

## ת"פ 1330/07 - מ.י. ו. מחוזית לתכנון ובניה - צפון נגד כמאל זוהיד

בית משפט השלום בעכו

ת"פ 1330-07 מ.י. ו. מחוזית לתכנון ובניה - צפון נ' זוהיד  
תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

בפני	כבוד השופטת זהבה (קאודרס) בנר
מאשימה	מ.י. ו. מחוזית לתכנון ובניה - צפון
נגד	
נאשם	כמאל זוהיד

### החלטה

בפני בקשה אשר הגיש הנאשם לפי ס' 207 לחוק התכנון והבניה, להארכת מועד לכניסת צו הריסה וצו איסור שימוש לתוקף בשנה נוספת או לפרק זמן סביר אחר, בהתאם לנסיבות.

### העובדות הצריכות לעניין:

1. כתב האישום בתיק זה הוגש ביום 4.2.07.

2. בכתב האישום המתוקן הואשם הנאשם כי ביום 16.11.06 בוצעו בבית ג'אן, בגוש 19502 חלקה 15 (להלן: "המקרקעין"), עבודות בנייה כדלקמן:

- בנייה שלא כדין של שני מבני מגורים מבנייה קשיחה, מחוברים ביניהם בקורה, בכל אחד מהם - שתי קומות, כאשר התחתונה מפולשת בחלקה והעליונה סגורה למגורים, הכל בשטח כולל של כ- 765 מ"ר.
- בניית תוספת למחסן קיים: רצפת בטון ומעליה עמודי בטון וקירוי פח, בשטח כולל של כ- 39 מ"ר, שלא כדין.
- בנייה שלא כדין בהמשך למבנה המתואר בסעי' קטן ב' לעיל - של משטח בטון נוסף ללא קירוי, בשטח כולל של כ- 38 מ"ר.
- וכן - מתחת למבנה המתואר בסעי' קטן ג' לעיל - בניית מבנה מבנייה קשיחה המשמש כמחסן בשטח כולל של כ- 38 מ"ר.

הכל ללא היתר ובניגוד לייעוד הקרקע שהוא חקלאות ובתחום שמורת הטבע הר מירון.

1.2. הנאשם הואשם בכך שמהמועד לעיל ואילך השתמש במקרקעין "שימוש חורג".

1.3. עוד הואשם הנאשם בכך שהעבודות והשימוש נעשו ללא היתר, בידיעת הנאשם.

1.4. הנאשם בזמנים הרלוונטיים היה המשתמש בפועל במקרקעין, מבצע העבודות, האחראי לעבודות ומי שהיה עליו להשיג היתר.

3. הנאשם הורשע ביום 3.7.14 בביצוע עבודות ושימוש הטעונים היתר, ללא היתר ובסטייה מתוכנית ושימוש בקרקע חקלאית בניגוד להוראות התוספת הראשונה לפי סעיפים 145(א), 204(א), (ב) ו - (ג), 208 לחוק התכנון והבניה - התשכ"ה-1965.

4. ביום 19.10.14 ניתן גזר הדין אשר כלל את הרכיבים הבאים:

- קנס בסך ₪ 280,000 או 800 ימי מאסר תמורתו.

- הריסת המבנה המתואר בכתב האישום ע"י הנאשם בתום 20 חודשים ממועד מתן גזר הדין, אלא אם ישיג הנאשם בינתיים היתר בנייה כחוק.

- כפל אגרת בנייה.

- התחייבות לחתום על סך ₪ 150,000 או 2 חודשי מאסר תמורתה להמנע מהעבירות המפורטות בסעיפים שצוינו בגזר הדין תוך 3 שנים.

- איסור שימוש במבנה נשוא כתב האישום החל מתום 20 חודשים מהיום.

5. המבקש הגיש ערעור לביהמ"ש המחוזי - עפ"א 6494-12-14 - אשר קבע בפסק דינו כי יש להעמיד את גובה הקנס על סך ₪ 80,000 או 6 חודשי מאסר תמורתו וכי יתר מרכיבי גזר הדין יישארו ללא שינוי.

