



## ת"פ 4469/04 - עלי ח'ואלד מוחמד נגד מ.י. ו.מח.לתכנון מחוז חיפה

בית משפט השלום בחיפה

ת"פ 4469/04 מ.י. ו.מח.לתכנון מחוז חיפה נ' ח'ואלד מוחמד  
ת"פ 4471/04 מ.י. ו.מח.לתכנון מחוז חיפה נ' עבד אל כרים מוחמד  
תיק חיצוני:

|       |                            |
|-------|----------------------------|
| בפני  | כבוד השופט זיו אריאלי      |
| מבקש  | עלי ח'ואלד מוחמד           |
| נגד   |                            |
| משיבה | מ.י. ו.מח.לתכנון מחוז חיפה |

### החלטה

בפני בקשה להארכת מועד לביצוע צו הריסה.

### רקע וטענות הצדדים:

1. המדובר בפרשה המעסיקה את בתי המשפט, ובמספר ערכאות, במשך שנים ארוכות. כתב האישום נגד המבקש הוגש כבר בשנת 2004. בשנת 2007 הורשע המבקש על פי הודאתו, וניתן גזר דין המורה על הריסת המבנה מושא הבקשה שבפני. על גזר הדין הוגש ערעור לבית המשפט המחוזי, בשנת 2010 ניתן בשנית גזר דינו של בית משפט השלום, עליו הוגש ערעור נוסף לבית המשפט המחוזי. בחודש 4/2011 חזר בו המבקש מהערעור. נקבע כי צו ההריסה יבוצע עד יום 10.10.2011. מאז הוגשו על ידי המבקש מספר בקשות להארכת מועד ביצוע צו ההריסה. בבסיס בקשותיו של המבקש - בעבר ואף בבקשה שבפני - עומד הנימוק לפיו מתקיימים הליכי מ"מ בינו לבין רשות מקרקעי ישראל (במסגרתם הוא אמור לקבל מגרשים חלופיים לאלו שעליהם ניצבים המבנים בהם הוא מתגורר כיום). משכך, נדחו הדיונים בבקשה להארכת מועד, פעם אחר פעם. הארכה האחרונה ניתנה למבקש ביום 1.9.16, אז הוארך מועד ביצוע צו ההריסה עד ליום 30.6.17.

2. הבקשה הנוכחית הוגשה ביום 29.6.17. צוין בה כי הבקשה לתכנית המגורים אושרה כבר בסוף חודש אפריל 2017. נותרה מחלוקת בדבר זכותו של המבקש לפיצוי כספי. תהליך פינויו של המבקש מצוי בשלבים "אחרונים של ממש".

3. המשיבה מתנגדת לבקשה. נטען כי הבקשה לא עומדת בתנאים הקבועים בתקנות - היא לא הוגשה במועד; לא פורטו בה ההליכים הקודמים ולא צורפו לה ההחלטות השיפוטיות; לא צורף לה תצהיר של עמוד 1



ממש, ואף לא אסמכתא לעמדת רשות מקרקעי ישראל באשר לשלב בו מצוי המו"מ לפינוי המבקש מהמקרקעין.

4. בנוסף, ממשיכה וטוענת המשיבה, לא הועלה כל נימוק המצדיק מתן ארכה נוספת לביצוע צו ההריסה. בירור שנערך על ידי המשיבה עם הגורמים הרלבנטיים ברשות מקרקעי ישראל, מעלה כי ביום 30.4.17 הוצע למבקש לבחור מגרש חלופי בו יוכל להקים שלוש יחידות דיור. ב"כ המבקש שלח לרשות פניה, ביום 1.5.17, בה העלה מספר שאלות. ביום 29.6.17 נשלחה לב"כ המבקש תשובה הכוללת התייחסות לשאלותיו. מאז נותק כל קשר עם המבקש ובא כוחו. המשיבה הדגישה כי ההצעה שהוצעה למבקש ביום 30.4.17 תקפה עד סוף שנת 2017 בלבד.

