



רעפ 58582-07-25 - אבו קוודר עווד נ' מדינת ישראל

בבית המשפט העליון

רע"פ 58582-07-25

לפני: כבוד השופט חאלד כבוב

המבקשים:

1. אבו קוודר עווד
2. הדייה פרחא
3. עפאף שרוף
4. עאקף שתאיה
5. חדר אבו חמאד
6. פאזיה חרבאווי
7. באסל תיים
8. עיסא שרבתי
9. נידאל גובראן
10. פואד פרוך
11. יוסף אשתייה
12. סלים בידא
13. סמיח ביברס
14. עבד אלחי

נגד

המשיבה:

מדינת ישראל

בקשת רשות ערעור על פסק הדין של בית
המשפט המחוזי בירושלים (כבוד השופטת ר'
פרידמן פלדמן) בעפמ"ק 66778-05-25 מיום
21.07.2025

ח' בתשרי התשפ"ו (30 בספטמבר 2025)
עו"ד חוסין גנאים
עו"ד לי בר-עמי

תאריך הישיבה:
בשם המבקשים:
בשם המשיבה:

פסק-דין



1. זוהי בקשה למתן רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בירושלים (כבוד סגנית הנשיא, השופטת ר' פרידמן פלדמן) בעפמ"ק 66778-05-25 מיום 20.07.2025, בגדרו נדחה ערעור המבקשים על החלטת בית המשפט לעניינים מקומיים בירושלים (כבוד השופט א' כהן) בתו"ח 252-07-04 מיום 22.05.2025.

2. כפי שניתן להיווכח ממספר התיק בבית משפט השלום, מדובר בהליך שהחל להתנהל בחודש יולי 2004. על כן, אעמוד על הרקע הצריך לעניין בתמצית. ראשיתו של ההליך בכתב אישום שהוגש נגד מבקש 1 (להלן: קוודר) בגין ביצוע עבודות בלא היתר, ושימוש במקרקעין בלא היתר ובסטייה מתוכנית זאת, בגין מעורבותו בבניית מבנה בן 5 קומות, בשטח כולל של כ-1,300 מ"ר, בשכונת א-סווינה בירושלים (להלן: המבנה). ביום 20.10.2004 קוודר הורשע על-פי הודאתו; וביום 24.11.2004 נגזר דינו, בהתאם להסדר שאליו הגיעו הצדדים. בתוך כך, ניתן צו לביצוע התאמה של המבנה לתוכניות ולהיתרי הבנייה הקיימים באזור, לרבות בדרך של הריסה, עד ליום 24.08.2005 (להלן: צו ההריסה). לצד זאת צוין, כי דחיית התחולה של צו ההריסה ניתנת "מתוך תקווה שעד למועד זה יהיה כבר בידי [קוודר] היתר למבנה. אם [קוודר] יתקדם עם הליכי הוצאת היתר, יהיה רשאי להגיש לביהמ"ש בקשה להארכה נוספת של כניסת הצווים לתוקף, אולם מובהר לו כי אין וודאות שהבקשה תתקבל והכול תלוי במידת ההתקדמות של הליכי הוצאת ההיתר" (פסקה 3(ג) לגזר הדין).

3. מאז, במשך שני עשורים, ניתנו ארכות חוזרות ונשנות למימוש צו ההריסה. מעיון במערכת נט המשפט ניתן ללמוד כי המשיבה ניסתה להשיג על אחת הארכות שניתנו אי-שם בשנת 2007 (ע"פ 40758/07). עם זאת, במהלך הדיון בערעור הנ"ל הסכימה המשיבה כי הערעור יימחק, תוך שהדבר הותנה בכך שתוגש בקשה לארכה נוספת לא יאוחר מיום 15.09.2008 "ובנסיבות הספציפיות של תיק זה, תידון הבקשה במעמד שני הצדדים". מאז ועד שלהי שנת 2023 אין אינדיקציה בתיק בית המשפט להתנגדות מצד המשיבה למתן ארכות חוזרות ונשנות לעיכוב ביצוע צו ההריסה.

4. המסמך הבא שניתן לאתר במערכת 'נט המשפט' הוא מיום 03.12.2023. מדובר בבקשת ארכה נוספת לביצוע צו ההריסה שהוגשה מטעם הדיירים המתגוררים במבנה, וצוין בה כי קוודר היה "היזם שהקים את המבנה, ומזה שנים ספורות אינו חי ומתגורר בארץ, ועקבותיו נעלמו". לגופם של דברים נטען, כי חלה התקדמות תכנונית ממשית בהסדרת המבנה, וכי קיימת הצדקה לעכב את צו ההריסה למשך 12 חודשים נוספים. לאחר שהוגשה תגובת המשיבה, שהתנגדה לבקשה, ניתנה החלטה המורה על עיכוב ביצוע צו ההריסה עד ליום 26.04.2024 מטעמי שוויון (החלטת כבוד השופטת ע' גרינבאום מיום 04.02.2024). בהמשך, התקבלה בקשה לעיון חוזר שהגישו המבקשים, ונקבע כי טעמי שוויון מצדיקים את עיכוב צו ההריסה עד ליום 31.01.2025 (החלטה מיום 03.03.2024).

