



עפ"א (חיפה) 45734-04-25 - מאדי שחאדה נ' הרשות לאכיפה במקרקעין

עפ"א (חיפה) 45734-04-25 - מאדי שחאדה נ' הרשות לאכיפה במקרקעין מחוזי חיפה
עפ"א (חיפה) 45734-04-25
מאדי שחאדה

נגד

הרשות לאכיפה במקרקעין

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פלייליים
[05.06.2025]

כבוד השופט שלמה בנג'ו

ע"י ב"כ עוה"ד ניסן שריפי

ע"י ב"כ עוה"ד יצחק לוי

פסק דין

בפני ערעור על החלטת בית משפט השלום בעכו (כב' השופט וויליאם חאמד) מיום 24.3.25 בתיק 31949-04-24
בה דחה את בקשת המערער לבטל את צו ההריסה המנהלי שהוצא להריסת חומת בטון היקפית שבנה סביב ביתו.
רקע והליכים קודמים

המערער בנה ללא היתר, סביב ביתו בדיר חנא, חומת בטון באורך של 99 מ' בגובה משתנה של 2.5 מ', שער מתכת
באורך של 6 מ' בגובה 2.5 מ', חומת בטון באורך 25 מ'.

ביום 25.2.2024 הוציאה הרשות לאכיפה במקרקעין צו להריסת חומת בטון הלא חוקית. הצו לא בוצע בתוך המועד
הקבוע בחוק ולכן עתרה הרשות להאריך לה את המועד לבצעו.

ביום 28.10.24 בעיצומם של הדיונים בבקשת הרשות להאריך לה את המועד לביצוע הצו, הגיש המערער בקשה
להאריך לו את המועד להגיש בקשה לבטל את צו ההריסה המנהלי ובית המשפט קמא נעתר לו. בהמשך הדברים
הגיש בקשה לביטול הצו.



ביום 9.1.25 הגיעו הצדדים להסכמה לפיה בקשת הרשות להארכת מועד לביצוע הצו, והבקשה לביטולו שהגיש המערער, תידונה יחד ובית המשפט יכריע בהן על יסוד כתבי הטענות בצירוף השלמת טיעון בכתב. כמו כן, הסכימו הצדדים, כי במסגרת ההתייעצות שנערכו עובר להוצאת צו ההריסה המנהלי הוצגו תמונות המתעדות את הקיר נשוא הצו ואחרות המתעדות קיר אחר, וכן הונחה דפית איתור הכוללת תמונה, שלפי טענת הרשות מתעדת את הקיר נשוא הצו, ולפי המשיב התמונה מתעדת קיר אחר.

בתמצית, טענה הרשות בבית המשפט קמא כי יש להאריך לה בשנית את המועד לבצע את הצו שכן אי ביצועו נבע מטעות בתום לב בהמצאת ההחלטה בדבר ההריסה ואין בכך כדי לפגוע במערער שצו ההריסה לא ייושם נגדו עד כה. מנגד, טען המערער בפני בית המשפט קמא כי הוא אחד המחזיקים במקרקעין, ויש לבטל את צו ההריסה מכיוון שמדובר בבניה ישנה שהסתיימה שנתיים קודם לכן ולכן אין המסלול המנהלי מתאים; עוד טען כי רכבים איבדו שליטה ופגעו בשער ובגדר הבית תוך סיכון יושבי הבית; וכי צו ההריסה המנהלי פגום כי לא קוימה חובת התייעצות כדין. בהשלמת הטיעון בכתב הוסיף המערער, כי יתכן והפקחים התבלבלו בחלקות ובדקו חלקה אחרת ולא את החלקה הנכונה בה ממוקמת חומת בטון ביתו של המערער; כמו כן טען כי חומת בטון שנבנתה לא גולשת לכביש ואינה מסכנת איש, ולכן אין אינטרס ציבורי בהריסתה, וכי הוא פועל לרישוי החומה.

