

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

בית משפט השלום בחיפה

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

בפני	כבוד השופט זיו אריאלי
מבקש	علي ח'ואلד مוחמד
נגד	מ.י. ו.מח.لتכנון מחוז חיפה
משיבה	

### החלטה

בפני בקשה להארכת موعد לביצוע צו הריסה.

### רקע וטענות הצדדים:

1. המדבר בפרשה המעסיקה את בתי המשפט, ובמספר ערכאות, במשך שנים ארוכות. כתוב האישום נגד המבקש הוגש כבר בשנת 2004. בשנת 2007 הורשע המבקש על פי הודהתו, וניתן גזר דין המורה על הריסת המבנהמושא הבקשה שבפני. על גזר הדין הוגש ערעור לבית המשפט המחוזי, בשנת 2010 ניתן בשנית גזר דיןו של בית משפט השלום, עליו הוגש ערעור נוספת 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 הריסה. בסיסי בקשותיו של המבקש - בעבר ואך בבקשתו שבפני - עומדת הנימוק לפיו מתקיימים הליכי מו"מ בין לבין רשות מקראקי ישראל (במסגרתם הוא אמר לקל מגרשים חלופיים לאלו שעיליהם ניצבים המבנים בהם הוא מתגורר כיום). משכך, נדחו הדינומים בבקשת להארכת מועד, פעמיחר פעמיחר. הארכה האחרונה ניתנה למבקש ביום 1.9.16, אז הואר מועד ביצוע צו הריסה עד ליום 30.6.17.

2. הבקשת הנוכחית הוגשה ביום 17.6.29. צוין בה כי הבקשת 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 לבקשת. נטען כי הבקשת לא עומדת בתנאים הקבועים בתקנות - היא לא הוגשה במועד; לא פורטו בה ההלכים הקודמים ולא צורפו לה החלטות השיפוטיות; לא צורף לה תצהיר של עמוד 1

ממש, אף לא אסמכתא לעמדת רשות מקראקי ישראל באשר לשלב בו מצוי המו"מ לפניו המבוקש מהמרקען.

4. בנוסף, ממשיכה וטוונת המשיבה, לא הועלה כל נימוק המצדיק מתן ארכה נוספת לביצוע צו ההחלטה. בירור שנערך על ידי המשיבה עם הגורמים הרלבנטיים ברשות מקראקי ישראל, מעלה כי ביום 30.4.17 הוצע למבקש לבחור מגשר חלופי בו יוכל להקים שלוש יחידות דירות. ב"כ המבקש שלח לרשות פניה, ביום 1.5.17, בה העלה מספר שאלות. ביום 29.6.17 נשלחה לב"כ המבקש תשובה הכלולת התייחסות לשאלותיו. מאז נתקל כל קשור עם המבקש ובאו כוחו. המשיבה הדגישה כי הצעה שהוצעה למבקש ביום 30.4.17 תקפה עד סוף שנת 2017 בלבד.
5. לטענת המשיבה, למבקש ניתנו די והותר ארכות לצורכי מיצוי המשא ומתן עם רשות מקראקי ישראל. אין כל מקום להיעתר לבקשה, שנועדה על פי הנטען "למנף" את עמדתו של המבקש בהליך המשא ומתן מול רשות מקראקי ישראל.
6. בדין בפניו חזר כל צד על טענותיו.
7. ב"כ המבקש טוען כי המגעים בין המבקש לבין רשות מקראקי ישראל מצויה בשלבים מתקדמים. נערכה בין הצדדים פגישה במהלך החודש האחרון. טוען כי ישנה הסכמה להתפנות מהמקום, ואף ישנה הסכמה עם רשות מקראקי ישראל לפיה במקום תיוותר סככה כללית אשר תשמש כרפתה/דירה. נותרו מחלוקת "טכניות" שיש להניח כי הצדדים הגיעו לכל הסכמה בעתיד הנראה לעין. משכך, עתר המבקש להורות על עיכוב ביצוע צו ההחלטה, ולהילופין - לקבל עדכנית מעת רשות ניהול מקראקי ישראל באשר לשלב בו מצוים הליכי המשא ומתן.
8. מנגד חזר טוען ב"כ המשיבה כי דין הבקשה להידוחות על הסף שכן אופן הגשת הבקשה אינו עולה בקנה אחד עם הוראות חוק התכנון והבנייה ותקנותיו. טוען, כי עמדתה העקרונית של המשיבה היא כי'ai עמידה בתנאי סף מחייבות את דחייתן של בקשות אף מבלי לדון בהן, וכי מכוח הוראת תקנה 6 לתקנות התכנון והבנייה (סדרי דין בבקשת לפי סעיף 207 לחוק), תשס"ט-2008 - הרי דין בבקשת אשר הוגשה שלא על פי דרישת התקנות צריך להיערך רק אם התקיימו נימוקים מיוחדים לעשות כן.

