



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

ע"פ 52990-09-11 חב' הר חרמון שירותי ספורט וגופש באזור ה ואח' נ' מ.י. ו.מח. לתכנון
ובניה צפון חיפה ואח'

בפני כב' השופטת אסתר הלמן

המעוררים 1. חברת הר חרמון בע"מ
2. ברוך מנחם

נגד

המשיבה הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז צפון

פסק דין

- 1
- 2
- 3 1. זהו ערעור על החלטתו של בית-משפט השלום בנצרת, במסגרתה נדחתה בקשה שהגישו
- 4 המערערים, להארכת המועד לביצוע צו ההריסה, בהתאם לסעיף 207 לחוק התכנון והבניה,
- 5 התשכ"ה – 1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה").
- 6
- 7 2. המערערים הם מפעיליו של אתר הנופש והספורט בחר חרמון (להלן: "האתר").
- 8
- 9 3. ביום 1.12.08 הורשעו המערערים בעבירות של ביצוע עבודות ושימוש ללא היתר, בגין
- 10 חמישה מבנים, המשמשים קופות בכניסה לאתר, ואיי תנועה עליהם הוצבו המבנים.
- 11
- 12 4. בגזר הדין נצטוו המערערים, בין היתר, להרוס את המבנים הלא חוקיים עד ליום 1.3.09.
- 13
- 14 5. מועד כניסת תוקפו של צו ההריסה הוארך בעבר על פי בקשות שהגישו המערערים, וביום
- 15 15.3.11 הוגשה בקשתם נשוא הדין, אשר נדחתה, כאמור, על ידי בית המשפט קמא.
- 16
- 17 6. חמשת המבנים נשוא צו ההריסה, ששטחו של כל אחד מהם הוא כ- 130 מ"ר, משמשים
- 18 כקופות לאתר חסקי בחר חרמון ונבנו כתחליף למבנים דומים שניצבו במקום בנושך שנים
- 19 רבות, לאחר שבמהלך מלחמת לבנון השנייה נהרסו המבנים הקודמים בעקבות תנועת כלי
- 20 רכב צבאיים בשטח.
- 21
- 22 7. בפני בית המשפט קמא ביקשו המערערים להאריך את מועד כניסת תוקפו של צו ההריסה
- 23 בטענה שהארכת תוקף הצו פעם נוספת עולה בקנה אחד עם ההסכמה שהושגה בין הצדדים

I מתוך 6



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

ע"פ 52990-09-11 חב' הר חרמון שירותי ספורט ונופש באזור ה ואח' נ' מ.י. ו.מח. לתכנון ובניה צפון חיפה ואח'