החלטת בית המשפט קמא

בהחלטה מנומקת ומפורטת קיבל כב' בית המשפט קמא את בקשת הרשות ליתן לה אורכה לביצוע הצו ודחה את בקשת המערער וטענותיו לביטול צו ההריסה.

את מתן האורכה השניה לרשות לבצע את הצו, נימק בית המשפט קמא בכך שלא נדרש לפי החוק, נימוקים "חריגים ונדירים להצדיק מתן ארכה לביצוע צו הריסה מנהלי". הוראות החוק ותכליתו מחייבים כי הצו יבוצע בהקדם לצורכי הרתעה, אך אם הצו לא בוצע במועדו, אין נדרש להצביע על נסיבות מיוחדות, ודי כי בית המשפט ישוכנע, כי אי ביצוע הצו בתקופה הקבועה בדין נבע מסיבות שאינן תלויות ברשות המנהלית, כמו העדר סיוע משטרה, או עקב טעות בתום לב, אם כי לא עקב מחדל או רשלנות חמורים או בשל שיקולים זרים ופסולים.

ביישמו את הוראות החוק הנוגעות להארכת המועד לביצוע הצו, קבע בית המשפט קמא כי בהחלטתו מיום 15.4.24 הוא נעתר לבקשת הרשות והורה על מתן ארכה בת 4 חודשים לביצוע הצו, תוך שהוסיף כי על הרשות להדביק את ההחלטה על הבניה הרלבנטית עד ליום 19.4.24. ביום 12.8.24 הגישה הרשות בקשת למתן ארכה שנייה לביצוע הצו בנימוק כי עקב טעות ההחלטה מיום 15.4.24 לא הודבקה במקרקעין עקב שגגה בתום לב, ולכשזו התגלתה ימים ספורים לפני תום תקופת הארכה, לא ניתן היה לבצע את הצו ולכן פנתה לבית המשפט ופרשה בפניו את העובדות כהווייתן. בית המשפט קמא השתכנע כי מדובר בטעות בתום לב ולא עקב רשלנות חמורה או מטעם פסול אחר, ואין בטעות זו כדי לפגוע במערער, ועל כן נעתר לבקשת הרשות.



אשר לטענה כי מדובר בבניה ישנה, נקבע על סמך תצלומי אוויר מיום 12.5.23 ומיום 3.6.23 כי במועדים אלו חומת הבטון נשוא הצו טרם הוקמה ומצער בנייתה טרם הושלמה. חומת בטון תועדה בתמונות מיום 25.2.24. בניית החומה התאפשרה רק לאחר שהצמחייה העבותה והגבוהה שהייתה על החומה סולקה מהמקום ובמקומה הוקמה חומת הבטון נשוא הצו. בתצלומי האוויר משנת 2022 עליהם נסמך המערער מתועדת גדר בטון נמוכה. זאת ועוד, המערער לא צירף תמונות משנת 2022 או תחילת שנת 2023, להוכיח כי חומת הבטון הייתה קיימת כבר אז, ולא צירף תמונות אחרות המחזקות את טענתו בדבר קיומה באותה עת. לא צורף תצהיר של קבלן או עובד שביצע את העבודה, על מנת ללמוד על מועד ביצועה וסיומה, ואף לא צורפה קבלה או חשבונית ללמד על מועד תשלום התמורה. אשר להסכם שהוצג המשקף לטענת המערער את ההסכם שערך עם הקבלן שבנה לו את חומת הבטון לפני שנים, נקבע כי אין הוא מפורט ואין בו פרטים המשייכים אותו לעבודה הנדונה, מה גם שלא הוכח כי התמורה הנקובה בו שולמה לאותו קבלן.

אשר להיוועצות לצורך הצו צוין כי בפני נותן הצו הונח תצהיר מיום 25.2.24 של מפקח בנייה, המפרט את מיקום העבודה האסורה, תיאור העבודה האסורה, העובדה כי זו בוצעה ללא היתר בניה, וכי לא חלפו 6 חודשים מיום סיום ביצועה. וההתייעצות עם יועמ"ש הרשות ועם נציג מתכנן המחוזי נערכה ביום 25.2.24 בהתבסס על הראיות שצורפו לתגובת הרשות.