### **הבקשה:**

6. ביום 25.7.16 הגיש הנאשם בקשה לפי ס' 207 לחוק התכנון והבניה, להארכת מועד לכניסת צו הריסה וצו איסור שימוש לתוקף בשנה נוספת, עד ליום 1.9.16, או לפרק זמן סביר אחר, בהתאם לנסיבות.

לבקשה צורפו המסמכים הבאים:

- תצהיר מטעם המבקש.

- מכתב מטעם מהנדס המועצה המקומית בית ג'אן.

- מכתב מטעם מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובניה "מעלה נפתלי".

נימוקי הבקשה:

א. התקדמות ההליך התכנוני - נטען כי יעוד המקרקעין שבו הוקם הבניין של המבקש הינו חקלאי. עם זאת, הועדה המקומית לתכנון ובניה "מעלה נפתלי" יזמה בשיתוף עם המועצה המקומית בית ג'אן תכנית מתאר חדשה ליישוב - תכנית ג/2009. החלקה של המבקש נכללת בהרחבה של הישוב ומיועדת בתכנית למגורים. התכנית נדונה בוועדה המחוזית והוחלט על הפקדתה בתנאים. לאור יעוד החלקה למגורים בתכנית המתאר החדשה, נטען, קיים אופק תכנוני ממשי להוצאת היתר בניה בחלקה.

ב. נסיבותיו האישיות המיוחדות של המבקש - המבקש בגיל מתקדם (66), וסובל מזה שנים ממחלות שבגינן הוא מפונה לעיתים לבית החולים. מחלתו מגבילה את תנועתו משמעותית ומלווה בכאבים עזים המרתקים אותו לעיתים קרובות למיטה לפרקי זמן ממושכים. מזה זמן רב הוא מתנייד באמצעות כיסא גלגלים. המבקש הוא מנכבדי העדה הדרוזית, דמות בולטת בחברה הערבית בישראל, איש ציבור פעיל ותרומות לחברה ענפה.

נטען כי הבניה נשוא הבקשה משמשת למגורים, אינה לשימוש עסקי והמבקש אינו מפיק כל טובת הנאה מכך.

דחיית הבקשה, נטען, תגרום למבקש נזק חמור וחסר תקנה.

לעניין תגובת המאשימה, נטען כי העיכוב בהגשת הבקשה נבע מכך שהמבקש פנה למועצה המקומית בית ג'אן ולוועדה המקומית לתכנון ובניה "מעלה נפתלי" לקבלת מסמכים לתמיכה בבקשה ולא התאפשר להגיש הבקשה במועד בטרם קבלתם. כך כאו כך, מדובר באיחור קל ביותר ולנוכח חשיבות העניין, לביהמ"ש סמכות להאריך המועד. נטען כי לבקשה צורפו כל ההליכים הרלוונטיים - כתב האישום, הכרעת הדין, גזר הדין ופסק דינו של ביהמ"ש המחוזי. לעניין תצהיר מהנדס נטען כי בקשת המבקש נתמכת באישור מהנדס המועצה המקומית.

בכל הנוגע לטענות המאשימה בדבר היעדר אופק תכנוני נטען כי יש להבדיל בין המבחן הדרוש להארכת צו הריסה מנהלי שהוא "היתר בהישג יד" למבחן הדרוש בתקנות - שם אין המדובר ב"היתר בהישג יד" אלא נדרש להוכיח "אופק תכנוני", כך עולה מס' 2(ג) לתקנות שם מדובר על "שינוי במצב התכנוני" או "קיומם של הליכי תכנון או רישוי תלויים ועומדים".