- 1 במסגרת ערעור קודם. על פי אותה הסכמה, עובד ביצוע צו ההריסה עד ליום 1.3.10 כדי
- 2 לאפשר למערערים להגיש תכנית לוועדה המקומית. לטענת המערערים, הם פעלו על פי
- 3 ההסכמה, הגישו תכנית לוועדה המקומית (ביום 4.2.10), ולאחר שזו המליצה להגיש
- 4 לוועדה המחוזית, הוגשה תכנית מפורטת לוועדה המחוזית, הכול בשיתוף פעולה עם גורמי
- 5 התכנון ולכן, כך נטען בבקשה, אין מניעה שהתכנית תאושר, אולם בשל מורכבותה יידרש
- 6 זמן עד לקבלת האישור.
- 7
- 8 המשיבה התנגדה להארכת המועד לביצוע הצו על רקע בקשות קודמות שהוגשו על ידי
- 9 המערערים והדגישה כי גם בקשה זו, כקודמותיה, לא הוגשה על פי תקנות התכנון והבניה
- 10 (סדרי דין בבקשה לפי סעיף 207), התשי"ט – 2008 (להלן: "התקנות").
- 11
- 12 לגופו של עניין, טענה המשיבה כי התכנית שהוגשה לוועדה עברה בדיקת עמידה בתנאי סף
- 13 אך היא איננה מכילה כל הוכחה לזיקה של היזמים לקרקע, ומבדיקה שערכה הוועדה עולה
- 14 כי נושא החזקת הקרקע על ידי המערערים אינו מוסדר עדיין עם מינהל מקרקעי ישראל.
- 15
- 16 מן ההיבט התכנוני – טענה המשיבה כי התכנית הוגשה ללשכת התכנון המחוזית רק ביום
- 17 12.1.11. המשיבה מאשרת כי מדובר בתכנית מורכבת, החובקת אלפי דונמים, היא רבת
- 18 היבטים, נוגעת לאינטרסים ציבוריים ולאומיים וגופים רבים מעורבים באישורה. לפיכך,
- 19 תהליך האישור של התכנית צפוי להיות ארוך וממושך, ולא ניתן לדעת האם יוכשר בסופו
- 20 של דבר המבנים נשוא הדיון, לגביהם טוענת המשיבה כי לא מתקיימת בהם פעילות מרכזית
- 21 באתר, וקיימת אפשרות שהשטח בו הם ממוקמים, שהינו מרוחק מאות מטרים מהאתר,
- 22 יגרע מהתכנית.
- 23
- 24 בנוסף, טענה המשיבה כי המערערים התנהלו בעצלתיים במשך שנים, עד לשנת 2009, עד אז
- 25 התקשו לקבל את עמדת הוועדה כי אין תכנית מפורטת בתוקף שמכוחה ניתן להכשיר בניית
- 26 המבנים, פעלו להגשת בקשות, חליפת מכתבים ופגישות במטרה לקדם את העניין, ורק
- 27 בשלהי שנת 2009 החלו לפעול להכנת תכנית מפורטת.
- 28
- 29 בית המשפט קמא היה ער לנסיבות המיוחדות של המקרה, לכך שהמבנים נבנו כתחליף
- 30 למבנים שניצבו במקום במשך שנים רבות, מבלי שהרשויות נקפו אצבע לשם סילוקם מן
- 31 המקום, ולכך שהצורך בהקמת המבנים החדשים התעורר לאחר שקודמיהם נהרסו במהלך
- 32 מלחמת לבנון השנייה. בית המשפט קמא ציין אף כי הוא מודע לצורך בקיומם של המבנים,
- 33 לשם קליטתם של אלפי האנשים המגיעים לאתר החרמון בעונת הסקי וגביית התשלום
- 34 בצורה מסודרת מן המבקרים, וכן לכך שבחודשים האחרונים פעלו המערערים בשקידה
- 35 סבירה לשם קידום הליכי התכנון.



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

ע"פ 52990-09-11 חב' הר חרמון שירותי ספורט ונופש באזור ה ואח' נ' מ.י. ו.מח. לתכנון ובניה צפון חיפה ואח'

