



עפ"א (חיפה) 55279-04-25 - אוסאמה מסארווה נ' הרשות לאכיפה במקרקעין

עפ"א (חיפה) 55279-04-25 - אוסאמה מסארווה נ' הרשות לאכיפה במקרקעין מחוזי חיפה
עפ"א (חיפה) 55279-04-25
אוסאמה מסארווה

נגד

הרשות לאכיפה במקרקעין

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פלייט
[05.05.2025]

כבוד השופטת אילנית אימבר

החלטה

רקע

1. לפניי בקשה לעיכוב ביצוע צו הריסה מנהלי, עד למתן החלטה בערעור שהוגש על החלטת בית המשפט בחדרה (כב' השופט גולדברג) מיום 24.4.25, שניתנה בגדרי צה"מ 23367-08-23 (להלן: "ההחלטה").
2. בתקציר יסופר, כי המבקש עתר במסגרת ההליך בבית משפט השלום לביטול צו הריסה מנהלי שהוציאה כנגדו המשיבה מכוח חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התו"ב") ובד בבד, עתר לעיכוב ביצועו של צו ההריסה.
3. המקרקעין מושא המחלוקת הוא מבנה המצוי בגוש 12128, חלקה 15 בכפר קרע (להלן: "המקרקעין" או "המבנה"). צו ההריסה המנהלי הונפק ביום 27.7.23, ושם פורט כי הצו חל על העבודה האסורה שהוקמה על המקרקעין תוך שפורט כי מדובר במבנה שלד בשלבי בנייה בן 2 קומות בשטח כולל של כ-727 מ"ר.
4. בגדרי ההליך שנוהל בבית המשפט השלום הסכימו הצדדים במסגרת הדיון מיום 13.12.23, כי הבקשה לביטול צו ההריסה תידחה ללא צו להוצאות, וכן הוסכם כי צו ההריסה לא יבוצע עד ליום 13.4.24. אלא מאי, המבקש הגיש בקשה לעיכוב ביצוע צו ההריסה בחודש 4/24 והמועד הוארך עד ליום 31.10.24. יומיים עובר למועד שנקבע, הוגשה בקשה נוספת לעיכוב ביצוע. ביום 12.11.24, דחה בית משפט קמא את הבקשה, וביום 20.11.24, בהתייחס לבקשה לעיון חוזר, עמד על החלטתו תוך שקבע כי המועד יוארך עד ליום 1.12.24.
5. על החלטה זו הוגש ערעור. ההליך התנהל בבית משפט זה בעפ"א 63134-11-24. בהחלטה מיום 17.12.24 אשר ניתנה במסגרת דיון שהתנהל, חזר בו המבקש מן הערעור. לצד זאת, ביקש לאפשר לו זמן לבצע הריסה עצמית עד ליום 28.2.25 - תוך שהתחייב שלא תוגש בקשה לעיכוב ביצוע צו ההריסה. נוכח הסכמת המשיבה לכך, אישר בית משפט קמא בפסק דין את ההסכמה האמורה והערעור נדחה. נקבע לחלופין כי אם לא תבוצע ההריסה העצמית, המדינה תבצע זאת עד ליום 28.4.25.



- ההחלטה מושא הבקשה
6. המשיבה הגישה בהליך המתנהל לפני בית משפט קמא בקשה להארכת המועד לביצוע צו ההריסה על ידה. מכאן, עולה כי המבקש לא פעל לבצע הריסה עצמית תוך המועד שנקבע. בד בבד, הגיש המבקש בקשה לעיכוב ביצוע צו ההריסה.
- בית משפט קמא קבע בהחלטה מיום 23.4.25 כי המועד לביצוע צו ההריסה מוארך עד ליום 5.5.25 או עד למתן החלטה. בנוסף נקבע כי הצו לא יבוצע עד למתן החלטה בשתי הבקשות.
- לאחר שהגישה המשיבה בקשה לדחיית בקשת עיכוב הביצוע על הסף בהתאם להוראות ס' 254ט(א)(1) לחוק התו"ב המקנה סמכות לדון בבקשה זו אך לבית המשפט האחרון שדן בעניין (כלומר - עפ"א 63134-11-24) - קבע בית משפט קמא בהחלטה מיום 24.4.25 כי הדין עם המשיבה וקיבל את בקשתה, אף ללא צורך בתשובת המבקש. בהתאם, הורה כי יבוטל החלק בהחלטה מיום 23.4.25, המורה על אי ביצוע צו ההריסה.
7. על החלטה זו הוגש ערעור ולצידו בקשה בהולה למתן צו עיכוב ביצוע צו ההריסה עד למתן ההחלטה בערעור - זוהי הבקשה המונחת לפניי. בהחלטה מיום 24.4.25, קבעתי כי עד למתן החלטה יעוכב צו ההריסה. עיקר טענת המבקש בערעור היא כי המקרקעין מושא צו ההריסה צפוי להיות מוכשר בעת הקרובה (מבחינה תכנונית) ובכך יתקבל היתר שיאפשר לו להמשיך להתגורר במבנה. לטענת המבקש, הערעור יתייתר אם לא תתקבל הבקשה לעיכוב הביצוע.
8. בתשובתה, המשיבה שבה על עמדתה כפי שהובאה בבית משפט קמא - כי הסמכות לדון בבקשת עיכוב ביצוע נתונה אך לבית המשפט האחרון שדן בעניין - קרי כב' השופט בנג'ו לפניו התנהל עפ"א 63134-11-24. מכאן כי ההחלטה מושא הערעור בדיון יסודה. המשיבה ציינה כי המבקש למעשה לא עמד בהתחייבות שנתן בהליך שהתנהל בבית המשפט המחוזי, אשר עוגן בפסק דין, שלא להגיש עוד בקשות מסוג עיכוב ביצוע לגבי המקרקעין. המשיבה עותרת לדחות את הבקשה ולבטל את עיכוב הביצוע הזמני שניתן.
9. המבקש הגיש תשובה לתשובת המשיבה וטען, כי בית המשפט האחרון שדן בעניין בהתאם להוראות סעיף 254ט(א)(1) לחוק התו"ב הוא בית משפט קמא. ראשית, מפני שהמשיבה עצמה הגישה את בקשת הארכה לביצוע הצו לבית משפט קמא ועת נתן בית המשפט החלטה בבקשה, הפך למעשה להיות בית המשפט האחרון שדן בעניין. שנית, מכוח תקנה 4 לתקנות התכנון והבנייה (סדרי דין בבקשות לעניין צו הריסה מנהלי), תש"ע-2010 (להלן: "התקנות"), הקובעת כי בקשה להארכת מועד לביצוע צו הריסה תוגש לבית המשפט שדן בבקשה לביטול הצו.