באשר לטענה לפגם במתן הצו עקב ציון מס' חלקה 39, שאינה רלבנטית למקרקעין נשוא חומת הבטון ולמיקומה, נקבע כי עיון בדו"ח הפיקוח ובתצהיר מפקח הבניה, מלמד כי ביום 25.2.24 ערך המפקח הנ"ל ביקור במקרקעין ומצא כי במקום בוצעה בניית חומת בטון. בדו"ח ובתצהיר צוינו שם היישוב, מספר הגוש, מספר החלקה, וכן נקודות ציון של מיקום העבודה האסורה. כמו כן, צורפו תמונות של חומת בטון. כך שאין בטענה בדבר ציון מס' חלקה מיותר, כדי לפגום בחוקיות הצו.

דיון והכרעה

לאחר העיון בכתבי הטענות בהחלטת בית המשפט ושמיעת הצדדים והפסיקה אליה הפנו, נחה דעתי כי דין הערעור להידחות.

אפתח ואציין כי היקף הביקורת השיפוטית של ערכאת הערעור בנוגע לצווי הריסה מינהליים מוגבלת למקרים בהם מתגלים פגמים חמורים שנפלו בהליך הוצאת הצו [ראו: סעיף 229 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965; ע"פ 4615/19 מוחמד עבאסי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, פסקה 5 (17.7.2019); רע"פ 8655/13 מדינת ישראל נ' חג' יחיא, פסקה 25 וההפניות שם (14.6.2015)].



לא שוכנעתי כי נפלו בהליך פגמים חמורים המצדיקים את ביטולו של הצו. אך טרם שאתייחס לקביעותיו ומסקנותיו העובדתיות של בית המשפט קמא אציין, ראש וראשון, כי ספק רב בעיני אם היה מקום להידרש לבקשת המערער בבית המשפט קמא, שעה שהוא לא הוכיח כל זיקה למקרקעין מלבד הבל פיו כי הוא אחד ממחזיקי הקרקע (סעיף 3 לתצהירו התומך בבקשה).

לפי הדין, בהעדר הנחת תשתית ראייתית חוקית, המקימה למערער זיקה למקרקעין, והמראה כי הוא בעל זכות קניינית במקרקעין, לא הייתה קנויה לו הזכות להגיש בקשה מסוג זה לבית המשפט. אפנה בהקשר זה לדבריו הנכונים של כב' המשנה לנשיאה השופט רובינשטיין בע"פ 3249/05 בר יוסף נ' יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה, פסקה ז' (17.4.2005) [ההדגשות שלי - ש.ב.]:

"מתקשה אני לקבל את הטענה כי למערער מעמד של "הרואה עצמו נפגע על-ידי צו הריסה מינהלי", הרשאי לבקש ביטול, כלשון החוק בסעיף 238א(ז) [כיום הוראת סעיף 228 לחוק התכנון והבניה - ש.ב.] דעתי בעניין זה כדעת בתי המשפט הקודמים. קשה להלום, כי הפתח פתוח לכל אדם, ותהא זיקתו לנכס זיקה שאינה כדין, ואף המנוגדת לדין, לבוא בשערי בית המשפט לעניין הצו... לעניין זה "רואה עצמו נפגע" משמעו, בעל זכויות כדין אשר רואה עצמו נפגע - וזכויות כאלה יכול שיהיו - למשל - של בעלי קרקע, חוכרים ושוכרים, בעלי נכס שכן שנכס שלהם עלול להיפגע מהריסה וכיוצא בזה..."