5. לטענת המשיבה, למבקש ניתנו די והותר ארכות לצורך מיצוי המשא ומתן עם רשות מקרקעי ישראל. אין כל מקום להיעתר לבקשה, שנועדה על פי הנטען "למנף" את עמדתו של המבקש בהליכי המשא ומתן מול רשות מקרקעי ישראל.

6. בדיון בפני חזר כל צד על טענותיו.

7. ב"כ המבקש טען כי המגעים בין המבקש לבין רשות מקרקעי ישראל מצויה בשלבים מתקדמים. נערכה בין הצדדים פגישה במהלך החודש האחרון. נטען כי ישנה הסכמה להתפנות מהמקום, ואף ישנה הסכמה עם רשות מקרקעי ישראל לפיה במקום תיוותר סככה חקלאית אשר תשמש כרפת/דיר. נותרו מחלוקות "טכניות" ויש להניח כי הצדדים יגיעו לכלל הסכמה בעתיד הנראה לעין. משכך, עתר המבקש להורות על עיכוב ביצוע צו ההריסה, ולחילופין - לקבל עמדה עדכנית מאת רשות מינהל מקרקעי ישראל באשר לשלב בו מצויים הליכי המשא ומתן.

8. מנגד חזר וטען ב"כ המשיבה כי דין הבקשה להידחות על הסף שכן אופן הגשת הבקשה אינו עולה בקנה אחד עם הוראות חוק התכנון והבניה ותקנותיו. נטען, כי עמדתה העקרונית של המשיבה היא כי אי עמידה בתנאי סף מחייבת את דחייתן של בקשות אף מבלי לדון בהן, וכי מכוח הוראת תקנה 6 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה לפי סעיף 207 לחוק), תשס"ט-2008 - הרי דיון בבקשה אשר הוגשה שלא על פי דרישת התקנות צריך להיערך רק אם התקיימו מיוחדים לעשות כן.

9. לגופן של טענות המבקש, טען ב"כ המשיבה כי המבקש "ניתק מגע" במהלך המשא ומתן עם רשות מקרקעי ישראל. ההצעה שהועברה אליו - תוקפה יפוג בסוף שנת 2017, דבר אשר יחייב תחילתו של הליך מחודש. מכל מקום, גם לו יגיע המבקש כבר בזמן הקרוב להסכמות עם רשות מקרקעי ישראל, הרי שיהיה עליו להתחיל בהליך תכנוני ארוך (המצוי בסמכות ועדה מחוזי לתכנון ולבניה). ב"כ המשיבה הפנה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין מסרי [עפ"א 63269-01-17 **מסרי נ' מדינת ישראל** (27.7.17)], הקובע כי ייתכנו מקרים בהם יעוכב ביצוע צו הריסה מקום בו קיים בעניינו של המבקש



"אופק תכנוני" המצוי בהישג יד. תנאי זה לא מתקיים בעניינו של המבקש. משכך יש להורות על דחיית הבקשה.

10. לאחר הדיון, ובטרם ניתנה החלטתי, הגיש ב"כ המבקש "הודעה מעודכנת" מאת רשות מקרקעי ישראל. המדובר בהודעת דוא"ל שנשלחה אל ב"כ המבקש, מאת גב' עופרה יפת-פינקלשטיין, עוזרת מנהל מרחב עסקי מרכז ברשות מקרקעי ישראל. בהודעה ציינה גב' יפת-פינקלשטיין, כי במהלך חודש ספטמבר 2017 לא ניתן היה להשיג את ב"כ המבקש על מנת לקדם את פינוי הנכס. במהלך חודש 10/17 התקיימה פגישה בנוכחות ב"כ המבקש בה סוכם כי רשות מקרקעי ישראל תעביר לעיונו של ב"כ המבקש תשריט עם המגרשים המוצעים למבקש.

### דין והכרעה:

11. לאחר ששמעתי את טענות הצדדים ונתתי דעתי לעניינו של המבקש, סבורני כי אין מקום לאפשר דחייה נוספת של ביצוע צו ההריסה.

