



עפ"א (חיפה) 30979-06-23 - גמיל אבו מוך נ' הרשות לאכיפה במקרקעין

עפ"א (חיפה) 30979-06-23 - גמיל אבו מוך נ' הרשות לאכיפה במקרקעין מחוזי חיפה
עפ"א (חיפה) 30979-06-23
גמיל אבו מוך
נגד

הרשות לאכיפה במקרקעין
בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פלייט
[28.11.2024]

כבוד השופטת ישראלה קרא-גירון
ערעור על החלטה של בית משפט השלום בחדרה (כב' השופטת נ' הרצמן) מיום 2.6.2023 בבצה"מ 24960-04-23
פסק דין
מבוא

1. זהו ערעור על החלטת כב' השופטת נורית הרצמן אבי יצחק מבית משפט השלום בחדרה מיום 2.6.2023 בתיק
בצה"מ 24960-04-23 (להלן: "ההחלטה"). בהחלטה נדחו, ללא צורך בדיון, בקשות המערער כאן לביטול צו הריסה
מנהלי שניתן ביום 16.3.2023 ובקשה לעיכוב ביצועו (להלן: "הבקשות"). הבקשות הוגשו ביום 17.4.2023.
2. צו ההריסה המנהלי ניתן ביום 17.3.2023 לפי סעיף 221 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק")
ביחס למקרקעין המצויים בתחום הרשות המקומית באקא אל גרבייה הידועים כגוש 8773 חלקה 1 (להלן:
"המקרקעין"). מדובר בצו הריסה שהוצא בטענה כי במקרקעין בוצעו עבודות אסורות בניגוד לייעוד המקרקעין
(להלן: "צו ההריסה"). על פי האמור בצו ההריסה, מדובר בעבודות של הכשרת קרקע מצע מהודק ואספלט גרוס
בשטח של כ-4,816 מ"ר, וגידור בגדר (רשת וגדר פח) ובניית שער בגובה ממוצע של כ-2 מטר ובאורך של כ-249
מטר.

3. בית משפט קמא דחה את בקשות המערער כאן (להלן: "המערער") וקיבל את עמדת הרשות לאכיפה במקרקעין
(להלן: "המשיבה") ללא קיום דיון, ועיקר טעמיו היו:

- א. הבקשות הוגשו באיחור ניכר, בחלוף למעלה מ-30 ימים ממועד המצאת צו ההריסה המנהלי, ובתקופה שאורכה
כפול ממנין הימים האמור בסעיף 228(א) לחוק, במהלכה ניתן להגיש הבקשות שהגיש המערער לבית משפט קמא.
זאת למרות שלא מתקיימים במקרה דנן נימוקים מיוחדים המצדיקים מתן ארכה ודיון בבקשות חרף האיחור בהגשתן.
- ב. מתגובת המשיבה עולה כי הבנייה, שמהווה עבודה אסורה, נמשכה אף לאחר הוצאת צו ההריסה.
- ג. התקיימו כל ההליכים הנדרשים הקבועים בחוק כתנאי למתן צו ההריסה.
- ד. לא הוכח כי קיים במקרה דנן סיכוי ממשי להכשרת עבודות הבניה האסורות או כי חלות על העבודות האסורות
"תקנות הפטור", שאינן מחייבות מתן היתר.