9. לגופן של טענות המבקש, טוען ב"כ המשיבה כי המבקש "ניתק מגע" במהלך המשא ומתן עם רשות מקראקי ישראל. ההצעה שהועברה אליו - תוקפה יפגג בסוף שנת 2017, דבר אשר יחייב תחילתו של הליך חדש. מכל מקום, גם לו הגיע המבקש כבר בזמן הקרוב להסכמות עם רשות מקראקי ישראל, הרי יהיה עליו להתחילה להליך תכנוני ארוך (המצוי במסמכות ועדה מחוזי לתכנון ולבניה). ב"כ המשיבה הפנה לפסק דין של בית המשפט המחוזי בענין מסרי [עפ"א 63269-01-17 מסרי נ' מדינת ישראל (27.7.17)], הקובע כי "יתכנו מקרים בהם יעוכב ביצוע צו הריסה מקום בו קיים בעניינו של המבקש

"אפק תכוני" המצויה בהישג יד. תנאי זה לא מתקיים בעניינו של המבוקש. משכך יש להורות על דחיהת הבקשה.

10. לאחר הדיון, ובטרם ניתנה החלטתי, הגיע ב"כ המבוקש "הודעה מעודכנת" מעת רשות מקראען ישראל. מדובר בהודעתה דוא"ל שנשלחה אל ב"כ המבוקש, מאות גב' קופרה יפתח-פינקלשטיין, עוזרת מנהל מרחב עסקי מרכז ברשות מקראען ישראל. בהודעה ציינה גב' יפתח-פינקלשטיין, כי במהלך חודש ספטמבר 2017 לא ניתן היה להשיג את ב"כ המבוקש על מנת לקדם את פינוי הנכס. במהלך חודש 10/17 התקיימה פגישה בנווכחות ב"כ המבוקש בה סוכם כי רשות מקראען ישראל תעבור לעניינו של ב"כ המבוקש תשריט עם המגרשים המוצעים למבקר.

#### דין והכרעה:

11. לאחר ששמעתי את טענות הצדדים ונתתי דעתך לעניינו של המבוקש, סבורני כי אין מקום לאפשר דחיהה נוספת של ביצוע צו הריסה.

12. רבות כבר נכתב על התmeshכותם של הליכים שעניינם אכיפה פלילית בגין בניה בלתי חוקית. התקין שבפני הינו דוגמה מובהקת לכך. מדובר בכתב אישום שהוגש בשנת 2014. פסק דין וצו הריסה שהוצאה במסגרת - הינו חלוט מהמחצית הראשונה של שנת 2011. נקבע כי צו הריסה יבוצע עד חודש אוקטובר 2011. מאז חלפו שש שנים תמיינות, וההליכים בעניין ביצוע צו הריסה עדין נמשכים ומתחמשים.

13. דומה כי לא ניתן לחלק על הקשי העולה מהmeshכות עד אין קץ של הליכי אכיפת דין מקראען, דוגמת המקרה שבפני. האינטרס הציבורי - יצא ניזוק. ההרtauעה והאפקטיביות של ההליך הפלילי - נשחקים עד דק. כוחם של צוים והחלטות של בית המשפט - מתפורר ונגוז. לשיטתו, בית המשפט אינו יכול לעמוד מנגד לנוכח התנהלות מסווג זה. היא מהווה "מדרון חלק" אל עבר כאוס, בו איש כישר בעניינו יעשה. להתנהלות מסווג זה לא ניתן לתת יד.

14. מבחינה פרוצדורלית, כודקת המשיבה בטעنته, כי הבקשה הנוכחית לא הוגשה כדין - לא מבחינת מועד הגשתה, ולא מבחינת הצורפות הנדרשות על פי דין לבקשת מסווג זה שבפני. עם פגמים אלו ניתן היה להשלים או להסיר את מרביתם, ولو בדוחק, אם היה ניתן להתרשם כי המבוקש עושה מא Mitsim וראויים להסדיר את עניינו ולפנות סוף סוף את המקראען ולהרים את הבניה הבלתי חוקית, כפי שנקבע לענינו, בפסק דין אשר אושר בבית המשפט המחויז לפני מעלה משש שנים. אלא שמדובר כי המשא ומתן עם רשות מקראען ישראל מזדחל, ללא כל התקדמות של ממש. לא זו ההתנהגות המצופה מי שתלו ועומד נגדו צו הריסה על המקראען בהם הוא מתגורר, וזאת לפי פסק דין חלוט.