לסיום טען המבקש כי יש לנקוט עמו כפי שנקטה כב' השופטת רונית בש בתו"ב 6007-05-11 ועדה מקומית לתכנון ובניה גליל מרכזי עכו נ' כנעאן ואח' (להלן: "עניין כנעאן"), שם הורשע הנאשם בבניית מבנה מגורים ברצועת דרך מאושרת בכפר ירכא ובמסגרת גזר הדין מיום 18.11.12 ניתן צו הריסה שיפוטי ונדחה ביצועו בשנה. בתום השנה הגיש הנאשם בקשה להארכת מועד לצו ההריסה, בטענה על התקדמות בתכנית מתאר כוללת ליישוב ירכא שעם אישורה ניתן יהיה לקדם תכנית מפורטת לביטול הדרך. ביהמ"ש נעתר לבקשה והאריך המועד ב - 15 חודשים וגם כשתמה תקופה זו, והגיש הנאשם בקשה נוספת ביהמ"ש הורה על הארכת מועד ביצוע הצו ב - 18 חודשים.

## **תגובת המאשימה:**

7. המאשימה דחתה את הבקשה בשני נימוקים עיקריים:

א. דחיית הבקשה על הסף - הצווים נכנסו לתוקף ביום 19.6.16 והבקשה הוגשה בחלוף המועד הקבוע לכך - שלא על פי דרישות ותנאי הסף שנקבעו בתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה לפי סעיף 207 לחוק), תשס"ט-2008 (להלן: "התקנות").

ב. דחיית הבקשה לגופה - טרם הוגשה תכנית מפורטת אשר על בסיסה ניתן להגיש בקשה להיתר. רק לאחר שתוכנית מעין זו תוגש, תקודם ותאושר, אם תאושר, ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר. משמע, היתר בנייה רחוק מלהיות בהישג יד בשלב זה.

המאשימה דנה בהרחבה בנימוקים כדלהלן:

לעניין דחיית הבקשה על הסף, נטען כי זו הוגשה בחלוף המועד, לא צורפו לה כלל ההליכים המנהליים והמשפטיים ביחס לצו נשוא הבקשה והיא לא נתמכה בתצהיר, בניגוד לתקנה 2 לתקנות.

לבסוף נטען כי עפ"י ס' 4(א) לתקנות, ביהמ"ש רשאי, לאחר שעניין בקשה, לקבוע שאין היא מצריכה דיון במעמד הצדדים, וייתן לגביה החלטה מנומקת בכתב.

המאשימה טענה לחוסר תום לב והיעדר ניקיון כפיים מצד המבקש, מאחר ומהבקשה עולה כי השימוש במקום נמשך במקביל להגשת הבקשה ודי בכך שהנאשם ממשיך ומבצע עבירה כדי לשמוט את הבסיס לקבלת בקשתו לעכב ביצועו של הצו.

לעניין הטעמים לדחיית הבקשה לגופא, נטען כי בקשת הנאשם סתמית. לא הוכחה בגידרה התקדמות תכנונית וסיכוי להכשרת הבנייה בעתיד הנראה לעין. תכנית המתאר הכללית לשוב בית ג'אן, אכן אושרה אולם מדובר בתוכנית מתאר כללית, שלא ניתן לתן מכוחה היתרי בנייה. רק לאחר שתוגש, אם תוגש, תכנית מפורטת למתחם הספציפי בו מצוי המבנה נשוא האישום, וזו תקודם כדין ותאושר, ניתן יהיה לדון בבקשה פרטנית להיתר.

#### תכלית החקיקה:

נטען כי תכלית החוק מחייבת ביצוע צווים במועדם, למעט בנסיבות חריגות, שאינן מתקיימות בענייננו. מאחר והכשרת המתחם אינה בהישג יד אין טעם שיצדיק הותרת המבנה על כנו, תוך רמיסת החוק.

ההלכה על פי פסיקת בית המשפט העליון כי יש לתת אורכות לביצוע צווים רק כאשר מדובר במצב בו היתר הבניה מצוי בהישג יד. כן נטען כי ההליך הקבוע בסעיף 207 לחוק לא נועד לתן בידי עברייני בניה כלי למזעור נזקיהם.

