



עפ"א 54303/01/14 - אחמד אבו ג'אנם נגד הועדה המקומית לתכנון ולבניה ברמלה

בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עפ"א 54303-01-14 אבו ג'אנם נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ברמלה

בפני כב' השופטת הבכירה, נגה אהד

המערער

אחמד אבו ג'אנם
ע"י ב"כ עוה"ד דורגאם סייף, עו"ד זיאד אבו גאנם

נגד

המשיבה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ברמלה
ע"י ב"כ עוה"ד סופי ויטלם

פסק דין

1. לפני ערעור על פסק דין בית משפט שלום רמלה מיום 12.12.13 שניתן בתיק 49083-05-12 (כב' השופטת גלט) במסגרתו התקבלה בקשת המשיבה מיום 21.11.13 להארכת מועד לביצוע צו הריסה מנהלי מכח סעיף 238א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**החוק**").

בנימוקי הערעור מצוין ב"כ המערער:

א. צו הריסה מינהלי הוצא על ידי המשיבה ביום 22.5.12 מכח סעיף 238א' לחוק לפיו על המערער להרוס, לפרק ולסלק בית שהקים ללא היתר בניה הממוקם במקרקעין הידועים כגוש 4742 חלקה 3 וגוש 4359 חלקה 91 ברח' אלנור 43 שכונת ג'וואריש ברמלה (להלן: "**צו הריסה**").

תוקפו של צו הריסה הוארך מפעם לפעם על ידי בית המשפט.

ביום 14.4.13 בבית משפט שלום רמלה, בהחלטת כב' השופטת עדנה יוסף-קוזין, הוארך תוקפו של הצו למשך 60 יום, דהיינו עד ליום 14.6.13.

ביום 1.7.13, הוגשה בקשה מוסכמת להארכת מועד לביצוע צו ההריסה ב-120 יום נוספים. ביום 2.7.13 התקבלה הבקשה ובית המשפט הורה על הארכת המועד לביצוע ב-120 יום נוספים.

מכאן לטענת ב"כ המערער, צו ההריסה הוארך עד ליום 14.10.13.
עמוד 1



ב. לאור האמור לעיל, לטענת ב"כ המערער, קביעת בית משפט כי צו ההריסה היה בתוקף בעת הגשת הבקשה, ביום 21.11.13, בטעות יסודה. צו ההריסה המנהלי פג ביום 14.10.13.

ג. סעיף 238א'(ט) לחוק אינו כולל אפשרות עיכוב ביצוע צו הריסה אלא אך ורק הארכת תוקף, להארכת מועד צו מנהלי שפקע תוקפו נדרשים טעמים מיוחדים.

בית משפט טעה משקיבל תצהיר מר קולטקר שתמך בבקשה להארכת מועד, אדם שאינו מוסמך ליתן תצהיר על פי סעיף 238א' לחוק. עוד נטען, כי טעה בית משפט שלא מחק סעיף 5 לאותו תצהיר בהיותו עדות שמועה.

ד. בית משפט טעה שקיבל טענת המשיבה בדבר קיומה של בניה בלתי חוקית המתייחסת לגדר תיל בעטיה עיכבה ביצוע הצו וזאת כאשר כלל לא הוכח מועד הקמת הגדר או מהות הקשיים בהסרת אותה גדר.

על בסיס טענות אלה התבקש בית המשפט להורות על ביטול צו ההריסה המנהלי.

2. ב"כ המשיבה מתנגדת לבקשה ומבקשת לדחות הערעור מהנימוקים כדלקמן:

א. מדובר בצו הריסה חלוט שעמד במבחן בית משפט מחוזי, ההיתר אינו נמצא בהישג יד, לא הוגשה בקשה להכשרת הבניה נשוא הצו ולאור ייעוד המקרקעין, הסמכות לאשר הבניה, נתונה לוועדה המחוזית ומדובר בהרבה שנים, אם בכלל.