- 1
- 2 12. למרות האמור, סבר בית המשפט קמא כי יש להציב גבול מפני המשך ההנאה ממבנים בלתי
- 3 חוקיים על חשבון הציבור כולו ובנסיבות שבהן ההיתר איננו מצוי בהישג יד, או לפחות
- 4 קבלתו מובטחת במידה רבה של וודאות ותוך פרק זמן סביר, אין הכף נוטה לטובת
- 5 המערערים.
- 6
- 7 13. על החלטה זו חוגש הערעור.
- 8
- 9 במסגרת הערעור חזרו הצדדים על טיעוניהם. ב"כ המערערים הוסיפו כי לאחר הגשת
- 10 הערעור התקבלה החלטת הוועדה המחוזית, שלפיה הוכרה התכנית כעומדת בתנאי הסף.
- 11 עוד הדגישו באי כוח המערערים את חשיבות המבנים לתפקוד האתר, מבחינה בטיחותית
- 12 ובטיחותית, ציינו כי המבנים משמשים לבדיקות הביטחוניות של כלי הרכב הבאים לאתר
- 13 וצרפו מכתבו של ראש המועצה האזורית גולן (המשמש כיו"ר הוועדה המקומית), המאשר
- 14 את חשיבות המבנים והיותם חלק מדרישות הרישוי של האתר.
- 15
- 16 כמו כן, ציינו באי כוח המערערים כי הם פעלו נמרצות לקידום התכנית, מילאו אחר כל
- 17 דרישות הסף, שלא היו פשוטות ותהליך ההכרה בתוכנית כעומדת בתנאי הסף ארך זמן רב
- 18 בוועדה.
- 19
- 20 המערערים מבקשים לקבוע כי בית המשפט קמא טעה כאשר קבע כי המשך ההנאה
- 21 מהמבנים הציבוריים הינו על חשבון הציבור כולו, באשר הציבור נהנה מאותן קופות
- 22 ומחסדר הציבורי והביטחוני הנגזרים מקיומן.
- 23
- 24 המערערים סבורים כי בית המשפט קמא טעה כאשר קבע כי הריסת המבנים לא תגרום
- 25 למבקשים נזק בלתי הפיך אלא נזק שהוא בעיקרו ממוני, הואיל והריסת המבנים תסב גם
- 26 נזקים ביטחוניים ובטיחותיים.
- 27
- 28 המערערים מבקשים כי באיזון הנכון בין השיקולים יוארך מועד ביצוע הצו ב- 12 חודשים
- 29 נוספים, ברוח הדברים שנקבעו בגזר הדין, שם נאמר "יש לאפשר לנאשמים למצות הליכי
- 30 התכנון בטרם יחויבו להרסם ... הנאשמים זכאים לארכה סבירה על מנת לפעול לשם
- 31 הכשרת המבנים ואם יראו כי פעלו בשקידה ראויה, אך טרם הוצא היתר, אף כי הוא מצוי
- 32 בהישג יד יוכלו אף לקבל ארכה לשם השלמת ההליכים". לגישת המערערים, הואיל ואין
- 33 מחלוקת כי הם פועלים בשקידה ראויה לקידום הליכי התכנון, דין בקשתם להתקבל.
- 34



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

ע"פ 52990-09-11 תב' הר חרמון שירותי ספורט ונופש באזור ה ואח' נ' מ.י. ו.מח. לתכנון ובניה צפון חיפה ואח'