5. וכך הגענו עד לראשית שנת 2025, אז התבקשה דחייה נוספת לביצוע צו ההריסה לתקופה בת 12 חודשים נוספים. בתגובתה מיום 18.02.2025 התנגדה המשיבה לבקשה לעיכוב ביצוע, והגישה תצהיר מטעם הממונה על מזרח העיר באגף התכנון בעיריית ירושלים שבו הוסבר כי בשים לב לייעוד המקרקעין על-פי התוכנית החלה היום "אין סיכוי להוצאת היתר בנייה". כן נטען, כי בשים לב לכך



שהאפוטרופוס לנכסי נפקדים טוען לבעלות במקרקעין, "אין לתוכנית שהוגשה כל סיכוי לעמוד בתנאי הסף ולהתקדם סטטוטורית".

6. בהחלטת פתקית מיום 22.05.2025 - היא ההחלטה מושא ההליך דנן - נדחתה הבקשה ללא קיום דיון. נקבע כי "הנתונים אינם מגלים היתר בהישג יד כנדרש בפסיקה. אדרבה, אין כלל פוטנציאל להכשרת הבניה הבלתי חוקית כמוסבר בהרחבה בתגובת המשיבה".

7. ערעור שהוגש נגד החלטה זו - נדחה, תוך שנקבע כי לנוכח האמור בתצהיר שנמסר מטעם המשיבה בבית המשפט לעניינים מקומיים - "הסיכוי להכשרת המבנה אינו גבוה, היתר למבנה ודאי אינו בהישג יד". בהתאם, נקבע כי האינטרס הציבורי מחייב שלא לעכב עוד את ביצוע צו ההריסה שהוצא למבנה.

8. מכאן הבקשה שלפניי. המבקשים טוענים כי בניגוד לקביעת בתי המשפט קמא, קיים אופק תכנוני ממשי להכשרת המבנה; כי הם הופלו לרעה ביחס לשכניהם מאותו אזור; וכי נגרם להם עיוות דין חמור בכך שבקשתם נדחתה ללא קיום דיון ומבלי שהיה ביכולתם לחקור את המצהירה מטעם עיריית ירושלים על תצהירה. כן הודגשו נסיבותיהם האישיות של המבקשים 14-2, אשר לפי הנטען הם רוכשי דירות תמי לב שנפלו קרבן לקוודר, שמכר להם את דירות מגוריהם ונמלט מהארץ. נטען, כי הריסת המבנה תהווה אסון עבור כ-140 נפשות שמתגוררות במבנה, שהדירות משמשות להן קורת גג יחידה.

9. מנגד, המשיבה סבורה כי יש לדחות את הבקשה על הסף, משהיא אינה מעוררת שאלה משפטית המצדיקה דיון בגלגול שלישי. כן נטען כי המבקשים לא הוכיחו את זיקתם הקניינית למבנה, ועל כן הם אינם בעלי מעמד לבקש את עיכוב צו ההריסה. לגופם של דברים, המשיבה שבה על טענתה כי אין אופק תכנוני להכשרת המבנה. המשיבה דחתה את הטענה להפליית המבקשים לרעה לעומת שכניהם, וציינה כי במקרים שהובאו לשם ההשוואה היה קיים אופק תכנוני להכשרה. בנוסף נטען, כי לא הייתה קיימת חובה לקיים דיון בבקשה לעיכוב ביצוע. לבסוף, המשיבה עמדה על כך שהאינטרס הציבורי מחייב את הריסת המבנה לאחר שנים ארוכות מעת שהמבנה נבנה שלא כדין.

10. בתגובתם לתשובת המשיבה טענו המבקשים כי זיקתם הקניינית למבנה מוכחת במסמכים, וכי עקב טענות האפוטרופוס לנכסי נפקדים הם אף הגישו תביעה לסעד הצהרתי שיכיר בזכויותיהם במבנה (ת"א 42002-07-25). כן נטען כי לאחר שניתן פסק-דין של בית המשפט המחוזי השתנו הנסיבות, כאשר ביום 24.07.2025 המבקשים קיבלו אישור מהוועדה המחוזית על עמידת התוכנית שהגישו בתנאי הסף. אמנם, ביום 30.07.2025 הודיעה הוועדה המחוזית על ביטול החלטתה הקודמת, בטענה שלא הוצג בפניה מלוא המידע באשר לבעלות במקרקעין; אך נטען כי ביטול ההחלטה נעשה בניגוד לדיון, ואף הוגשה בעניין זה עתירה לבית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים (עת"מ 5738-08-25).