- לשיטת המבקש, אין להתיר מצב בו התקנות מאפשרות למשיבה לפנות לבית משפט קמא בבקשה הקשורה צו ההריסה ואילו הוא נדרש לפנות לבית המשפט המחוזי. חרף הלקונה בתקנות סבור המבקש, כי יש לפרש אותן באופן צודק ולהורות כי היה ראוי להגיש את הבקשה לעיכוב ביצוע בבית משפט קמא.
- יתרה מזו, נטען כי בנסיבות העניין על בית המשפט להחיל את הוראות ס' 3 לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], תשמ"ב-1982 ולנהוג בדרך הנראית לו הטובה ביותר לעשיית צדק. זאת, חרף העובדה שמדובר בהליך מעין פלילי, תוך שניתן לינוק את פרשנות הסעיף מכח ס' 75 לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], תשמ"ד-1984.
- המבקש הוסיף וטען, כי בקשת המשיבה להארכת המועד לביצוע הצו הוגשה בניגוד להוראות הדין. שכן, לא הוגשה במועד וללא שצורפה לה עמדת המשיב בכתב.
10. בדיון שהתנהל לפניי ביום 29.4.25, הצדדים שבו על עמדותיהם. בנוסף, טען ב"כ המשיבה כי הטענות כלפי הבקשה להארכת מועד שהיא הגישה יוכרעו על ידי בית משפט, ומשכך בית משפט זה אינו הפורום המתאים לדון בהן. כמו כן, צוין כי לא ניתן עוד לעכב את הצו, הן מכוח הוראות סעיף 254ט(ד)(2) לחוק התו"ב הואיל והעבודה האסורה אינה תואמת את הבנייה מושא הצו, והן מכוח הוראות סעיף 254ט(ז) שכן מוצו כל הפעמים שניתן היה לעכב את צו ההריסה. ב"כ המבקש שב וטען כי שעה שבית משפט קמא הנעדר סמכות לדון בבקשת המשיבה, דן בה בפועל, אזי נקנית גם סמכות למבקש להגיש את בקשתו לעיכוב ביצוע בבית משפט קמא ועל שתי הבקשות להישמע לפניו. דיון והכרעה
11. לאחר שנתתי דעתי לטענות הצדדים בכתב ובעל-פה - אני סבורה כי דין הבקשה להידחות בהעדר סמכותו של מותב זה לדון בה. ואלו טעמיי
12. ראשית אבהיר כי הבקשה להארכת מועד אשר הגישה המשיבה בבית משפט קמא לא הוכרעה, הן ביחס לסמכותה להגיש אותה בהליך המתקיים שם והן ביחס לפגמים שנטענו שנפלו בהגשה. במצב דברים זה, בית משפט זה אינו המקום המתאים להכריע בטענות המבקש שנטענו כנגד המשיבה בעניינים האמורים, על כל ההשלכות המשתמעות מכך לשיטתו. משכך - אין להידרש לטענות המבקש במישור זה.
13. למעשה השאלה הניצבת להכרעה היא מיהו בית המשפט המוסמך לדון בבקשת עיכוב הביצוע. סעיף 254ט לחוק חוק התו"ב מסדיר את המתווה לעניין עיכוב ביצוע של צו הריסה.