ב. המערער עושה שימוש לרעה בהליכי בית משפט, מתעלם מהלכה הפסוקה בנושא סמכות בית משפט בדבר הארכת מועד לביצועו של צו הריסה, הכל כדי למנוע את ביצוע הצו.

ג. המערער עושה דין לעצמו, מגיש בקשה להארכת מועד לביצוע הצו בהסכמה לשם הכשרת בניה וטוען כנגד תוקפו של הצו. אין זה אלא חוסר תום לב מצד המערער וניצול ציני של הליכי בית משפט.

3. **החלטת בית משפט קמא**

שתי טענות נטענו בבית משפט קמא:

האחת, הבקשה הוגשה לאחר מועד פקיעת הצו. לטענת המשיבה, הצו עמד בתוקפו עד ליום 2.12.13, לטענת המערער, הצו עמד בתוקפו עד ליום 14.10.13 ולא ניתן להאריך צו הריסה בחלוף 30 ימי תוקפו.

השנייה, לא הוכחו הנסיבות המצדיקות הארכת מועד.



בית משפט קמא, לאחר ניתוח העובדות, הגיע למסקנה כי למשיבה עומדים 30 ימים לביצוע הצו שמניינם החל מתום תקופת הארכה האחרונה שניתנה בת 120 יום מיום 2.7.13.

הבסיס להחלטה זו הן הסכמות הצדדים בשלבים קודמים של ההליך שהתקבלו בבית משפט וניתנו אורכות מעת לעת עד לכניסת הצו לתוקף.

במסגרת הבקשה האחרונה להארכת המועד לכניסת הצו לתוקף לתקופה של 120 יום, נכתב בסעיף 8 לבקשה בהסכמה שהוגשה לבית המשפט, כי ב"כ המערער הבטיח לנצל את פרק הזמן של 120 יום לצורך הכשרת הבניה נשוא הצו. בית משפט קובע כי אמירה זו אינה יכולה להתיישב עם בקשה להארכת מועד לביצוע הצו אך מתיישבת היטב עם בקשה לעיכוב כניסה לתוקף של הצו למשך 120 יום ואם כך קובע בית המשפט, הרי רק בסופם קרי מיום 2.11.13, נכנס הצו לתוקף ולאחר כניסת הצו לתוקף, עמדו לרשות המשיבה 30 יום לביצועו האמורים לפוג ביום 2.12.13, ועוד בטרם חלף המועד הגישה המשיבה בקשה להארכת מועד לביצוע הצו נושא תאריך 21.11.13 וזאת בשל חוסר יכולת לביצוע הצו לאור בנייה חדשה שהתגלתה באתר.

למעלה מן הצורך, התייחס בית המשפט גם לאפשרות של קבלת פרשנות המערער לעניין מועד חלוף הימים וקובע כי גם לאחר חלוף 30 הימים, ניתן להאריך תקופת 30 יום לביצוע הצו לאור הפסיקה (ר' עמ' 4 להחלטת בית משפט קמא).

לגופה של הבקשה, קיבל בית המשפט טענות המשיבה כי נמצאה גדר ומבנים שנבנו ללא היתר, המונעת מהמשיבה וקבלן הביצוע לבצע הצו. בהתבססו על תצהיר מר קולטקר ותמונות המצורפות לתצהיר מיום 18.11.13 ו-19.11.13.

עוד קבע בית המשפט, כי מועד בניית הגדרות והמבנים אינו רלוונטי, די שדבר קיומם הגיע לידיעת המשיבה בבואה לבצע הצו.

עוד קבע בית המשפט כי קיים עניין ציבורי רב שיהרס המבנה שנבנה ללא היתר בן 4 קומות בשטח של 660 מ"ר. המערער אינו מכחיש כי למבנה אין היתר בניה. בית המשפט האריך המועד לביצוע הצו למשך 90 יום מיום 12.12.13.

