



עפ"א (חיפה) 63334-06-25 - שדאפנה מוסטפא, נ' הרשות לאכיפה במקרקעין

עפ"א (חיפה) 63334-06-25 - שדאפנה מוסטפא, נ' הרשות לאכיפה במקרקעין מחוזי חיפה
עפ"א (חיפה) 63334-06-25
שדאפנה מוסטפא,

נגד

הרשות לאכיפה במקרקעין

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פלייליים
[20.10.2025]

לפני כבוד השופט זיו אריאלי

פסק דין

לפניי ערעור על החלטת בית משפט השלום בחדרה מיום 2.6.25, במסגרתה דחה בית המשפט קמא את בקשת המערער לביטול צו הריסה שניתן ביום 27.5.24 [בצה"מ 24356-06-24]. צו ההריסה מתייחס למבנה בשטח כ-238 מ"ר (מבנה שלד בן קומה אחת), במקרקעין הידועים כחלקה 5, גוש 12149 בשטח היישוב ערערה, נ.צ. 207548/712868 (להלן: המבנה).

רקע וטענות הצדדים:

1. צו ההריסה נחתם על ידי מנהל מחוז הצפון של המשיבה ביום 27.5.24. הצו מתייחס לשלד של מבנה מגורים בן קומה אחת, בשטח כ-238 מ"ר, אשר לא ניתן בעניינו היתר בניה. הבקשה לביטול הצו הוגשה על ידי המערער ביום 11.8.24. תגובת המשיבה הוגשה ביום 24.9.24. דיון בבקשה התקיים ביום 12.12.24. במעמד הדיון הודיעו הצדדים כי הגיעו להסכמה דיונית לפה יוגשו סיכומי טענות וההחלטה תינתן על יסוד הסיכומים ומסמכים נוספים שהוגשו על ידי הצדדים.

2. על אף מספר ארכות שניתנו למערער, לבקשתו - לא הוגשו סיכומים במועד. משכך הורה בית המשפט קמא למשיבה להגיש סיכומיה. סיכומי המשיבה הוגשו ביום 20.2.25, בהתייחס לטענות המערער העולות מהבקשה לביטול הצו. ביום 27.2.25 הגיש המערער בקשה להתיר לו הגשת סיכומים, מבוקשו ניתן לו וביום 9.3.25 הוגשו סיכומים מטעם המערער. ביום 2.6.25 ניתנה כאמור החלטת בית המשפט קמא, ומכאן הערעור.

3. בית המשפט קמא דחה את טענותיו של המערער:



- נקבע כי אין ממש בטענתו לפיה הבניה הסתיימה יותר מ- 6 חודשים טרם עריכת תצהירו של המפקח אשר ביקר במקום ביום 2.5.24. נקבע כי ניתן לראות מצילומי האוויר באופן ברור, כי ביום 19.1.24 הקרקע ריקה מבניה, וביום 22.2.24 - בוצעו עבודות קידוח של יסודות. אף התמונות שצילם המפקח בביקורו במקום ביום 2.5.24 מלמדות כי המבנה עדיין בשלבי בניה. טענת המערער בהקשר זה - אינה טענת אמת, ודי בכך כדי לשקול את דחיית בקשתו. 4. בנוסף, נדחתה טענת המערער בדבר פגמים שנפלו בהליך הוצאת צו ההריסה - ביחס לקיום חובת ההיוועצות וביחס לפגמים פרוצדורליים בתוכן צו ההריסה. נדחתה טענת המערער בדבר קיומו של 'אופק תכנוני'. נקבע כי חוות הדעת שהוגשה מטעם המערער רחוקה מאוד מללמד על קיומו של היתר בניה 'בהישג יד'. בקשה למתן היתר לא הוגשה כלל, וכל טענות המערער נסמכות על האפשרות כי בעתיד תאושר תכנית אשר מכוחה ניתן יהיה אולי להכשיר את הבניה.
5. נדחתה טענת המערער ל'אכיפה בדרנית', שכן לא הובאו ראיות המלמדות על כך ומבססות טענה זו. עוד נקבע כי הותרת צו ההריסה על כנו - היא תוצאה סבירה ומידתית בנסיבות העניין. מדובר בבניה בהיקף לא מבוטל, במקרקעין שייעודם לחקלאות, והריסת בניה בלתי חוקית היא בגדר הכלל. הימנעות מהריסה היא בגדר חריג, שאינו מתקיים בעניינו של המערער.
6. נוכח האמור דחה בית המשפט קמא את בקשת המערער, וחייב אותו בהוצאות המשיבה בסך 7,000 ₪, בין היתר בשים לב לכך שההליך גזל זמן ומשאבים, הביא לעיכוב ממשי בביצוע צו ההריסה, ובהינתן העובדה כי אחת מטענותיו המרכזיות של המערער - לא הייתה טענת אמת. מכאן הערעור.
7. במסגרת הודעת הערעור חזר והעלה המערער את טענותיו בפני הערכאה הדיונית. נטען לקיומו של "אופק תכנוני ממשי", כי עוד בטרם ניתן צו ההריסה - הסתיימו עבודות הקמת המבנה וכי המבנה עמד על תילו מזה חודשים בטרם ניתן צו ההריסה. נטען כי צו ההריסה מנוגד למדיניות האכיפה שהמשיבה עצמה קבעה, וכי בתחום המועצה המקומית קיימים מבנים רבים שהמשיבה לא נקטה נגדם באמצעי אכיפה.
8. המשיבה סומכת ידיה על החלטת בית המשפט קמא, ובמהלך הדיון שהתקיים ביום 28.9.25 פירטה את נימוקיה. דיון והכרעה:
9. לא מצאתי בטענות אלו כל ממש, ואין לי אלא לדחותן, ואת הערעור בכללותו.
10. החלטת בית המשפט קמא מפורטת, מנומקת וסדורה. לא מצאתי כי נפלה בה כל שגגה. אציין רק את עיקרי הדברים:



11. אין כל ממש בטענת המערער (החוזרת גם במסגרת הודעת הערעור), לפיה הסתיימו עבודות הקמת המבנה עוד בטרם ניתן צו ההריסה. טענה זו - מופרכת מיסודה, כעולה מתצלומי האוויר שצורפו לתגובת המשיבה בבית המשפט קמא, וכעולה מהתמונות שצורפו לדו"ח המפקח שביקר במקום ביום 2.5.24. אף מקובלת עלי קביעת בית המשפט קמא לפיה בית המשפט לא יעניק סעד למי אשר מגיש את בקשתו שלא בתום לב ושלא ב'ידיים נקיות'. טענה אשר בינה ובין המציאות כהוויתה אין ולא כלום - כמוה כהטעיית בית המשפט, המצדיקה דחיית הבקשה לקבלת סעד. הסבריו של ב"כ המערער בעניין זה, כעולה מפרוטוקול הדיון לפניי מיום 28.9.25 - מאולצים, ואף זאת בלשון המעטה.
12. אף הטענה בדבר קיומו של אופק תכנוני - רחוקה מאוד מלשקף מציאות כהוויתה. ראוי להזכיר מושכלות יסוד: מצופה ממי שבונה בית מגורים רחב ידיים - כי טרם מעשה יצטייד בהיתר בניה כדין. בענייננו, מדובר במקרקעין המיועדים לחקלאות, ומכאן שבעת תחילת העבודות לא היה בנמצא היתר, ואף לא תכנית מפורטת אשר מכוחה ניתן לקבל היתר. הכלל הוא כי בניה בלתי חוקית - תיהרס. צו ההריסה המנהלי נועד להעניק לרשויות האכיפה כלים על מנת שכלל זה יבוצע באופן יעיל ומהיר. פגיעה ביעילותו של צו ההריסה המנהלי מעניקה תמריץ שלילי לעברייני בניה דוגמת המערער, ומפללות בינו לבין אזרחים שומרי חוק, הממתינים לאישורה של תכנית ולקבלת היתר בניה כדין, טרם תחילת הבניה.
13. הפסיקה התירה חריגה מהכלל, וקבעה כי במקרים הנדירים בהם נמצא היתר בניה בהישג יד, ואשר בכוחו להכשיר את הבניה הבלתי חוקית - יהיה זה נכון וראוי להימנע מביצוע צו ההריסה. עניינו של המערער רחוק מלעמוד בתנאים המצדיקים קביעתו של "אופק תכנוני בהישג יד" כרחוק מזרח ממערב. למעשה, אף ב"כ המערער אישר במהלך הדיון מיום 28.9.25 כי טרם הופקדה תכנית מפורטת, וברי כי לעת הזו האפשרות לקבלת היתר להכשרת הבניה - אינה בנמצא ואינה בטווח הנראה לעין.
14. אשר להוצאות שהוטלו על המערער על ידי בית המשפט קמא - הרי שמדובר לטעמי בהחלטה ראויה. התברר כי ההליך בו נקט המערער, אשר הביא לעיכוב ממשי בביצועו של צו ההריסה - גזר שמן שיפוטי יקר, כמו גם משאבי ציבור אשר ירדו לטמיון. כל זאת, תוך העלאת טענות סרק. מכאן שלא נפלה שגגה בהחלטת בית המשפט קמא עת הטיל על המערער הוצאות, ואף ביחס לגובה ההוצאות איני מוצא עילה להתערבותה של ערכאת הערעור. למרבה הצער, נראה כי בהליך הערעור שיחזר המערער את טענותיו, ותחת להפנים את תוצאות ההליך ואת משמעות החלטתו של בית המשפט קמא - העלה מחדש טענות שאינן אמת. קשה להשתחרר מהרושם כי מטרתו העיקרית או היחידה של הליך הערעור - הייתה לדחות את הקץ, פעם נוספת, בהתבסס על טענות אשר ראוי היה להימנע מלהעלות אותן עוד בערכאה הדיונית.
15. סיכומי של דבר - לא מצאתי כל שגגה בהחלטת בית המשפט קמא, ואני דוחה לפיכך את הערעור. משנדחה הערעור - מבוטל בזה צו עיכוב הביצוע של צו ההריסה, אשר ניתן בהחלטתי מיום 2.6.25.
16. אני מחייב את המערער בהוצאות המשיבה בהליך זה, בסך של 7,000 ₪, אשר ישולמו תוך 30 יום מהיום. המזכירות תעביר את העתק פסק הדין לצדדים.
- ניתן היום, כ"ח תשרי תשפ"ו, 20 אוקטובר 2025, בהעדר הצדדים.