14. ב"כ המשיבה התנגדה לקבלת הערעור ומיקדה טענותיה כנגד כך שהמבנים, שהוקמו במרחק מן האתר, חוסמים את הגישה של הציבור לשטח המצוי בינם ובין האתר. עם זאת, ב"כ המשיבה אישרה כי מבנים דומים הוצבו באותו מקום בעבר וחסמו באותו אופן את הגישה לאזור. כן הבהירה כי יש מחלוקת קניינית באשר לזכויות בקרקע ומחלוקת זו עומדת בפני הכרעה שיפוטית.
- עוד הוסיפה ב"כ המשיבה כי קיימת מחלוקת תכנונית בשאלה האם לפתוח את האזור לגישה לציבור הרחב, מסיבה זו ובשל מחלוקות נוספות בין הגורמים הרבים המעורבים בחליכי התכנון, אין אופק תכנוני.
- דין ומסקנות**
15. ההלכה בנוגע לאכיפתם של צווי הריסה, הינה כי נוכח היקף התופעה של הבניה הבלתי חוקית והניסיון להכשירה בדיעבד, יש לנקוט גישה מצמצמת במתן ארכות לביצוע הצווים. כך גם נקבע לא פעם, כי ארכה לביצוע צו הריסה תינתן במקרים בהם ההיתר נמצא בהישג יד או שההליכים לקבלת ההיתר נמצאים בשלבים מתקדמים.
- לפיכך, על דרך הכלל, אין להיעתר לבקשה להתארכת המועד לביצוע צו הריסה כאשר צפויים חליכי תכנון ממושכים ומורכבים, אשר המועד לסיומם איננו ברור וכך גם הסיכוי להכשרת המבנים הבלתי חוקיים. (ראה רע"פ 3170/11 אבו רמי נ' מ"י ופסקי הדין שהובאו שם).
16. לו מדובר היה באחד המקרים הרגילים המודמנים לעיתים לפתחם של בתי המשפט, לא היה מקום להיעתר לערעור, הואיל ואין חולק כי המבנים נשוא הדיון נבנו ללא היתר ותהליך הכשרתם עלול להימשך עוד תקופה ארוכה, אלא שניסיונותיו של מקרה זה הינן חריגות ויוצאות דופן ויש לבחון את עניינם של המערערים, לרבות את השאלה האם מדובר בשלבי תכנון מתקדמים, על רקע הנסבות הספציפיות שלו.
17. ראשית, לעניין נחיצות המבנים להפעלת האתר – בעת שנגזר דינם של המערערים לא הייתה מחלוקת בעניין זה. בית המשפט קמא קבע (בעמ' 6 לגזר הדין) כי "התובעת איננה חולקת על נחיצותם של המבנים נשוא 2 כתבי האישום ועל האינטרס חקיים לאפשר למאשמת 1 להפעיל את האתר שאותו היא מפעילה על פי זיכיון ממשלתי, באופן הראוי ביותר, וממילא, כי נדרשות קופות כניסה לאתר המשמש תיירים ומטיילים רבים".
- מטיעוני המערערים שוכנעתי כי הריסת המבנים, המשמשים הן כקופות והן לשם בידוק כלי הרכב ובדיקות ביטחוניות למבקרי האתר, משמעה, סגירת האתר בפני הציבור.

4 מתוך 6



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

ע"פ 52990-09-11 חב' הר חרמון שירותי ספורט ונופש באזור ה' ואח' נ' מ.י. ו.מח. לתכנון
ובניה צפון חיפה ואח'

- 1
- 2 18. במשך שנים רבות, ניצבו באותו מקום ממש, מבנים דומים, אשר שימשו לאותה מטרה,
- 3 מבלי שהרשויות פעלו להסדרת ההיבט התכנוני באתר החרמון כולו, ומבלי שפעלו לסילוק
- 4 המבנים, אף שלגישת המשיבה, אלו הוקמו ונושגו בהם שימוש שלא כחוק, גם בטרם נהרסו
- 5 בנסיבות ובעיתוי שאין לא כל קשר לפעילות המשיבה. יתכן וללא נהרסו המבנים על ידי
- 6 גורמי הצבא תוך כדי הפעילות הצבאית, היה המצב נמשך כבעבר, מבלי שהנושא התכנוני
- 7 הסבוך היה זוכה לטיפול.
- 8
- 9 19. כאמור, במהלך מלחמת לבנון השנייה, נהרסו המבנים והמעצרים נקלעו למצב שבו בהעדר
- 10 תוכנית שבהסתמך עליה ניתן לקבל היתר, אין באפשרותם להחזיר את המצב לקדמותו,
- 11 אלא לאחר הכנה ואישור תוכנית מקיפה, החובקת אלפי דונמים, בעלת היבטים ציבוריים
- 12 וביטחוניים מורכבים.
- 13
- 14 20. כפי העולה מתגובת המשיבה (בפני בית המשפט קמא), המשיבה עמדה על כך שנושא
- 15 הסדרת המבנים נשוא הדיון יהיה חלק מתוכנית כוללת של האתר. הדבר איננו מנע
- 16 מהמשיבה לטעון כי קיימת אפשרות שהשטח בו ממוקמים המבנים עלול להיגרע בסופו של
- 17 דבר מתוכנית האתר, קרי, גם אם התוכנית תאושר, יתכן והדבר לא יקדם את עניינם של
- 18 המערערים, אשר חשקו מאמץ רב בהכנת התוכנית ובעמידה בתנאי הסף שנקבעו.
- 19
- 20 21. את השאלה האם הליכי התכנון מצויים בשלב מתקדם יש לבחון על רקע הנסיבות
- 21 הספציפיות של המקרה. בענייננו, מורכבות ההליך והגורמים הרבים המעורבים בו, הם פועל
- 22 יוצא של חיקף התכנית, המתייחסת לשטח גדול מאוד, בעל רגישות ביטחונית, נופית
- 23 וסביבתית. היבטים מיוחדים אלה מחייבים ככל הנראה קבלת החלטות ערכיות וקביעת
- 24 מדיניות תכנונית על ידי רשויות שונות, תוך יישוב מחלוקות שנתגלו ביניהם.
- 25
- 26 22. אין חולק כי המערערים עשו רבות בשנים האחרונות לשם קידום התכנית, ובהתאם
- 27 למסמכים שצרפו לבקשתם, חלה התקדמות ממשית בהכנת התוכנית. כך ביום 2.10.11
- 28 (לאחר שניתנה החלטתו של בית המשפט קמא), אישרה הועדה המחוזית כי התוכנית עומדת
- 29 בתנאי סף.
- 30
- 31 23. על פני הדברים, אין סיבה לקבוע כי סיכויי המערערים לקבל היתר מכוח תוכנית זו,
- 32 לכשתאושר, אינם טובים, ואין סיבה גם להניח כי הגורמים האמורים לבחון את התוכנית
- 33 ולקבל את ההחלטות הנדרשות להסדרת התכנון הכולל של האתר, לא יפעלו לקבלת
- 34 ההחלטות בתוך פרק זמן סביר, על אף מורכבות הדברים.
- 35