בעניין בר יוסף הנזכר טען העותר שלא היתה לו כל זכות קניינית בנכס כי יש לו מעמד לבקש את ביטול צו ההריסה המנהלי. בתי המשפט דחו טענה זו ובית המשפט העליון אימץ קביעות אלה תוך שקבע כי רק בעל זכות קניינית רשאי לעתור כנגד צו הריסה מנהלי [ועוד ראו: רע"פ 246/18 פאטמה אבו רקייק נ' יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה, פסקה 7 (6.2.2018); רע"פ 6829/09 טחאן נ' יושב-ראש הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, פסקה 4 (06.09.2009); ורע"פ 8877/09 אלנברי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב רמלה (05.11.2009)].

בנדוננו, טען המערער כי הוא מחזיק במקרקעין כאשר הוא מציין מס' חלקה שכידוע הינה חטיבת קרקע גדולה ללא פירוט וללא מסמך המקנה לו זכויות במקרקעין מושא הצו. משלא הוכיח המערער מעמד קנייני בנכס מושא הצו, לא הוכח כי יש לו מעמד להתנגד לצו, ועל כן רשאי היה בית המשפט לדחות את בקשתו על הסף רק בשל כך, נוכח הוראות הפסיקה.

מעבר לכך, ואף אם אצא מנקודת הנחה כי המערער בעל זכות קניינית במקרקעין, לא מצאתי כל רבב במסקנות העובדתיות שהסיק כב' בית המשפט קמא מהראיות שהונחו בפניו.

אפתח בדחיית בקשת המערער לבטל את צו ההריסה המנהלי שניתן להריסת חומת הבטון ההיקפית שבנה סביב המקרקעין מושא הצו.



ככלל אין דרכה של ערכאת הערעור להתערב במסקנות וממצאים עובדתיים אלא במקרים חריגים או במקום שאין לערכאה המבררת יתרון דיוני על פני ערכאת הערעור של התרשמות בלתי אמצעית מהראיות שהובאו בפניה (ראו מיני רבים: רע"פ 53460-04-25 חגי לייכטר נ' מדינת ישראל, פסקה 7 (7.5.2025)). אולם, מכיוון שהכרעת בית המשפט קמא היתה על יסוד הכתוב ללא שמיעת ראיות ובהסתמך על ראיות שהונחו בפניה, בחנתי אף אני ראיות אלה לעיצומן.

מדובר בבניה מאסיבית באורך כולל של כ- 124 מ' חומת בטון בגובה של 2.5 מ' שהם כ- 310 מ"ר ללא היתר ושלא כחוק ועל כך אין ולא היה חולק.

בית המשפט קמא קבע ממצאים עובדתיים על יסוד הראיות שהובאו בפניו כי הבניה הינה בניה "חדשה" יחסית ולא חלפה חצי שנה מאז הסתיימה, על יסוד תצלומי אוויר שמוכיחים זאת. נדחו טענות המערער בדבר שכירת קבלן שבנה לו את חומת בטון לפני שנים, ובצדק. קבלן כזה לא הובא לעדות, ואף לא הוצגה כל קבלה או חשבונית המתארת תשלום בגין בניית חומת הבטון ואף לא הוצגה ראיה בנקאית על תשלום בעבור הבניה.

טענותיו של המערער בדבר פגם שנפל בהיוועצות שנעשתה עובר לצו נטענה מן השפה אל החוץ ללא כל גיבוי ראיתי, בעוד שמנגד הציגה הרשות מסמכים המוכיחים כי ההיוועצות נעשתה כנדרש לפי הדין. בדו"ח ובתצהיר שהונחו בפני הגורמים הרלבנטיים האמונים על הוצאת הצו, צוינו שם היישוב, מספר הגוש, מספר החלקה, וכן נקודות ציון של מיקום הבניה האסורה וכן תמונות 'נכונות' המתעדות את שראו הפקחים בעיניהם 'בשטח'.

