולפיכך אין עסקינן בהיתר המצוי בהישג ידו של המערער. עוד ציין ב"כ המשיבה, כי עסקינן במבנה בן 3 קומות וכי לגבי המבנה התחתון, שאינו מושא הערעור בתיק זה, קיים צו הריסה שניתן בשנת 2005 ונכנס לתוקפו זה מכבר. לפיכך, טען ב"כ המשיבה, כי לא ניתן ברמה הפרקטית להאריך את תוקפו של צו ההריסה לגבי המבנה, המצוי בחלקו העליון של הבניין, בעוד המבנה התחתון מצוי תחת צו הריסה.

ב"כ המשיבה טען כי התכניות אליהן התייחס, כאמור, המערער, מצויות בשלבי הפקדה ולפיכך הדרך לאישורן היא ארוכה, דבר העולה גם מתצהיר המהנדס.

דין והכרעה

11. אקדים ואציין כי הכלל הנוהג בפסיקה הוא כי, ככלל, צו הריסה יבוצע במועדו ואילו העתרות לבקשה למתן ארכה לביצוע הצו, תעשה רק במקרים "חריגים ויוצאי דופן", בהם היתר הבנייה מצוי בהישג יד ורק עיכוב פורמלי מונע את קבלתו (ראו: רע"פ 2341/14 סלים נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, פסקה 10 (28/05/2014)). הנטל להוכיח כי קבלת ההיתר קרובה, מוטל על המבקש את עיכוב ביצועו של צו ההריסה, ואין די בטענות בעלמא בדבר קיומו של הליך תכנוני כלשהו (רע"פ 8220/15 רשיק כפאיה נ' מדינת ישראל (27/12/2015)).

12. במקרה שבפנינו מבקש המערער, מכוח סעיף 207 לחוק התכנון והבנייה, ליתן לו ארכה לביצוע צו ההריסה שהושת, כאמור, בגזר דינו של בית משפט קמא. דא עקא, שמטיעונו של המערער ומתצהיר המהנדס עולה כי הדרך לקבלת היתר הבנייה למבנה הלא חוקי, היא דרך ארוכה. בנקודה זו יפים דבריו הבאים של בית המשפט העליון, כפי שנאמרו במקרה דומה, ברע"פ 3146/07 חוסין ג'דיר נ' מדינת ישראל - הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה (12/04/2007):

"במקרה דנן, אין עסקינן בתכנית מתאר מאושרת ובמצב שרישיון הבנייה נמצא בהישג יד ורק עיכוב פורמאלי מעכב את הכשרת המבנה. להיפך, מדובר בתחילתו של תהליך ארוך ומורכב, שסיכוייו נכון

לעת הזו אינם ידועים, ואפילו תאושר תכנית המתאר ותיכנס לתוקף, יהיה על המבקש להגיש בקשה להיתר בנייה, וגם הליך זה דרכו להימשך זמן לא מבוטל. לפיכך, סבורני כי לא נפל כל פגם בהחלטתו של בית-משפט קמא, ואין מקום להתערב באיזון שערך".

13. כך גם במקרה שבפנינו, מצוי המבנה הלא חוקי שנבנה ע"י המערער בתחילתו של תהליך ארוך ומורכב, וטרם אישורה של תכנית תכנונית כלשהי. המערער עצמו אישר בדיון בפניי, כי נדרש פרק זמן של כשנה עד שנה וחצי לצורך קבלת ההיתר, ומתצהיר המהנדס עולה כי התקופה הנדרשת עד להשלמת ההליך התכנוני היא תקופה של כשנתיים.

14. הנה כי כן, אין עסקינן במקרה בו תכנית המתאר מאושרת ורישיון הבנייה נמצא בהישג יד, בטווח קרוב הנראה לעין. מעבר לנדרש, יצוין כי גם למבנה התחתון ניתן, כאמור, צו הריסה התלוי ועומד משנת 2005. אי לכך, צדק ב"כ המשיבה בטיעונו, לפיו גם מטעם זה אין מקום להיעתר לבקשת המערער ולאפשר לו מתן ארכה לביצוע צו ההריסה. לפיכך, צדק בימ"ש קמא עת שהחליט לדחות את בקשתו של המערער למתן ארכה לביצוע צו ההריסה.

15. סיכומו של דבר - הערעור נדחה.

המזכירות תשלח עותק מפסק דין זה לצדדים ותוודא המצאתו לצדדים.

ניתן היום, י"ג חשוון תשע"ח, 02 נובמבר 2017, בהעדר הצדדים.