11. בדיון שהתקיים לפניי ביום 30.09.2025 שבו הצדדים על עיקרי טענותיהם בכתובים. בא-כוח המבקשים טען כי חלה התקדמות ממשית בהליכי התכנון, וכי במקרים דומים המשיבה הסכימה לעכב את ביצוע צו ההריסה במטרה להשלים את הליכי התכנון. כן נטען, כי לא היה מקום לדחות את



הבקשה לעיכוב ביצוע מבלי לקיים בירור עובדתי בנוכחות המצהירים. מנגד, באת-כוח המשיבה טענה כי הערכאות דלמטה התרשמו כי אין היתכנות לתוכנית שהמבקשים ביקשו לאשר, ועל כן לא הייתה הצדקה לעכב את ביצוע צו ההריסה לתקופה נוספת. כן צוין כי בהתאם לדין החל לא הייתה חובה לקיים דיון במעמד הצדדים.

12. להשלמת התמונה יצוין, כי בבוקר יום הדיון הגישו המבקשים "הודעה על הגשת שתי אסמכתאות המתעדות מדיניות המשיבה לבקשות להארכת מועד לביצוע צווי התאמה, שמתייחסות לשני מבנים בשכונת א-טור, שנסיבותיהם דומות לנסיבות המבנה נשוא הרע"פ". המשיבה ביקשה להגיב להודעה זו, וביום 06.11.2025 הוגשה התייחסות משלימה מטעמה, בה נטען כי מדובר בשתי אסמכתאות העוסקות במבנה אחד, שנמצא בשכונה אחרת, ובמצב תכנוני שונה.

13. לאחר שעיינתי בכתבי הטענות המפורטים שהניחו לפניי הצדדים ושמעתי את טענותיהם בדיון שהתקיים לפניי, באתי למסקנה כי דין הבקשה להתקבל; ואסביר.

14. כידוע, רשות לערער בגלגול שלישי ניתנת במשורה, במקרים שבהם מתעוררת שאלה משפטית עקרונית החורגת מעניינם של הצדדים, או כאשר עולה חשש לעיוות דין שנגרם למבקש (ראו מני רבים: רע"פ 4760/14 קיסלמן נ' מדינת ישראל, פסקה 14 (07.05.2015)). בענייננו, לא נטען - וממילא לא הוכח - כי קיימת שאלה משפטית עקרונית; אך מצאתי כי מתעורר חשש לעיוות דין שנגרם למבקשים.

15. כפי שציינתי בפתח הדברים, הצו להריסת המבנה מושא ענייננו ניתן לפני למעלה משני עשורים. עם זאת, כלל הצדדים המעורבים בתיק, המבקשים מן הצד האחד והמשיבה מן הצד האחר, סברו כי אם ניתן להסדיר את המבנה מבחינה תכנונית - ראוי לנהוג כך. ולא בכדי, שהרי בסופו של דבר עסקינן בקורת גגם של בני משפחות רבות, על זקניהם נשיהם וטפם; ובפרט, כאשר לא נסתרה הטענה כי המבקשים נפלו קרבן ליזם שבנה את המבנה וברח מהארץ.

16. בהתאם, כעולה מכתבי הטענות שהוגשו בהליך דנן, המשיבה לא התנגדה לעכב את צו ההריסה משך שנים ארוכות, במהלכן נעשה ניסיון להכשיר את המבנה. בנסיבות העניין, לגישתי, יש לברך על מדיניות זו. בשלב מסוים, המשיבה שינתה עמדתה וטענה בפני בית המשפט כי היא הגיעה למסקנה לפיה אין היתכנות להסדרת המבנה, ועל כן אין טעם להמשיך לעכב את ביצוע צו ההריסה. בעמדה זו, כשלעצמה, אין כמובן פסול. אם אכן אין סיכוי ממשי להכשרת המבנה, ואם אכן זוהי מדיניותה הרוחבית של המשיבה - אין הצדקה לעכב עוד את צו ההריסה שניתן על-ידי בית המשפט.