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

ע"פ 52990-09-11 חב' הר חרמון שירותי ספורט ונופש באזור ה ואח' נ' מ.י. ו.מח. לתכנון ובניה צפון חיפה ואח'

24. מכלול השיקולים לעיל מטה את הכף לטובת המערערים.
- אוסף כי להבדיל מהמקרה שנדון ברע"פ 2885/08 התעדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' מוסא דכה, כאן לא פעלו המערערים על דעת עצמם לשיפור מצבם, בהתעלם מן הדרישות התכנוניות, על רקע מצב תכנוני סבוך. המערערים נקלעו לסיטואציה שבה החזרת המצב לקדמותו, כרוכה בהליך תכנוני מורכב, שהזנח במשך שנים רבות. המערערים לא ישבו בחיבוק ידיים, וגם אם בתחילה סברו כי ניתן יהא למצוא פתרון לבעיה באמצעות הלכיס תכנוניים פשוטים יותר, משהובחר להם כי הדרך היחידה להכשיר את הבניה היא באמצעות תוכנית מפורטת כוללת לאתר החרמון, פעלו להנעת התהליך, והשקיעו מאמץ רב לקידומו. בהתחשב בשלב אליו הגיעו המערערים, יש הצדקה לעכב פעם נוספת את ביצוע הצו בכדי לאפשר להם למצות את ההליך התכנוני.
25. באשר לפן הקנייני, נושא זה לא בורר כגדרש. ככל שקיימת בעיה קניינית, היא לא מנעה אישור התוכנית בעומדת בתנאי הסף של הועדה. לטענת המשיבה, נושא התחזקה של השטח על ידי המערערים וחסימת הגישה של כלל הציבור לאזור, נדונים במסגרת הליך משפטי התלוי ועומד בבית המשפט העליון. אם תהא הכרעה בעניינים אלה במהלך תקופת העיכוב, הרי תהיה לה השלכה לכאן או לכאן, על סיכויי המערערים להכשיר את הבניה.
26. סופו של דבר, אני מקבלת את הערעור ומורה על הארכת ביצוע צו ההריסה עד ליום 1.8.2012.
- ניתן היום, י"ג אדר תשע"ב, 07 מרץ 2012, בהעדר הצדדים.

ל. ה.מ.

אסתר הלמן, שופטת