#### הכרעה:

8. אני מקבלת את נימוקיה של המאשימה ודוחה את הבקשה מהנימוקים הבאים:

9. תקנה 2 לתקנות קובעת כלהלן:

2. (א) בקשה תוגש בכתב לפי הטופס שבתוספת לבית המשפט שנתן את הצו, לא יאוחר מעשרים ואחד ימים לפני המועד האחרון שנקבע לביצועו.

(ב) הבקשה תפרט באופן מלא את כל ההליכים המינהליים והמשפטיים, בכל הערכאות, בעניין הבניה או השימוש שאליהם מתייחס הצו, ויצורפו אליה העתקים של כל הצווים, פסקי הדין וההחלטות הנוגעים לעניין.

(ג) הבקשה תיתמך בתצהיר לאימות העובדות העומדות בבסיסה; בקשה הכוללת טענות עובדתיות בדבר שינוי במצב התכנוני שנעשה ביוזמת המבקש, או בדבר קיומם של הליכי תכנון או רישוי תלויים ועומדים, תיתמך גם בתצהיר של איש המקצוע המטפל בהליכים אלה, ויצורפו אליו העתקים מהמסמכים הנוגעים לעניין.

הבקשה שבפני הוגשה בניגוד להוראות תקנה 2.

היא הוגשה ביום 25.7.16, לאחר כניסת הצווים לתוקף, ביום 19.6.16. כמו"כ, הבקשה לא נתמכה בתצהיר מהנדס או איש מקצוע המטפל בהליכי הרישוי.

10. אף לגופו של עניין דין הבקשה להידחות, ואין היא מצריכה דיון במעמד שני הצדדים.

ברע"פ 4357/01 סב' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה "אונ" קבע ביהמ"ש העליון את המבחן שיש להפעיל בבקשה על פי ס' 207, כלהלן:

"מעיקרו של דין מוסמך הוא בית-משפט ליתן לעברייני-בנייה ארכה לביצועו של צו הריסה, ובית-המשפט יפעיל את סמכותו - כך או אחרת - בהביאו במניין שיקוליו את אינטרס הפרט ואת אינטרס הכלל. ובלשונו של השופט א' גולדברג ברע"פ 5086/97 בן חור נ' עיריית תל-אביב-יפו [3], בעמ' 645:

אף בחוק התכנון והבניה עצמו מצוי איזון בין האינטרס הציבורי לאינטרס הפרטי. כך קובע סעיף 207 לחוק כי גם במקרה שבו נותן בית-המשפט צו הריסה, רשאי הוא "לקבוע את המועד לביצועו ורשאי הוא להאריך מועד שקבע, אם ראה טעם לעשות כן". משמע, שבית-המשפט רשאי לעשות "איזון לשעה", בין הצורך לעמוד על קיומו של החוק ובין צרכיו של הפרט.

...

**בית-המשפט אמור ליתן ארכה לעברייני-בנייה "אם ראה טעם לעשות כן", וטעם פירושו "טעם טוב". (ז.ב. - הדגשה שלי).**

לענייננו, מהנדס המועצה המקומית בית ג'אן, במכתבו מיום 7.7.16, אשר צורף ע"י המבקש, אישר כי לגבי החלקה נשוא כתב האישום קיימת תכנית מתאר שהופקדה בועדה המחוזית לתכנון ולבניה שמספרה ג/20099 וכי התכנית הנ"ל נמצאת בשלב תכנון מפורט למתחמים. המהנדס הוסיף ואמר כי - וכי בעת גמר הטיפול בתכנית המופקדת, יעוד החלקה יהפוך למגורים ומכוחה ניתן יהיה להוציא היתר בנייה למבנים על החלקה.

במכתב מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה "מעלה נפתלי", מיום 23.2.12, נכתב כי הועדה יזמה בשיתוף עם הרשות המקומית בית ג'אן תכנית מתאר חדשה לשוב בית ג'אן, שמספרה ג/20099. התכנית נדונה בועדה מחוזית בישיבתה שהתקיימה ביום 6.2.12 והומלצה להפקדה בתנאים שפורטו בגוף ההחלטה, וכי החלקה שבנדון נכללת בהרחבה הדרומית ומיועדת למגורים.