- ה. מדובר בבניה אסורה המסכלת אפשרות לתכנון מפורט במקרקעין, תוך פגיעה בבעלי קרקע נוספים ויצירת עובדות מוגמרות בשטח. משכך בדין הוצא צו ההריסה ויש למנוע עיכוב ביצועו.
4. ההחלטה ניתנה לאחר שביום 18.5.2023 הגישה המשיבה תגובתה לבקשות, וזאת באיחור, ולאחר שנדחה, גם בשל כך, מועד קודם שהיה קבוע לדיון במעמד הצדדים בבית המשפט קמא. ביום 2.6.2023 ניתנה ההחלטה, לאחר עיון בתגובת המשיבה ובנימוקים שפורטו לעיל.
5. ביום 13.6.23 המערער הגיש את ההליך כאן, בו ביקש לבטל החלטת בית משפט קמא ולעכב ביצוע צו ההריסה עד לדיון בהשגה. זאת על מנת שלא להפוך את הדיון בהליך כאן לתיאורטי.
6. נימוקי המערער בהליך כאן הם:
- א. שגה בית משפט קמא משדחה בקשת המערער ללא דיון, למרות שהמערער העלה בבקשותיו בפני בית משפט קמא טענות עובדתיות שונות שהצריכו בירור עובדתי על ידי בית המשפט.
- ב. טעה בית משפט קמא משקבע כי הבקשה הוגשה באיחור, וקביעתו בעניין זה איננה מבוססת.
- ג. טעה בית משפט קמא משקבע כי לא קיים סיכוי ממשי להכשרת העבודות האסורות, מושא צו ההריסה, בזמן סביר, וכן טעה משקבע כי לא חלות על העבודות "תקנות הפטור", הקובעות שבמקרה דנן עסקין בעבודות שלא היה צורך להוציא בגין היתר.
- ד. שגה בית משפט קמא משהתעלם מטענת המערער כי צו ההריסה כולל עובדות שאין נכונות. כך למשל אין במקרקעין אספלט גרוס ולא הוקמה במקרקעין גדר פח. המערער טען כי קיימת גדר רשת במקרקעין, ואולם הרשת הקיימת היא בגובה שאיננו מצריך הוצאת היתר עובר להקמתה.
7. המשיבה, בתגובתה מיום 18.6.23 לבקשה המקדמית כאן לעיכוב ביצוע צו ההריסה, הסכימה לעיכוב הביצוע עד לקיום הדיון בערעור, ולאור ההסכמה ניתנה החלטה על עיכוב ביצוע ביום 18.6.2023. ביום 24.7.23 הגישה המשיבה בקשה בהולה לביטול צו עיכוב הביצוע של צו ההריסה המקורי (להלן: "בקשת הביטול"). בבקשה נטען כי מאחר והוברר למשיבה כי לאחר מועד הוצאת צו ההריסה המשיכו המערער או מי מטעמו לבצע במקרקעין עבודות אסורות, ובמסגרת זו נוצק במקרקעין משטח בטון בשטח של 172 מ"ר; הוצבה במקרקעין מכולה המשמשת למחסן חלפים בגודל 15 מ"ר; והוצב במקרקעין מיכל סולר. נטען בבקשת הביטול כי בהתאם לסעיף 254 ח(ד) לחוק אל לו לבית המשפט לעכב את ביצועו של צו ההריסה, שניתן, בין היתר, גם על פי סעיף 221 לחוק, אם מצא כי העבודה האסורה שלגביה ניתן הצו נמשכה גם לאחר שהוצא הצו.
8. בתגובה לבקשה הדחופה של המשיבה הגיש המערער ביום 31.7.23 תגובה המסבירה כי משטח הבטון האמור בבקשת הביטול היה קיים עוד לפני הוצאת צו ההריסה. בהתאמה נטען כי מה שנראה בתמונות שצורפו לבקשת הביטול הם רק תוצרי פירוק המשטח, כאשר פירוק המשטח נעשה בהתאם להוראות המשיבה. לגבי מיכל ה"סולר" נטען כי מדובר במיכל מים שהוצב במקרקעין באופן זמני לימים ספורים, ואף הוא פונה מהמקרקעין, וכך גם לגבי המכולה עליה הוצב. נטען כי מדובר במבנה שאיננו קבוע ואף הוא הועתק מהמקרקעין. משכך ביקש המערער לדחות את בקשת הביטול ולהותיר את צו עיכוב הביצוע של צו ההריסה על כנו.