אף אם השתרבבו לדוח הפיקוח שתי תמונות שאינן שייכות לעניין, אין בכך כדי לשנות ממסקנה זו. התמונות נועדו לשקף למנהל הרשות את המציאות בשטח, ומציאות זו כאמור הובאה בפניו בדוחות תצהיר הפקח ותמונות 'נכונות' אחרות של חומת הבטון. יתרה מזאת, לפי הפסיקה גם אם היה בכך פגם מנהלי הרי שלא מדובר בפגם מהותי היורד לשורש העניין, שעה שהיה ברור היטב לגורמים הרלבנטיים כי מדובר בחומת בטון היקפית בכתובת הנכונה, ועל כן, על בסיס תורת הבטלות היחסית, אין בכך כדי לפגום בצו [רע"פ 9242/16 מרזוק נ' יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז צפון, פסקה 12 (8.5.2018)].

יצוין, כי בבית משפט זה הרחיב המערער את חזית טיעונו, וטען כי נשקפת לו ולבני ביתו סכנת חיים עקב מריבה בין חמולות בכפר דיר חנא, וחומת בטון הבטון הגבוהה נבנתה על ידו כדי להגן על יושבי הבית, ועל כן הוא מצר על כך שהרשויות לא מסייעות בעדו. טענה כבושה זו, גם אם יש בה ממש, אינה מהווה לפי החוק בסיס משפטי לביטול צו ההריסה המנהלי שניתן כדין, ואין בה כדי ליתן גושפנקא לבניית חומת בטון היקפית עצומה שלא כחוק, ואפנה בהקשר זה לדברי בית המשפט העליון [מפי כב' השופטת וילנר] "בסופו של דבר, בתי המשפט נועדו לסייע בידי האזרח, אך לא לסייע בידו לעבור על החוק" [ע"פ 4615/19 מוחמד עבאסי נ' יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה בירושלים, פסקה 16 (17.7.2019)].

טענותיו של המערער בדבר רישוי חומת הבטון עליו הוא עומל והמצוי בהישג יד, לא גובו בבדל ראיה, מה גם שלפי בא כח הרשות לא הוגשה כלל בקשה להוצאת היתר חרף הזמן הרב שחלף מאז החל ההליך בבית המשפט קמא. כך או כך, בהעדר היתר בהישג יד ממש, אין מקום עוד לעכב את ביצוע ההריסה [רע"פ 65402-01-25 אבו מוך נזאר נ' הרשות לאכיפה במקרקעין (3.2.20259)].

אשר לבקשת הרשות להאריך לה בשנית את המועד לביצוע צו ההריסה, לפי הוראות סעיף 224(ב) לחוק התכנון והבניה נדרשים "נימוקים שיירשמו" כדי להאריך את המועד לביצוע הצו. עם זאת, ככל שמדובר בהארכה שניה או שלישית וכו' יש להקפיד יותר עם הרשות, והמשוכה שעליה לצלוח גבוהה יותר, וזאת נוכח התכלית המונחת ביסוד התיקון לחוק האמור, להחיש את הצעדים המנהליים לצרכי הרתעה וסילוק מידי של מבנים לא חוקיים. על רקע זה צדק בית המשפט קמא בהנמקתו ולא מצאתי כי נפלה שגגה מלפניו. עוד יצוין, כי קשה להבין את הגיון טענות המערער שהתמרמר מדוע התמהמה הרשות, שהרי כל בקשותיו היו לדחות את ביצוע הצו, כך שבצדק קבע בית המשפט קמא, כי אין בהשתהות הרשות כדי לפגוע במערער, ואולי ההיפך מכך.

בנסיבות אלה לא מצאתי כי נפל פגם כלשהו בהחלטת בית המשפט קמא ועל כן אני דוחה את הערעור. המערער ישא בהוצאות המשיבה בסך של - 7500 ₪ שיקוזזו מהפקדון, היתרה תושב למערער.

הרשות רשאית לבצע את הצו בתוך 60 מהיום, הנני מאפשר למערער לבצע הריסה עצמית בתוך פרק זמן זה, ככל שלא יעשה כן תבצע הרשות את ההריסה והוא ישא בכל הוצאותיה.

ניתן היום, ט' סיוון תשפ"ה, 05 יוני 2025, בהעדר הצדדים.