במקרה דנן, המצב התכנוני הוא כי הופקדה תכנית מתאר חדשה לשוב בית ג'אן שמספרה ג/20099, וכעת היא נמצאת בשלב תכנון מפורט למתחמים.

שלב זה אינו מהווה אופק תכנוני בהישג יד, ועל כן דינה של הבקשה להידחות גם לגופה.

יפים לעניין זה דבריו הבאים של כב' השופט א.א.לוי ברע"פ 3146/07 חוסיין ג'דיר נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה:

"במקרה דנן אין עסקינן בתכנית מתאר מאושרת ובמצב שרישיון הבנייה נמצא בהישג יד ורק עיכוב פורמלי מעכב את הכשרת המבנה. להיפך, מדובר בתחילתו של תהליך ארוך ומורכב, שסיכוי 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" (פורסם בנבו). (ז.ב. - הדגשה שלי).

כך גם במקרה דנן, עסקינן בתהליך תכנוני ארוך, ולפיכך, המבקש לא הצביע בפניי על "טעם טוב", כדרישת הלכת סבן (רע"פ 4357/01 סבן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, פ"ד נ"ו (3), 49), המצדיק מתן ארכה לביצוע צו ההריסה ואין מקום להיעתר לבקשתו, מה גם שהוגשה בניגוד לתקנות.

לציין כי אין להקיש מהמקרה בעניין כנעאן למקרה הנדון.

בגזר הדין שם הורה בית המשפט להרוס את המבנה המתואר בכתב האישום, תוספות מבנה למבנה מגורים קיים, עד ליום 18.11.13. בגזר הדין ציינה כב' השופטת בש כי למבנה העיקרי קיים היתר בניה, אשר הנאשם פעל נמרצות להשיגו על אף שהבניין נבנה בשטח שייעודו חקלאי. באשר לתוספות הבניה, בנויות הן תוך קרבה לתוואי של כביש. יחד עם זאת ציינה כב' השופטת כי "**מדברי הנאשם בפני עולה כי הוא ועל להכשרת בניית התוספות וכי קיים סיכוי בטוח הנראה לעין לקבלת היתר כדין.**" כל זאת היה כאמור עוד בסוף שנת 2012.

בהחלטה בבקשה לפי ס' 207 ציינה כב' השופטת רונית בש, כי הכביש המכשיל את ניסיונותיו של הנאשם להכשיר את הבניה, הינו כביש אשר אינו מקיים בפועל אלא בכביש מתוכנן. עוד ציינה כי הוועדה המחוזית נתנה את הדעת לכך כי כביש זה עשוי לפגוע קשות בחלקתו של הנאשם והמליצה למועצה המקומית לפעול לעריכת תכנית אשר תתקן את הפגיעה. בהמשך ניתחה ובחנה כב' השופטת בש את המצב התכנוני וציינה כי מחוות הדעת של האדריכל אשר הופיע בפניה עולה כי תכנית מתאר כוללנית הופקדה ביולי 2011 ונמצאת באותם ימים בגמר שלב אישור בתנאים להפקדה בוועדה המחוזית. ולבסוף סיכמה "**לפיכך, נוכח האופק התכנוני הקיים במקרה שבפנינו, ובתיתי את הדעת לכך שהמבנה הלא חוקי אינו מהווה משום פגיעה תכנונית בפועל (המבנה חודר לתוואי של כביש שטרם נסלל) וכן בהתחשב בנטען בבקשה שבפניי באשר לפגיעה הבלתי הפיכה שיגרום מימוש צו ההריסה למבקש, הנני בדעה כי קיים במקרה זה "טעם טוב" כנדרש בהלכת סבן...**".

ניתנה היום, כ"ג אלול תשע"ו, 26 ספטמבר 2016, בהעדר  
הצדדים.