סעיף 254ט(א)(1) לחוק הת"ב קובע כי:

"אם הבקשה לעיכוב הביצוע היא בעניין צו שניתן לגביו פסק דין סופי - רשאי רק מי שהיה צד להליך להגיש את הבקשה והבקשה תוגש לבית המשפט האחרון שדן בעניין".

לאחר אי בהירות שהייתה קיימת בפסיקה ביחס למשמעות "בית המשפט האחרון שדן בעניין", נקבעה הלכה ברע"פ 4959/23 טעאן ג'ומעה נ' היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה (26.7.2023) (להלן: "הלכת ג'ומעה").

פסק הדין עסק בשאלה מיהי הערכאה לה תינתן הסמכות לדון בבקשה לעיכוב ביצוע צו הריסה מנהלי שניתן לגביו פסק דין סופי על-ידי ערכאת הערעור. האם תינתן לערכאה הדיונית שדנה בבקשה לביטול הצו, או שתינתן לערכאת הערעור שנתנה את פסק הדין הסופי.

כב' השופט כבוב עמד על הרציונל העומד בבסיס החקיקה וקבע כך (פסקה 23):

"אסכם את קביעתי עד כה. בסעיף 254ט(א)(1) קבע המחוקק כי כאשר עסקין בצו הריסה מנהלי שניתן לגביו פסק דין סופי, הסמכות לדון בבקשה לעכב את ביצועו מסורה לבית המשפט האחרון שדן בעניין; ומשמעות הדבר היא, שאם הערכאה הדיונית היא זו שנתנה את פסק הדין הסופי, אזי היא בית המשפט האחרון שדן בעניין. לעומת זאת, אם הוגש ערעור על פסק דינו של בית משפט השלום, אזי הערכאה המוסמכת לדון בבקשה לעיכוב ביצוע הצו היא בית המשפט המחוזי, אשר נתן את פסק הדין הסופי בערעור. קביעתי זו עולה בקנה אחד אף עם עמדתה העדכנית של המשיבה, אשר כאמור לעיל, הצרה על הטעות שנפלה בעמדתה בפני בית המשפט המחוזי".

הלכה זו מיושמת בערכאות השונות מאז פסיקת ההלכה האמורה (ראו למשל: עפ"א (מחוזי חי') 10389-08-24 סנא מחמוד סמרי נ' מדינת ישראל (26.9.2024)).

14. בעניינו, לית מאן דפליג כי הצו מושא המחלוקת הוא צו שניתן לגביו פסק דין סופי. כאמור בבית משפט קמא הוסכם על ידי המבקש כי הבקשה לביטול צו הריסה תידחה, משמע כי צו ההריסה יוותר על כנו. בהליך הערעור נדון ערעור על פסק הדין של בית משפט קמא כפי שאושרר בהחלטותיו מן הימים 12.11.24 ו-20.11.24, במסגרתן נדחתה בקשת המבקש לעיכוב ביצוע צו ההריסה. בד בבד, הוגשה בקשה לעיכוב ביצוע. בהליך הערעור - ניתן פסק דין הדוחה את הערעור. דהיינו - זהו בית המשפט האחרון שדן בעניין. לא למותר לציין כי במסגרת הדיון שהתנהל לפני המותב בערעור לא זו בלבד שהמבקש ביקש לחזור בו מהערעור, אלא שהתחייב שלא תוגש בקשה לעיכוב ביצוע צו הריסה.

דא עקא, תוך הפרת התחייבותו הנ"ל באופן מובהק, ותוך שנכללו בערעורו טענות זהות לאלו שהועלו במסגרת ההליך דנן - הגיש המבקש בקשה נוספת לעיכוב ביצוע. זאת ובהינתן כי סעיף 254ט(ב) לחוק הת"ב קובע כי בקשה לעיכוב ביצוע של צו סופי ניתן להגיש פעם אחת בלבד - נחזה כי המבקש פעל ופועל בניגוד להחלטות שיפוטיות אשר ניתנו בהסכמה באמתלות שונות.

מבלי לקבוע מסמרות, יש לציין את הוראות סעיף 254ט(ד)(2) לפיהן אין לעכב ביצוע צו הריסה אם העבודה האסורה אינה תואמת את התכנית החלה על המקרקעין. בעת זו, הדבר אינו מוכחש והגם שהמבקש טוען לאופק תכנוני, נקבע כי אף אם יש ממש בטענות אלו, הרי כל אימת שמדובר בעבודה אסורה שאינה תואמת את התכנית החלה - החוק אינו מתיר לבית המשפט לעכב את ביצוע צו ההריסה המנהלי, ובכך סותם את הגולל על העניין (ראה הלכת ג'ומעה).

15. סיכומי של דבר - בית המשפט המוסמך לדון בבקשה לעיכוב ביצוע הוא בית המשפט שדן בעפ"א

63134-11-24, כלומר בית המשפט המחוזי בחיפה שפסק הדין יצא תחת ידיו.

16. למען הסר ספק החלטתי מיום 24/4/25 המורה על עיכוב ביצוע עד למתן החלטה אחרת - בטלה. להודיע לצדדים.

ניתנה היום, ז' אייר תשפ"ה, 05 מאי 2025, בהעדר הצדדים.