15. בנוסף, בצדך צין ב"כ המשיבה כי גם לו היה מחזיק המבוקש בהסכם עם רשות מקראקי ישראל, אין משמעות הדבר כי המבוקש יתפנה מהמקום למחמת היום. הדברים נכונים בבחינת "קל וחומר" בשים לב לעובדה כי לבקשת טענות והשגות כלפי המגרשים המוצעים לו על ידי רשות מקראקי ישראל, טענות בדבר הפיצוי לו הוא זכאי, וכן מבקש הוא להעלות טענות באשר לאפשרות כי במקום תיוותר סככה חוקלאית אשר תשמש כדיר/רפת.

במלים אחרות, נראה כי הפינוי המוחל של המקראקי מושא הבקשה שבפני - עודנו רחוק.

16. המבוקש מלון על התמונות ההליכים בעניינו, מול רשות מינהל מקראקי ישראל. לטענתו, עשה את כל שביכולתו לעשות, ולא ישב בחיבור ידים.

ambil להיכנס לשאלת של מי רובץ ה"אשם" להtamשות ההליכים משך שנים ארוכות, הרי שאין לקבל מצב בו ניתן הכשר לשימוש לא חוקי במקראקי, הכל בהתאם צו הרישה של בית המשפט, אשר אינו מבוצע מזה שנים. בהקשר זה יפים דברי בית המשפט העליון בرع"פ 2885/08 **הועדה המקומית לתכנון ולבני תל אביב יפו נ' דכה (22.11.2009)**:

"אין מרפאים רעה חוליה לא פחות, בפתחת פתח להפקרות, ליישר העיש בעניינו יעשה; שהרי פסק הדין של בית המשפט המחוזי ברוחב ירידתו, למד - כביכול - על הכלל יצא. שימושות פסק הדין, אם יעמוד על כנו, הוא כי כל החפש ליטול את השם ייטול, קרי בכל מקום, ואין זה המקומ היחיד בישראל, שבו ישנה איטיות (לעתים מרגיזה ואף מוקמתה) בהליכי בניה, יבנה הבונה חפצנו, ומשתבוא גאות הליכי התכנון יבוא גם يوم 'עשית סדר' בבניה הלא חוקית. ועד אז, קר עולה, ישגשו המבנים הבלתי חוקיים, גדולים וקטנים. אחריותו של בית המשפט גדולת מזה. על כן לא נוכל ליתן יד לך. יתרה על אלה, זו עוד דוגמה, ואני ראשונה כמובן, כיצד בדרך של הליכים בבתי המשפט לדרגותיהם במשך שנים, תהא הליגיטימות שלהם אשר תהא, מונחת בניה בלתי חוקית, וריבוי ההליכים מאז 2001 לאורך שmono שנים, כנמנה מעלה, יעד".

17. עוד יש לתת את הדעת לפסק דין של בית המשפט המחוזי בעניין **ஸרי**, שהובא לעיל. שם חזר ציין בית המשפט המחוזי כי הכלל היה ונוטר - צו הרישה יש לקיים במועד. עיקוב ביצוע צו הרישה ע"ש רקה במרקם חריגים. עבירות תכנון ובניה מהוות "מכת מדינה", ומבנה בלתי חוקי העומד על תלו פוגע באינטרסים ציבוריים חשובים. ניתן במרקם מסוימים לאשר מניעתה של הריסת מבנה שכבר נבנה, ואשר ניתן להוכיח בסיבות גבואה כי בסופו של יום ניתן יהיה להכשיר את בנייתו, ולא יהיה צורך בהריסתו:

"... ניתן יהיה לומר כי קיים "אופק תכנוני" לגבי בניה שבוצע במקראקי... רק אם כבר הופקדה לגבייהם תוכנית מפורטת, רק כאשר מדובר במבנה למגורים ורק אם מבקש הארחה יכול להראות שהבנייה הבלתי חוקית נמצאת בתחום הקו הכהול ובתחום שטח

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

.18. אמנם, בעניינו אין מדובר בבנייה בלתי חוקית אשר קיימן "אפק תכנוני" להכשרתה.ברי כי ככל שהדבר נוגע לבניה במרקע עירוני המשמשת למגורים - הרי שדינה להיروس, והמחלוקת נוגעת לשאלת הפיזי הרואוי בגין כך. אשר לסקכה החקלאית אשר ישנה מגעים בדבר הותרתה ואי הריסתה - מדובר בנושא המוצע בשלבים היוליים של משא ומתן. אין כל תכנית בעניין, אין כל אישור לדבר (לא על ידי רשות מקרקעי ישראל ובוואדי שלא אישור מאט הוועדה המחויזת לתכנון ובניה). ודאי שלא ניתן לומר כי הסיכויים להכשרת אותה סכמה קלאלית הם 'ברמה של סבירות גבוהה'.

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

**לפניהם משורת הדין, ניתנה בזה לבקשתו ארוכה לצורכי התארגנות לביצוע ההריסה, וזאת עד ליום 2018.9.1.**

**המצוירות תעביר את העתק ההחלטה לצדים.**

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