9. המשיבה הגישה ביום 20.9.2023 התייחסות לתגובת המערער בה נטען כי התייחסות ב"כ המערער לטענותיה היא לאקונית ואיננה מבהירה מתי בוצעו העבודות האסורות, אשר לגביהן נטען ע"י המשיבה בבקשת הביטול כי הן בוצעו לאחר הוצאת צו ההריסה המקורי. באשר למיכל הסולר, שנטען ע"י המערער שזה בעצם מיכל מים שסולק מהשטח, הרי בלי קשר לתכולת המיכל יש ללמוד כי המערער מודה שהמיכל הוצב במקרקעין לאחר הוצאת צו ההריסה, ודי בכך להצדיק קבלת הבקשה לביטול עיכוב הביצוע. אשר לטענות לגבי משטח הבטון, טענה המשיבה כי גם אם מדובר בשאריות שפורקו, הרי מדובר במטח בטון אשר לא היה קיים בשטח על פי דוח הפקח המקורי עובר להוצאת צו ההריסה. הרי צו ההריסה התייחס רק לקיומו של "משטח מהודק", ולא למשטח בטון. משכך נטען כי משטח הבטון או השאריות שלו שנמצאו במקרקעין, כדברי המערער בתשובתו לבקשת הביטול, הוזכרו רק בדוח העבודות החדש, שנערך לאחר הוצאת צו ההריסה, ומתייחס לעבודות שבוצעו לאחר הוצאת צו ההריסה. מכאן שהמערער, שמודה בקיומן של שאריות משטח בטון במקרקעין, מודה בהכרח גם כי משטח הבטון הוקם או פורק לאחר הוצאת צו ההריסה.
- באשר למבנה הנייד, המשמש לטענת המערער כמחסן, על פי תגובת המערער עצמו לא ניתן להבין מתי הוצב ומתי הוסר.
10. משכך המשיבה, בתשובה שתוארה לעיל, טוענת כי כל טענותיה בבקשה לביטול לא הופרכו, ודי בכך להביא לביטול צו העיכוב ולייתר את הדיון בהליך העיקרי.
- ניהול ההליך
11. ביום 27.9.2023 התקיים דיון אליו לא הגיע ב"כ המשיבה. הוסכם על דחיית מועד הדיון. הדיון התקיים בסופו של יום ביום 22.11.2023, ואז הוברר כי המערער נמצא במצב רפואי שאינו מאפשר לו להתייצב לדיון או לנהל ההליך.
12. בהתאמה ניתנה ארכה להודיע בדבר הצורך בהמשך ההליך, והוסכם כי היה ויהיה צורך בהמשך ההליך, ההכרעה תינתן על פי החומר ללא צורך בדיון נוסף.
13. ביום 25.12.2023 ב"כ המשיבה הבהיר כי לא תיטען מטעם המשיבה טענה כי למערער אין זיקה למקרקעין, וכן הוסכם לדחות בירור ההליך עד שיתברר מצבו הרפואי של המערער.
14. ביום 23.9.2024 התקיים דיון נוסף, במסגרתו הובהר כי ביום 7.11.2024 עתיד להתקיים דיון בבית הדין השרעי בבקשה למינוי אפוטרופוס למערער. הוסכם כי לאחר מכן תינתן הודעה, אחרת יינתן פסק דין על סמך החומר. דיון והכרעה
15. לאור כל האמור לעיל, מאחר ולא נסתרו טענות המשיבה באשר לביצוע עבודות לאחר הוצאת צו ההריסה, צודק ב"כ המשיבה בכל טענותיו בעניין בקשת הביטול, ומשכך אני מקבלת את הבקשה ומורה על ביטול צו עיכוב ביצוע צו ההריסה שניתן בהליך כאן.
16. בנוסף, ההליך העיקרי מבוסס על טענה כי בית משפט קמא לא בירר טענות עובדתיות שהעלה המערער ודחה בקשתו לביטול צו ההריסה מבלי לקיים דיון. יובהר כי לבקשות שהוגשו לבית משפט קמא, כמו גם להליך כאן, לא צורפו תצהירים אחרים מלבד זה של המערער.
- משכך ולאור מצבו, גם אם היה בית משפט קמא נוהג אחרת או היה צריך לנהוג אחרת, או גם אם בית משפט זה היה מקבל את טענות המערער, ממילא הדבר לא יכול היה לסייע למערער במצבו הנוכחי להוכיח טענות עובדתיות שנטענו על ידו.
- גם לא הובהר במסגרת ההליך כאן, לאחר ההרעה במצבו הרפואי של המערער, כיצד מתכוון המערער או מי מטעמו להוכיח טענותיו העובדתיות.
17. כמו כן בהליך בבית משפט קמא או בבית משפט זה לא נסתרו קביעות עובדתיות של בית משפט קמא לעניין איחור בהגשת הבקשות לביטול צו הריסה וצו עיכוב ביצוע, וגם לא הובאו ראיות התומכות בטענות המערער בתצהירו הלקוני שצורף לבקשות.
18. משכך, אין מנוס מהקביעה כי המערער לא הוכיח טיעוניו בחומר שהוגש בהליך זה וגם אין ביכולתו להוכיחו משלא הוגש כל חומר נוסף.
19. אשר על כן ההליך העיקרי נדחה, וכך גם מבוטל צו עיכוב ההליכים הזמני.
20. אין צו להוצאות.
21. לצורך היערכות מתאימה מומלץ לאפשר למשפחת המערער ארכה בת 45 יום להיערכות בטרם יבוצע הצו.
22. כמו כן נאחל בריאות ורפואה שלמה למערער.
- ניתן היום, כ"ז חשוון תשפ"ה, 28 נובמבר 2024, בהעדר הצדדים.