12. רבות כבר נכתב על התמשכותם של הליכים שעניינם אכיפה פלילית בגין בניה בלתי חוקית. התיק שבפני הינו דוגמה מובהקת לכך. המדובר כאמור בכתב אישום שהוגש בשנת 2014. פסק הדין וצו ההריסה שהוצא במסגרתו - הינו חלוט מהמחצית הראשונה של שנת 2011. נקבע כי צו ההריסה יבוצע עד חודש אוקטובר 2011. מאז חלפו שש שנים תמימות, וההליכים בעניין ביצוע צו ההריסה עדיין נמשכים ומתמשכים.

13. דומה כי לא ניתן לחלוק על הקושי העולה מהתמשכות עד אין קץ של הליכי אכיפת דיני מקרקעין, דוגמת המקרה שבפני. האינטרס הציבורי - יוצא ניזוק. ההרתעה והאפקטיביות של ההליך הפלילי - נשחקים עד דק. כוחם של צווים והחלטות של בית המשפט - מתפורר ונגוז. לשיטתי, בית המשפט אינו יכול לעמוד מנגד לנוכח התנהלות מסוג זה. היא מהווה "מדרון חלק" אל עבר כאוס, בו 'איש כישר בעיניו יעשה'. להתנהלות מסוג זה לא ניתן לתת יד.

14. מבחינה פרוצדורלית, צודקת המשיבה בטענתה, כי הבקשה הנוכחית לא הוגשה כדין - לא מבחינת מועד הגשתה, ולא מבחינת הצרופות הנדרשות על פי דין לבקשה מסוג זה שבפני. עם פגמים אלו ניתן היה להשלים או להסיר את מרביתם, ולו בדוחק, אם היה ניתן להתרשם כי המבקש עושה מאמצים **כנים וראויים** להסדיר את עניינו ולפנות סוף סוף את המקרקעין ולהרוס את הבניה הבלתי חוקית, כפי שנקבע לפני כעשור, בפסק דין אשר אושר בבית המשפט המחוזי לפני למעלה משש שנים. אלא שדומה כי המשא ומתן עם רשות מקרקעי ישראל מזדחל, ללא כל התקדמות של ממש. לא זו ההתנהגות המצופה ממי שתלוי ועומד נגדו צו הריסה על המקרקעין בהם הוא מתגורר, וזאת לפי פסק דין חלוט.



15. בנוסף, בצדק ציין ב"כ המשיבה כי גם לו היה מחזיק המבקש בהסכם עם רשות מקרקעי ישראל, אין משמעות הדבר כי המבקש יתפנה מהמקום למחרת היום. הדברים נכונים בבחינת "קל וחומר" בשים לב לעובדה כי למבקש טענות והשגות כלפי המגרשים המוצעים לו על ידי רשות מקרקעי ישראל, טענות בדבר הפיצוי לו הוא זכאי, וכן מבקש הוא להעלות טענות באשר לאפשרות כי במקום תיוותר סככה חקלאית אשר תשמש כדיר/רפת.

במלים אחרות, נראה כי הפינוי המיוחל של המקרקעין מושא הבקשה שבפני - עודנו רחוק.

16. המבקש מלין על התמשכות ההליכים בעניינו, מול רשות מינהל מקרקעי ישראל. לטענתו, עשה את כל שביכולתו לעשות, ולא ישב בחיבוק ידיים.

מבלי להיכנס לשאלה לפתחו של מי רובץ ה"אשם" להתמשכות ההליכים משך שנים ארוכות, הרי שאין לקבל מצב בו ניתן הכשר לשימוש לא חוקי במקרקעין, הכל בחסות צו הריסה של בית המשפט, אשר אינו מבוצע מזה שנים. בהקשר זה יפים דברי בית המשפט העליון ברע"פ 2885/08 **הועדה המקומית לתכנון ולבני תל אביב יפו נ' דכה** (22.11.2009):