17. ברם, בענייננו, הצדדים נחלקו בשאלה זו בדיוק: האם יש היתכנות תכנונית להכשיר את המבנה, והאם מדובר במדיניות רוחבית של המשיבה או בהפליית המבקשים לרעה לעומת שכניהם. ככלל, כאשר קיימת מחלוקת עובדתית בין צדדים להליך משפטי, הדרך לבררה וללבנה היא באמצעות דיון הוכחות בבית המשפט, במהלכו נחקרים הצדדים על תצהיריהם. כך, בפרט, כאשר דומה כי מדובר בשינוי שחל בעמדתה של המשיבה, שסברה במשך שנים ארוכות כי ראוי לנסות להכשיר את המבנה



מבחינה תכנונית; וכאשר בהחלטה קודמת של בית המשפט לעניינים מקומיים התקבלה עמדת המבקשים כי הם הופלו לרעה לעומת שכניהם.

18. בנסיבות אלו, טרם קבלת החלטה בבקשה לעיכוב ביצוע, היה על בית המשפט לעניינים מקומיים לקיים דיון הוכחות במעמד הצדדים, ולאפשר למבקשים לחקור את המצהירה מטעם המשיבה. זאת, על מנת שניתן יהיה לקבוע ממצאים בשאלות העובדתיות שבמוקד המחלוקת. אמנם, תקנה 4(א) לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה לפי סעיף 207 לחוק), התשס"ט-2008, החלה על המקרה דנן, קובעת כי "בית המשפט רשאי, לאחר שעין בבקשה, לקבוע שאין היא מצריכה דיון במעמד הצדדים, וייתן לגביה החלטה מנומקת בכתב". עם זאת, בפסיקה הובהר כי תקנה זו חלה מקום בו בית המשפט הגיע למסקנה כי "לא תהיה תרומה משמעותית לדיון במעמד הצדדים" (ע"פ 6547/08 סלע נ' מדינת ישראל, פסקה 25 (31.07.2008)). ואולם, בענייננו, בית המשפט לעניינים מקומיים לא נימק את החלטתו שלא לקיים דיון במעמד הצדדים; ומכל מקום, כמובהר לעיל, קיימת חשיבות בקיום הדיון על מנת להכריע במחלוקות העובדתיות שהתעוררו בהליך, שעל הסתעפויותיהן הוגשו הן הליך אזרחי (ת"א 42002-07-25) הן הליך מינהלי (עת"מ 5738-08-25).

19. ודוק: בקביעתי כי קיים חשש לעיוות דין שנגרם למבקשים אינני נוקט עמדה - ולו ברמז - באשר לתוצאה הנכונה בסיומו של ההליך. כל שקבעתי הוא כי ללא עריכת דיון הוכחות וחקירת מצהירים, קיים חשש כי קביעת בית המשפט לעניינים מקומיים התבססה על הנחות עובדתיות מוטעות; וכי הריסת קורת ביתם של המבקשים ובני משפחותיהם, ללא בירור העובדות לאשורן, עלולה לגרום להם לעיוות דין.

20. אשר על כן, החלטתי לדון בבקשה כבערעור ולקבל את הערעור לגופו. לצד זאת, בשים לב להתפתחויות העובדתיות שאירעו מאז הגשת הבקשה הנוכחית לעיכוב ביצוע צו ההריסה, ומאחר שתקופת הארכה הנוכחית שהתבקשה עתידה להסתיים בעוד כחודשיים ומחצה (31.01.2026), אינני סבור כי יש טעם להחזיר את הדיון בבקשה דנן לבית המשפט לעניינים מקומיים. לפיכך, אני מורה כי המבקשים יגישו בקשת הארכה נוספת לבית המשפט לעניינים מקומיים עד ליום 31.12.2025, במסגרתה יפורט המצב העובדתי העדכני על כלל ההתפתחויות שאירעו מאז הגשת הבקשה הקודמת. לאחר מכן, בית המשפט לעניינים מקומיים יקיים דיון במעמד הצדדים - במסגרתו תלוב המחלוקת העובדתית הן ביחס להיתכנות התכנונית להכשרת המבנה, הן ביחס לטענה שננקטה כלפי המבקשים מדיניות מפלה - ולאחר מכן יכריע בבקשה כחוכמתו.

21. הצו הארעי שעליו הוריתי בהחלטה מיום 24.07.2025 יוסיף לעמוד על כנו עד להחלטה אחרת של בית המשפט לעניינים מקומיים, וזאת בכפוף לכך שבקשה כאמור בפסקה 20 לעיל תוגש עד למועד שנקבע. אם לא תוגש בקשה כאמור עד ליום 31.12.2025, הצו הארעי יפקע מאליו ללא צורך בהחלטה נוספת.

ניתן היום, כ"א חשוון תשפ"ו (12 נובמבר 2025).



חאלד כבוב
שופט