4. הכרעה

א. ביום 22.5.12 הוצא כנגד המערער צו הריסה מינהלי על פי סעיף 238א' לחוק המורה להרוס, לפרק ולסלק מן המקרקעין המתוארים בהחלטה זו מבנה ללא היתר בן 4 קומות בשטח כולל של 660 מ"ר.

ב. ביום 24.5.12 הגיש המערער בקשה לביטול והתליית הצו במסגרת ב"ש 49083-05-12. ביום 30.6.12 לאחר דיון, דחתה כב' השופטת קוזין את הבקשה.

המערער הגיש עפ"א 841-09-12 ובדין מיום 12.11.12 מחק המערער את הערעור וקיבל, לפני משורת הדין, ארכה לביצוע צו ההריסה נשוא הערעור, תוך 4 חודשים מיום 21.11.12.

עמוד 3



ביום 4.4.13, לבקשת המערער ולפנים משורת הדין, הוארך תוקף צו ההריסה ב-60 יום נוספים.

ביום 1.7.13, הוגשה בקשה מוסכמת להארכת תוקף צו ההריסה ב-120 יום נוספים (להלן: **"בקשת הארכה האחרונה"**).

במסגרת בקשת הארכה האחרונה שהוגשה בהסכמה, נכתב בסעיף 8 בזו הלשון:

"ב"כ המשיב הבטיח לנצל את פרק הזמן של 120 הימים לצורך הכשרת הבניה נשוא הצו".

בית המשפט הורה "כמבוקש" על בקשת הארכה האחרונה.

משהורה בית המשפט כך, הייתה מנועה המשיבה, מלבצע הצו ולהרוס המבנה בכל אחד מהימים במהלך תקופת 120 יום, שכן, הארכה ניתנה למערער על מנת שתניתן לו שהות נוספת לצורך הכשרת הבניה נשוא הצו, ובמקביל תאסור על המשיבה את ביצועו של הצו במהלך תקופת הארכה שאם לא תאמר כן, אזי הסכמות הצדדים, תרוקנה מתוכן.

מניינו של מועד 30 הימים לביצוע הצו על ידי המשיבה, יחל יום למחרת תום תקופת 120 הימים שניתנו בבקשת הארכה האחרונה קרי, מיום 3.11.13 ועד 3.12.13. הבקשה גופה הוגשה ביום 21.11.13.

מכאן שצדק בית משפט קמא בקביעתו כי בקשת המשיבה הוגשה במועד.

צדק בית משפט קמא בקביעתו כי תצהיר מר קולטקר והתמונות שצורפו לתצהירו מהווים עילה טובה להארכת המועד ולא היה צורך בזימון נציג המשטרה או נציג המינהל למתן עדות כאשר התמונות שצורפו לעדות קולטקר מעידות כאלף עדים על קיומם של הגדרות והמבנים שצולמו שבועיים קודם למועד הדיון בבקשה.

אין כל רלוונטיות למועד בניית הגדרות והמבנים, די בעובדת קיומם שהגיעו לידיעת המשיבה בעת שבאה לביצוע הצו. אמינות התמונות לא נסתרה. הגורם המונע ביצוע הצו מתועד היטב בתמונות ונראה לעין כל.

בעניינו מדובר בצו הריסה חלוט שעבר ביקורת בית המשפט המחוזי במסגרת עפ"א 841-09-12 ולאחר שקיבל ארכה לפנים משורת הדין בבית משפט מחוזי לתקופה של 4 חודשים, הוא ממשיך ומקבל אורכות נוספות בבית משפט קמא בנות 60 יום ו-120 יום ולמעשה צו הריסה מינהלי שהוא פסק הדין על פי סעיף 238א' לחוק, ביום 22.5.12 לא בוצע עד מועד כתיבת החלטה זו, 10.3.14.