**"אין מרפאים רעה חולה ברעה חולה לא פחות, בפתיחת פתח להפקרות, ל'איש הישר בעיניו יעשה'; שהרי פסק הדין של בית המשפט המחוזי ברוחב יריעתו, ללמד - כביכול - על הכלל יצא. משמעות פסק הדין, אם יעמוד על כנו, הוא כי כל החפץ ליטול את השם ייטול, קרי בכל מקום, ואין זה המקום היחיד בישראל, שבו ישנה איטיות (לעתים מרגיזה ואף מקוממת) בהליכי בניה, יבנה הבונה כחפצו, ומשתבוא גאולת הליכי התכנון יבוא גם יום 'עשית סדר' בבניה הלא חוקית. ועד אז, כך עולה, ישגשגו המבנים הבלתי חוקיים, גדולים וקטנים. אחריותו של בית המשפט גדולה מזה. על כן לא נוכל ליתן יד לכך. יתרה על אלה, זו עוד דוגמה, ואינה ראשונה כמובן, כיצד בדרך של הליכים בבתי המשפט לדרגותיהם במשך שנים, תהא הלגיטימיות שלהם אשר תהא, מונצחת בניה בלתי חוקית, וריבוי ההליכים מאז 2001 לאורך שמונה שנים, כנמנה מעלה, יעיד".**

17. עוד יש לתת את הדעת לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין **מסרי**, שהובא לעיל. שם חזר וציין בית המשפט המחוזי כי הכלל היה ונותר - צו הריסה יש לקיים במועד. עיכוב ביצוע צו הריסה ייעשה רק במקרים חריגים. עבירות תכנון ובניה מהוות "מכת מדינה", ומבנה בלתי חוקי העומד על תילו פוגע באינטרסים ציבוריים חשובים. ניתן במקרים מסוימים לאשר מניעתה של הריסת מבנה שכבר נבנה, ואשר ניתן להוכיח בסבירות גבוהה כי בסופו של יום ניתן יהיה להכשיר את בנייתו, ולא יהיה צורך בהריסתו:

**"... ניתן יהיה לומר כי קיים "אופק תכנוני" לגבי בניה שבוצע במקרקעין... רק אם כבר הופקדה לגביהם תוכנית מפורטת, רק כאשר מדובר במבנה למגורים ורק אם מבקש הארכה יכול להראות שהבנייה הבלתי חוקית נמצאת בתחומי הקו הכחול ובתחומי שטח**



**הבינוי למגורים של התכנית וכי הסיכויים להכשרת הבניה, כפי שהיא, הם ברמה של סבירות גבוהה".**

18. אמנם, בענייננו אין המדובר בבניה בלתי חוקית אשר קיים "אופק תכנוני" להכשרתה. ברי כי ככל שהדבר נוגע לבניה במקרקעין המשמשת למגורים - הרי שדינה להיהרס, והמחלוקת נוגעת לשאלת הפיצוי הראוי בגין כך. אשר לסככה החקלאית אשר ישנם מגעים בדבר הותרתה ואי הריסתה - מדובר בנושא המצוי בשלבים היוליים של משא ומתן. אין כל תכנית בעניין, אין כל אישור לדבר (לא על ידי רשות מקרקעי ישראל ובוודאי שלא אישור מאת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה). ודאי שלא ניתן לומר כי הסיכויים להכשרת אותה סככה חקלאית הם 'ברמה של סבירות גבוהה'.

19. המסקנה המתחייבת בנסיבות העניין, היא כי דין הבקשה להידחות לגופה. זאת, אף מבלי להכריע בטענות המשיבה בכל הנוגע לפגמים הפרוצדורליים שנפלו בהגשת הבקשה לעיכוב ביצוע צו ההריסה.

**לפנים משורת הדין, ניתנה בזה למבקש ארכה לצורך התארגנות לביצוע ההריסה, וזאת עד ליום 9.1.2018.**

**המזכירות תעביר את העתק ההחלטה לצדדים.**

ניתנה היום, ח' כסלו תשע"ח, 26 נובמבר 2017, בהעדר הצדדים.