5. במסגרת בקשה לביטולו של צו הריסה מינהלי או אינן תוקף הצו כפי שמבקש המערער במסגרת ערעור זה, שהינו במקור סעד מן היושר, ישקול בית המשפט ניקיון כפיים ותום לב של מבקש הביטול ובית המשפט לא יעניק סעד למי שהוא בבחינת "טובל ושרץ בידו", פועל בניגוד לדין, מבקש להכשיר מעשה בלתי חוקי שעשה ולהנציחו תחת מטריית בית המשפט.

ובענייננו, צו ההריסה נשוא ערעור זה הינו חלוט, אין טענה כי המבנה נשוא הצו נבנה בהיתר, אין טענה



כי ההיתר נמצא "בהישג יד" ורק עניין פורמאלי מעכב קבלתו, לדברי המשיבה, המבנה הוקם על מקרקעין שייעודם הרחבת דרך תוך קביעת עובדות בשטח, הפרת החוק והסדר הציבורי ואלה משמיטים הבסיס לקבלת סעד מבית המשפט.

6. ובאשר לבקשת ב"כ המשיבה לפסיקת הוצאות לדוגמא לאור ניצול בית המשפט בבקשת אורכות מנימוקי סרק, כשבבסיס הבקשות המטרה לאיין תוקף הצו, אני מוצאת בקשתה מוצדקת.

לעניין זה אני מפנה לרע"פ 567/09 בפני כב' השופט א.א. לוי אימאן **אבו חייט נ' מדינת ישראל** מיום 27.3.09 ומפאת חשיבות הדברים והתאמתם לענייננו יובאו הדברים כלשונם:

"...מחסום רעיוני זה שוב אינו נטוע בקרקע כה מוצקה, שעה שאין תכליתה של ההשגה על תוצאותיו של ההליך הפלילי אלא ניסיון לדחיית הקץ, תוך ניצול הרגישות שכפתה על עצמה מערכת המשפט הפלילית בנוהרים לפתחה, ומתוך שימוש שאינו תם לב בכלי הערעור. עם כך אין להשלים, ואף אם אין בדבר ככלי לפטור את הערכאות מחובתן להידרש לכל פרשה המונחת לפתחן לפני - ולפנים, הרי שאין המחיר הנלווה לניצולם לרעה של ההליכים ניתן ואף ראוי לגבות מן האחראי לו, וזאת בכפוף לעקרון היסוד בדבר מידתיותה של הפעולה השלטונית. בפרשה שבפנינו ניצל המבקש באורח מתמיד ושיטתי את הדרכים בהם מאפשר הדין לילך למי שנמצא אשם בבנייה אסורה ונצטווה להורסה, והוא שב פעם אחר פעם אל הערכאות בנסיון, שצלח, לסכל את ביצועו של צו ההריסה משך שמונה שנים תמימות. חוששני, כי לו ניתן היה לערער אף על החלטה זו הניתנת עתה, היה עושה זאת המבקש ללא היסוס. בנסיבות אלה, צדקה ערכאת הערעור בהשיתה על המבקש הוצאות, ששיעורם ₪ 35,000 אינו מופרז כלל ועיקר. אם לא עשיתי כן אף בגדרו של הליך זה, הרי זו משום התקווה כי המסר נקלט אם לא בידי המבקש הרי לפחות בידי המשמשים לו פה בפני הערכאות".

מילים כדורבנות מתאימות לענייננו ככפפה ליד. נוכח כך, אני מטילה על המערער הוצאות בסך ₪ 35,000.

7. הערעור נדחה.

לפיכך ניתנת בזה הארכת מועד לצורך ביצוע צו ההריסה, למשך 90 יום מהיום.

המזכירות תמציא עותק החלטה זו לב"כ הצדדים.



ניתן היום, ח' אדר ב תשע"ד, 10 מרץ 2014, בהעדר הצדדים.

נגה אהד, שופטת בכירה